



**ALZA Real Estate, S.A.**

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**2° SEMESTRE 2010**

**Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período terminado el**

**31 de diciembre de 2010**

***Evolución de la cuenta de resultados***

La situación del mercado inmobiliario nacional e internacional, especialmente en su segmento residencial, se ha deteriorado paulatinamente desde mediados del ejercicio 2007. La demanda de viviendas se ha retraído de forma relevante.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios del Grupo que ha ascendido a **29** millones de euros con una reducción del **-52%**, si bien las cifras no son comparables, debido al importante volumen de ventas de suelo realizadas en el ejercicio precedente (**43** millones de euros) en ejecución de la política de reducción del endeudamiento y obtención de liquidez.

De este importe, **2** millones de euros corresponden a venta de suelo, **23** millones de euros a promoción inmobiliaria y el resto por importe de **5** millones de euros a arrendamientos y construcción para terceros.

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>Variación %</b>
<b>Ingresos de Explotación</b>	35.833	61.913	(42,12%)
Gastos de Explotación	(35.023)	(65.067)	(46,17%)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>810</b>	<b>(3.154)</b>	<b>125,68%</b>
Gastos Financieros Netos	(9.639)	(9.388)	2,67%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(8.829)</b>	<b>(12.542)</b>	29,60%

Estas ventas han permitido obtener un resultado de explotación positivo de **0,8** millones de euros, con una mejora de **4** millones de euros respecto del resultado negativo ejercicio anterior. Las dotaciones netas de provisiones practicadas por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias y otros conceptos han ascendido a un importe total de **7,6** y **9,9** millones de euros en 2010 y 2009.

El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-8,8** millones de € (29,6% de mejora en las pérdidas).

El resultado después de impuestos se ha situado en una pérdida de **-5,6** millones de €.

***Evolución del balance***

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2009 se indican en la Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios.

***Descripción de los principales riesgos del negocio en ejercicio 2.011***

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

- Riesgo de liquidez. Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2011. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que permitan al Grupo afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez y estabilidad.

- Riesgo de tipos de interés. El endeudamiento del Grupo que está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a préstamos hipotecarios que se van incrementando a medida que avanzan las obras de promociones. En la medida que las ventas se van ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.
- Riesgo de tipo de cambio. Dado que el Grupo opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.
- Exposición a otros riesgos de mercado. Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector inmobiliario que prevemos persistirá durante el presente año 2011, centrándose la actividad en la venta de viviendas con precios asequibles para los demandantes y la venta de suelos con desarrollo urbanístico avanzado (gestionado dentro del Grupo) que genere plusvalías significativas, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera. El grupo está iniciando en estos momentos proyectos de ejecución de promociones, en función de la demanda y de la obtención de financiación necesaria para los mismos.