



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

1° SEMESTRE 2010

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del 1^{er} SEMESTRE de 2010

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el primer semestre de 2010 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica el Grupo.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2010

Evolución de la cuenta de resultados

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas del primer semestre de los ejercicios 2009 y 2008 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA				
	30/06/2010	30/06/2009	Variación %	% sobre Ingresos 30/06/2010
<i>Ingresos de Explotación</i>	18.863	54.126	-65,15%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(14.778)	(46.675)	-68,34%	-78,34%
Beneficio de explotación	4.085	7.451	-45,18%	21,66%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(3.010)	(5.615)	-46,39%	-15,96%
Beneficio ordinario antes de impuestos	1.075	1.836	-41,45%	5,70%
Resultado del ejercicio	352	605	-41,82%	1,87%

Los ingresos de explotación han permitido obtener un resultado de explotación de **+4,1** millones de euros, un **-45,18 %** respecto del primer semestre ejercicio anterior, si bien hay que tener en cuenta que si comparamos Cuentas de Resultados recurrentes (sin considerar las ventas realizadas durante el primer semestre de 2009 a las Entidades Financieras, fruto del proceso de reestructuración financiera llevado a cabo por el Grupo desde septiembre de 2008 hasta agosto de 2009), tendríamos la siguiente situación:

	30/06/2010	30/06/2009	Variación %
Ingresos de Explotación	18.863	10.429	80,87%
Gastos de Explotación	(14.778)	(10.484)	40,96%
Resultado de explotación	4.085	(55)	+7527,27%
Gastos Financieros Netos	(3.010)	(5.615)	-46,39%
Resultado ordinario antes de impuestos	1.075	(5.670)	+118,96%
Resultado del ejercicio	352	(6.398)	+105,50%

Considerando el cuadro anterior el resultado de explotación hubiera aumentado en **+4,14** millones de euros respecto del ejercicio anterior. El resultado financiero negativo se ha reducido de forma significativa (-46,39%), debido principalmente a la venta de activos durante el 2º semestre de 2008 y 1º semestre de 2009.

El resultado antes de impuestos comparable se ha situado en un beneficio de **+1,1** millones de € (+118,96% de mejora sobre las pérdidas mostradas en el cuadro anterior).

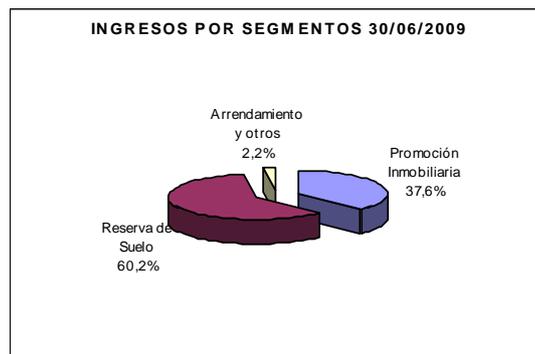
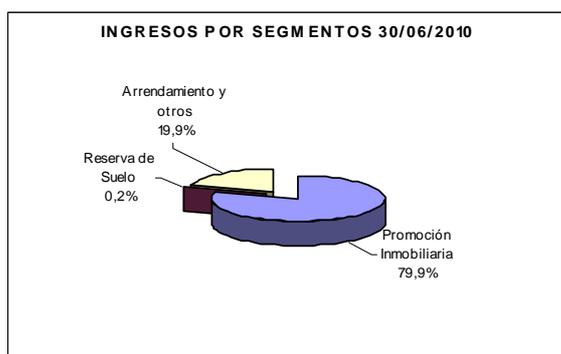
El resultado después de impuestos se ha situado en un beneficio de **0,35** millones de € (0,61 millones de € en 2009, siendo el comparable de **-6,4** millones de €)

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante el primer semestre de 2010 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

Importes en miles de €			
ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2010	30/06/2009	Variación %
Promoción Inmobiliaria	14.442	20.266	-28,74%
Reserva de Suelo	40	32.434	-99,88%
Arrendamiento y otros	3.590	1.176	205,27%
Total	18.072	53.876	-66,46%

Estos importes no son comparables debido, principalmente como ya se ha indicado con anterioridad, a las ventas a Entidades Financieras de Suelo y Promociones realizadas durante el primer semestre de 2009, cumpliendo el objetivo marcado de reducción de deuda. En el segmento de Arrendamiento y otros (arrendamiento y producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente) se ha producido un aumento significativo.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los dos semestres indicados:



Evolución del balance

Las principal variación en el balance respecto a 31 de diciembre de 2009 corresponde al traspaso realizado de Inversiones Inmobiliarias a Existencias por importe superior a 40 millones de euros por el inicio de la ejecución de las obras de urbanización en un Sector de Azuqueca de Henares, para el futuro desarrollo de viviendas multifamiliares (en altura) a precios asequibles.

Estructura de Financiación

La situación del endeudamiento bancario al 30 de junio de 2010, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros		
	30/06/2010	31/12/2009	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	200.165	196.994	1,61%
Deudas con entidades de crédito.	187.378	184.010	1,83%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.787	12.984	(1,52%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	1.836	4.955	(62,95%)
Deudas con entidades de crédito.	1.512	4.681	(67,70%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	324	274	18,25%
Total	202.001	201.949	0,03%

El aumento de deudas a largo plazo ha sido del 1,61%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de junio de 2011) representa más del 99% del total de la deuda financiera del Grupo.

Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.010

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 garanticen 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 1-2 años, 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.

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de junio de 2010 comparativo con 31 de diciembre de 2009 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	30/06/2010	31/12/2009	
	(miles de €)		
Capital	115.268	115.268	
Ganancias acumuladas y otras reservas	59.860	59.055	
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	175.128	174.323	
Intereses minoritarios	-	-	
Patrimonio neto	175.128	174.323	
Provisiones no corrientes	6.120	6.120	
Deudas con entidades de crédito	43.969	43.278	
Pasivos por impuestos diferidos	53.180	54.490	
Otras deudas no corrientes	25.741	26.202	
Pasivos no corrientes	129.010	130.090	
Deudas con entidades de crédito	158.032	158.671	
Otras deudas corrientes	25.945	34.567	
Pasivos corrientes	183.977	193.238	
Activos financieros	190	1.380	
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.096	6.462	
Inversiones financieras temporales y tesorería	2.286	7.842	
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	202.001	201.949	
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	199.715	194.107	
Gasto financiero	3.010	5.615	
	RATIOS	30/06/2010	31/12/2009
Endeudamiento financiero Neto / Pasivo Total	40,92%	39,00%	
Deuda financiera neta / EBITDA	23,06	12,55	
EBITDA / Gastos financieros	1,44	1,38	
Deuda financiera total / Fondos propios	1,14	1,11	

4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el primer trimestre de 2010 se ha producido la venta de 125.813 acciones al precio de 3,60 € por acción, lo que ha supuesto un incremento patrimonial de 453 miles de euros.

Al 30 de junio de 2010 la autocartera se compone de 3.915.713 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.