

## NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

### 1) PRINCIPIOS CONTABLES

#### Estados financieros consolidados

Los Estados Financieros Consolidados intermedios, 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

En lo que se refiere a la CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS – ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2007 se ha incluido la información relativa a los Estados Financieros individuales de ALZA Real Estate, S.A., pues en la Información financiera periódica relativa a 30 de junio de 2007 se indicó que al haberse producido durante el primer semestre de 2007 la venta de la única filial que mantenía la Sociedad en ese período, ésta había dejado de ser Sociedad dominante de un grupo consolidado de empresas. Por ello no se incluyó información consolidada.

Por esta razón, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas presentadas no son comparables.

#### 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
Efecto total en Reservas	(92)

### 2) ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo en este periodo intermedio, 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 inmuebles 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 al 30 de Junio de 2008 comparativo con el del 31 de diciembre de 2007 es como sigue (en miles de euros):

Concepto	Saldos al	
	30/06/2008	31/12/2007
Edificios adquiridos	229	254
Terrenos y solares	199.281	160.411
Edificios en construcción	87.073	114.673
Edificios construidos	49.476	41.771
Otras existencias	47	47
Anticipos a proveedores.	16.352	15.053
<b>Total</b>	<b>352.458</b>	<b>332.209</b>

#### 5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos más significativos durante el primer semestre han consistido en ventas de 2 inmuebles en renta por parte de la filial VIVIENDAS DE LA SAGRA, S.L. por importe de 13.567 miles de euros, con un beneficio antes de impuestos de 827 miles de euros.

#### 6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

No se han producido durante el semestre variaciones en el perímetro de consolidación.

#### 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.

#### 9) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de la deuda financiera del Grupo al 30 de junio de 2008, comparativa con el 31 de diciembre de 2007 es como sigue

	Saldos al	
	30/06/2008	31/12/2007
<b>Deudas a largo plazo.</b>	<b>164.593</b>	<b>135.839</b>
Deudas con entidades de crédito.	151.561	116.028
Acreedores por arrendamiento financiero.	13.032	19.811
<b>Deudas a corto plazo.</b>	<b>169.790</b>	<b>206.719</b>
Deudas con entidades de crédito.	169.272	205.800
Acreedores por arrendamiento financiero.	518	919
<b>Total</b>	<b>334.383</b>	<b>342.558</b>

La deuda financiera del Grupo se ha reducido en 8,2 millones de euros (un -2,4%), debido principalmente a las ventas de inversiones inmobiliarias comentadas en la Nota 5 anterior, habiéndose reducido el endeudamiento a corto plazo en aproximadamente 37 millones de euros (un - 17,86%) .

#### **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.

#### **12) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el pasado 30 de junio no se han producido hechos significativos que pudieran afectar, en su caso, a los Estados Financieros Consolidados intermedios a la fecha indicada.