

## NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2008

### 1) PRINCIPIOS CONTABLES

#### Estados financieros consolidados

Los Estados Financieros Consolidados a la fecha de referencia, han sido elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto a las últimas cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2007 aprobadas por la pasada Junta general de Accionistas de la Sociedad

#### Estados financieros individuales

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la Sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas voluntarias.

Tal y como establece la disposición transitoria cuarta, a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y comparabilidad, la Sociedad ha realizado la conversión con fecha 1 de Enero de 2008, por lo que no se presentan cifras comparativas del ejercicio anterior.

El efecto que han tenido los ajustes de 1ª aplicación en las Reservas de la Sociedad por conceptos han sido los siguientes:

Concepto	Aumento (Disminución) de Reservas Importes en miles de €
1.- Gastos de establecimiento	(132)
2.- Impuestos anticipados de 1 anterior	40
3.- Reconocimiento de derivados	(35)
Efecto total en Reservas	(127)

### 2) ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados.

Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008. En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos y el cálculo de provisiones.

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo en este periodo, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales aprobadas, correspondientes al ejercicio 2007.

### 3) ESTACIONALIDAD O CARÁCTER CÍCLICO DE LAS TRANSACCIONES

La actividad del Grupo ALZA, así como el valor de los activos del Grupo ALZA, está afectada por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario, en particular en España. La actividad está influida, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de por factores demográficos y sociales.

### 4) EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación a la fecha de referencia comparativo con el del 31 de diciembre de 2007 es como sigue (en miles de euros):

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Edificios adquiridos	213	254
Terrenos y solares	167.860	160.411
Edificios en construcción	71.149	114.673
Edificios construidos	19.607	41.771
Otras existencias	92	47
Anticipos	10.566	15.053
	<b>269.487</b>	<b>332.209</b>
Menos: provisión por deterioro	(19.869)	-
<b>Total</b>	<b>249.618</b>	<b>332.209</b>

Durante el segundo semestre se ha producido un incremento muy significativo de ventas de existencias del grupo, con el doble objetivo de obtener liquidez y reducir prioritariamente deuda financiera del grupo, habiendo superado en el semestre la cifra de 100 millones de euros en ventas.

### 5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

No se han producido movimientos significativos en este epígrafe, salvo el anticipo recibido para la venta de un terreno en Azuqueca de Henares por importe de 19.730 miles de euros, que se ha clasificado en **Activos no corrientes disponibles para la venta**.

### 6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

El 9 de diciembre de 2008, la filial TJ CONSTRUCCIONES, S.L. adquirió el 19,22% de la participación en la filial PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L., por importe de 2.209 miles de euros, pasando a tener una participación mayoritaria del 85,85%.

El 30 de diciembre de 2008, se formalizó en escritura pública una ampliación de capital en la filial VIVISA PIRINEO, S.L., que fue suscrita y desembolsada íntegramente por la filial VIVIENDAS DE LA SAGRA, S:L., por importe de 4.800 miles de euros, incrementando la participación del 66,67% al 96,30%.

### 7) LITIGIOS

La filial PROMOCION Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L. mantiene una posición acreedora a su favor contra GRUPO LABARO, S.A., en situación concursal desde el pasado 31 de marzo de 2008, por un importe nominal de 3,3 millones de euros (no se incluyen otros costes en reclamación).

Esta deuda se encuentra provisionada desde el 31 de diciembre de 2007 en las Cuentas Anuales Consolidadas.

## 8) ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No existen en el Grupo a la fecha de cierre del semestre activos ni pasivos contingentes significativos diferentes de lo señalado en el apartado anterior o que no estén indicados en la Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas (ver Nota 31 de la Memoria Consolidada).

## 9) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2007 es como sigue

	Saldos al	
	31/12/2008	31/12/2007
<b>Deudas a plazo superior a 12 meses.</b>	<b>105.859</b>	<b>135.839</b>
Deudas con entidades de crédito.	93.144	116.028
Acreeedores por arrendamiento financiero.	12.715	19.811
<b>Deudas a plazo inferior a 12 meses.</b>	<b>115.081</b>	<b>206.719</b>
Deudas con entidades de crédito.	114.545	205.800
Acreeedores por arrendamiento financiero.	536	919
<b>Total</b>	<b>220.940</b>	<b>342.558</b>

La deuda financiera del Grupo se ha reducido en 122 millones de euros (un -35,5 %), debido principalmente a las ventas de existencias del 2º semestre comentadas en la Nota 4 anterior. El grupo ha refinanciado o amortizado más del 80 % de su deuda financiera, y espera finalizar el proceso de refinanciación iniciado en los próximos días. Se prevé informar de los detalles, una vez finalizado el proceso. La deuda a corto plazo se ha reducido 92 millones de euros (-44,33%).

## 10) INFORMACIÓN SEGMENTADA

En la nota 15 del capítulo IV del informe financiero semestral se adjunta información detallada del importe de la cifra de negocio por segmentos de actividad.

## 11) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

En la nota 18 del capítulo IV del informe financiero semestral presentado, se incluye el desglose de las transacciones efectuadas por el grupo con partes vinculadas. Todas las transacciones efectuadas con partes vinculadas, se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las transacciones allí presentadas es el que sigue:

### • Transacciones con empresas del Grupo

Las operaciones entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual de la compañía en cuanto a su objeto y condiciones, y han sido eliminadas en el proceso de consolidación y, por tanto, no se desglosan en esta Nota.

### • Transacciones con otras partes vinculadas

Las transacciones efectuadas con otras partes vinculadas responden al siguiente detalle:

- Venta de un terreno pro-indiviso a ARCO 2000 Terrenos y edificaciones, S.L. por importe de 410 miles de euros.

- Obtención de financiación mediante un contrato de préstamo de la sociedad TOLUS CAPITAL, S.L. por importe de 2.495 miles de euros.
- Acuerdo de de financiación mediante un contrato de préstamo a la sociedad TOLUS CAPITAL, S.L. por importe de 400 miles de euros.
- Acuerdo de de financiación mediante un contrato de préstamo a la sociedad RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. por importe de 6.500 miles de euros.
- Adquisición por parte de RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. a GESTIÓN Y DESARROLLO DEL HENARES del 14,15% de su participación en la filial PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L., por importe de 1.637 miles de euros. En pago de esta transacción se ha transferido la titularidad de 363.853 acciones de ALZA Real Estate, S.A. propiedad de RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L..
- Adquisición por parte de TJ CONSTRUCCIONES, S.L. a GESTIÓN Y DESARROLLO DEL HENARES del 19,22% de su participación en la filial PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L., por importe de 2.209 miles de euros y subrogación de créditos por importe de 654 miles de euros En pago de esta transacción se ha transferido la titularidad de 636.147 acciones de ALZA Real Estate, S.A. propiedad de TJ CONSTRUCCIONES, S.L..

## 12) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el pasado 31 de diciembre no se han producido hechos significativos que pudieran afectar, en su caso, a los Estados Financieros Consolidados intermedios a la fecha indicada, ni existen, con la información actual disponible pasivos contingentes, que no estén considerados en el presente informe financiero semestral y/o en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2008.