

ANEXO EXPLICATIVO DE MODIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ALZA Real Estate desea resaltar los ajustes incorporados en las cuentas anuales como consecuencia de la formulación realizada el 29 de marzo de 2017 y la auditoría realizada sobre las Cuentas Anuales. Las siguientes tablas comparan un resumen de la información financiera publicada el 14 de marzo de 2016 con los de los estados financieros individuales y consolidados formulados y auditados.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

DESGLOSE DE DIFERENCIAS

A continuación se indican en los cuadros siguientes las diferencias en los Balances de Situación y Cuentas de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad:

BALANCE DE SITUACION INDIVIDUAL

Uds. Miles de euros

ACTIVO			FORMULACION	IPP	DIFERENCIAS	Nr.
			29/03/2017	14/03/2017		
			P. ACTUAL	P. ACTUAL		
			31/12/2016	31/12/2016		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		0040	252.163	247.285	4.878	
1.	Inmovilizado intangible:	0030	-	-	-	
	a) Fondo de comercio	0031	-	-	-	
	b) Otro inmovilizado intangible	0032	-	-	-	
2.	Inmovilizado material	0033	-	-	-	
3.	Inversiones inmobiliarias	0034	-	-	-	
4.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	247.515	242.840	4.675	(1), (2) y (3)
5.	Inversiones financieras a largo plazo	0036	-	-	-	
6.	Activos por impuesto diferido	0037	4.648	4.445	203	(3)
7.	Otros activos no corrientes	0038	-	-	-	
B) ACTIVO CORRIENTE		0085	7.374	7.373	1	
1.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050	-	-	-	
2.	Existencias	0055	2.150	2.150	-	
3.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	325	324	1	
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	8	8	-	
	b) Otros deudores	0062	316	315	1	
	c) Activos por impuesto corriente	0063	1	1	-	
4.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	4.882	4.882	-	
5.	Inversiones financieras a corto plazo	0070	-	-	-	
6.	Periodificaciones a corto plazo	0071	-	-	-	
7.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	17	17	-	
TOTAL ACTIVO		0100	259.537	254.658	4.879	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO			FORMULACION	IPP 14/03/2017	DIFERENCIAS	Nr.
			29/03/2017			
			P. ACTUAL	P. ACTUAL		
			31/12/2016	31/12/2016		
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 +A.3)		0195	100.939	102.162	(1.223)	
A.1) FONDOS PROPIOS		0180	100.939	102.162	(1.223)	
1.	Capital	0171	126.509	126.509	-	
	a) Capital escriturado	0161	126.509	126.509	-	
	b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	0162	-	-	-	
2.	Prima de emisión	0172	103.332	103.332	-	
3.	Reservas	0173	21.467	21.467	-	
4.	<i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	0174	(1)	(1)	-	
5.	Resultados de ejercicios anteriores	0178	(164.761)	(164.761)	-	
6.	Otras aportaciones de socios	0179	-	-	-	
7.	Resultado del ejercicio	0175	14.393	15.616	(1.223)	
8.	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	0176	-	-	-	
9.	Otros instrumentos de patrimonio neto	0177	-	-	-	
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		0188	-	-	-	
1.	Activos financieros disponibles para la venta	0181	-	-	-	
2.	Operaciones de cobertura	0182	-	-	-	
4.	Otros	0183	-	-	-	
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		0194				
B) PASIVO NO CORRIENTE		0120	155.342	149.091	6.251	
1.	Provisiones a largo plazo	0115	-	-	-	
2.	Deudas a largo plazo:	0116	1.010	1.010	-	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	-	-	-	
	b) Otros pasivos financieros	0132	1.010	1.010	-	
3.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117	154.332	148.081	6.251	(3), (4) y (5)
4.	Pasivos por impuesto diferido	0118	-	-	-	
5.	Otros pasivos no corrientes	0135	-	-	-	
6.	Periodificaciones a largo plazo	0119	-	-	-	
C) PASIVO CORRIENTE		0130	3.256	3.405	(149)	
1.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121	-	-	-	
2.	Provisiones a corto plazo	0122	307	307	-	
3.	Deudas a corto plazo:	0123	41	202	(161)	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	-	-	-	
	b) Otros pasivos financieros	0134	41	202	(161)	(4)
4.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0129	1.019	1.007	12	(4)
5.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	1.889	1.889	-	
	a) Proveedores	0125	64	64	-	
	b) Otros acreedores	0126	1.825	1.825	-	
	c) Pasivos por impuesto corriente	0127	-	-	-	
6.	Otros pasivos corrientes	0136	-	-	-	
7.	Periodificaciones a corto plazo	0128	-	-	-	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B +C)		0200	259.537	254.658	4.879	

EXPLIACIÓN DE DIFERENCIAS

- (1) RECALCULO DETERIORO INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO:
Ajuste como consecuencia de las modificaciones realizadas en los estados Financieros individuales de las filiales.
- (2) AJUSTE DETERIORO CUENTAS A COBRAR A EMPRESAS DEL GRUPO:
Deterioro registrado por cuenta a cobrar a TOLUS CAPITAL, S.L.U.
- (3) CUENTAS A COBRAR Y PAGAR POR RECALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES: En la IPP presentada el 14 de marzo de 2017 no se incluía la versión definitiva del cálculo de Impuesto sobre Sociedades, que se incluyó en la formulación del 29 de marzo de 2017.
- (4) RECLASIFICACIONES: Traspasos entre pasivos para reflejar saldos con empresas asociadas.
- (5) AJUSTE VALOR FINANCIERO CUENTA A PAGAR A FILIAL: Ajuste por reconocimiento de intereses a pagar y valor actual de la cuenta a pagar a la filial DULCINEA 2015 Real Estate, S.L.

