



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

**NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME  
FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE  
AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2009**

## NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2009

### 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 2008 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.

### 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 2008.

### 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 2008 es como sigue:

Concepto	Saldos en miles de Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Edificios adquiridos	217	213
Terrenos y solares	126.956	167.860
Edificios en construcción	122.815	71.149
Edificios construidos	28.020	19.607
Otras existencias	21	92
Anticipos a proveedores.	8.452	10.566
	<b>286.471</b>	<b>269.487</b>
Menos: provisión por deterioro	(28.711)	(19.869)
<b>Total</b>	<b>257.770</b>	<b>249.618</b>

Los movimientos más significativos durante el ejercicio 2009 han sido la incorporación en Obra en curso de los terrenos propiedad de Ricart Parc Central, S.L. por importe de 45 millones de € (compañía incorporada el 30 de septiembre de 2009) y las ventas de Suelo y Promoción. El Grupo no ha realizado otras inversiones significativas durante el ejercicio 2009.

**5) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle de movimientos de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2008 es como sigue:

	Saldos en miles de Euros			
	Coste	Amortización acumulada	Provisión por deterioro	Total
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b>220.293</b>	<b>(569)</b>	<b>(13.170)</b>	<b>206.554</b>
Adiciones	1.374	(189)	(3.546)	(2.361)
Retiros	(3.289)	337	-	(2.952)
Traspasos	1.390	-	-	1.390
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b>219.768</b>	<b>(421)</b>	<b>(16.716)</b>	<b>202.631</b>

El movimiento más significativo ha sido la venta de un inmueble en renta en Meco (Madrid), con un beneficio para el grupo de, aproximadamente 147 miles de €.

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

El 13 de febrero de 2009, la filial ALZA Residencial, S.L. adquirió el 14,03% de participación en la filial ALZA Invest, S.L., e indirectamente en la filial de ésta, MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L. por importe de 1.623 miles de euros, pasando a tener una participación del 99,88%.

El 30 de septiembre de 2009 se formalizó en Escritura pública la ampliación de capital de ALZA Real Estate, S.A., por importe efectivo de 22,7 millones de euros con la incorporación de la Sociedad RICART PARC CENTRAL, S.L. en el Grupo ALZA. El efecto en el Patrimonio y los Resultados consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2009 asciende a 18.996 y (1.172) miles de €, respectivamente.

El 22 de diciembre de 2009, la filial ALZA Residencial, S.L. adquirió el 3,70% de la participación en la filial ALZA PIRINEO, S.L., por importe de 80 miles de euros.

**7) LITIGIOS**

ALZA Real Estate, S.A. mantiene un litigio para la recuperación de anticipos entregados durante los ejercicios 2007 y 2008 por un importe 7.000 miles de €, cuyo contrato fue rescindido con posterioridad. El Grupo mantiene registrada una provisión por deterioro de 5.000 miles de euros desde el ejercicio anterior.

**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 periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2008 es como sigue

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2009	31/12/2008	% VARIACION
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>192.413</b>	<b>105.859</b>	<b>81,76%</b>
Deudas con entidades de crédito.	179.429	93.144	92,64%
Acreeedores por arrendamiento financiero.	12.984	12.715	2,12%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>9.537</b>	<b>115.081</b>	<b>(91,71%)</b>
Deudas con entidades de crédito.	9.263	114.545	(91,91%)
Acreeedores por arrendamiento financiero.	274	536	(48,88%)
<b>Total</b>	<b>201.950</b>	<b>220.940</b>	<b>(8,60%)</b>

La deuda financiera del Grupo, sin tener en cuenta la incorporación de Ricart Parc Central, se ha reducido en 28 millones de euros (un -12,66%), debido principalmente a las ventas de existencias. El Grupo ha finalizado con éxito el pasado mes de agosto el proceso de refinanciación iniciado durante el segundo semestre de 2008, lo que ha supuesto que los vencimientos de la mayoría de las deudas se produzcan de forma creciente a partir del 31 de diciembre de 2011. Esta es la causa principal del aumento de Deudas a largo plazo (+81,76%).

**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 realizadas durante el segundo semestre es el siguiente:

- **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:

- El 8 de octubre de 2009 ALZA Real Estate, S.A. y su filial Ricart Parc Central, S.L. otorgaron a ART TEAM, S.L., sociedad vinculada a los hermanos Ricart Olivar opciones de venta de participaciones o activos de Ricart Parc Central, S.L. por importes de 33.974 y 16.545 miles de €, respectivamente, con vencimiento en Septiembre de 2012.
- ALZA REAL ESTATE, S.A. adquirió el 30 de diciembre de 2009 el 3,506% de su capital social a RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. Las acciones han sido recibidas en pago de la deuda que RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. mantenía con ALZA REAL ESTATE, S.A.

**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.