DESGLOSE DE LAS DIFERENCIAS

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo
DIFERENCIA DETERIORO ALZA RESIDENCIAL, S.L.
DIFERENCIA DETERIORO RICART PARC CENTRAL, S.L.U.
DETERIORO CUENTA A COBRAR TOLUS CAPITAL (FILIAL)
CUENTA A COBRAR CALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2016
EFECTO EN INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017		
P. ACTUAL 31/12/2016	P. ACTUAL 31/12/2016	DIFERENCIAS	Nr.
(82.801)	(87.661)	4.860	(1)
(16.139)	(16.743)	604	(1)
(783)	-	(783)	(2)
843	849	(6)	(3)
(98.880)	(103.555)	4.675	

Activos por impuesto diferido
RECALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017		
P. ACTUAL 31/12/2016	P. ACTUAL 31/12/2016	DIFERENCIAS	Nr.
4.648	4.445	203	(3)

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
CUENTA A PAGAR CALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2016
RECLASIFICACION A LARGO PLAZO CUENTA A PAGAR
AJUSTE INTERESES Y VALOR ACTUAL CUENTA A PAGAR A DULCINEA 2015 REAL ESTATE
EFFECTO EN DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO A LARGO PLAZO

FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017		
P. ACTUAL 31/12/2016	P. ACTUAL 31/12/2016	DIFERENCIAS	Nr.
905	707	198	(3)
150	-	150	(4)
130.311	124.408	5.903	(5)
131.366	125.115	6.251	

b) Otros pasivos financieros corrientes
RECLASIFICACION A LARGO PLAZO CUENTA A PAGAR
RECLASIFICACION A DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS A CORTO PLAZO
REDONDEO
EFFECTO EN OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017		
P. ACTUAL 31/12/2016	P. ACTUAL 31/12/2016	DIFERENCIAS	Nr.
-	150	(150)	(4)
-	12	(12)	(4)
-	(1)	1	
-	161	(161)	

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL

Uds. Miles de euros

		FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017		
		ACUMULADO ACTUAL 31/12/2016	ACUMULADO ACTUAL 31/12/2016	DIFERENCIAS	Nr.
		Importe	Importe	Importe	
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	0205	-	-	
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206		-	
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207		-	
(-)	Aprovisionamientos	0208	(25)	(25)	
(+)	Otros ingresos de explotación	0209	-	-	
(-)	Gastos de personal	0217	(528)	(528)	
(-)	Otros gastos de explotación	0210	(752)	(752)	
(-)	Amortización del inmovilizado	0211	-	(1)	1
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212		-	
(+)	Excesos de provisiones	0213		-	
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	0214	-	-	
(+/-)	Otros resultados	0215	1.667	1.667	
=	RESULTADO DE EXPLOTACION	0245	362	361	1
(+)	Ingresos financieros	0250	200	2.602	(2.402) (5)
(-)	Gastos financieros	0251	(3.508)	(6)	(3.502) (5)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252		-	
(+/-)	Diferencias de cambio	0254		-	
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255	17.430	12.748	4.682 (1) y (2)
=	RESULTADO FINANCIERO	0256	14.122	15.344	(1.222)
-	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265	14.484	15.705	(1.221)
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	0270	(91)	(89)	(2)
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280	14.393	15.616	(1.223)
(+/-)	Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285	-	-	-
=	RESULTADO DEL EJERCICIO	0300	14.393	15.616	(1.223)

Explicados en los apartados de Balance anteriores (1) a (5) anteriores.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DESGLOSE DE DIFERENCIAS

A continuación se indican en los cuadros siguientes las diferencias en los Balances de Situación y Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidados de la Sociedad y Sociedades dependientes:

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO

Uds. Miles de euros

ACTIVO		FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017	DIFERENCIAS	Nr.
		P. ACTUAL 31/12/2016	P. ACTUAL 31/12/2016		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1040	133.257	153.516	(20.259)
1.	Inmovilizado intangible:	1030	112	112	-
	a) Fondo de comercio	1031	-	-	-
	b) Otro inmovilizado intangible	1032	112	112	-
2.	Inmovilizado material	1033	15.356	15.969	(613) (1)
3.	Inversiones inmobiliarias	1034	2.844	5.344	(2.500) (2)
4.	Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1035	107.804	107.804	-
5.	Activos financieros no corrientes	1036	-	-	-
6.	Activos por impuesto diferido	1037	-	17.032	(17.032) (3) y (4)
7.	Otros activos no corrientes	1038	7.141	7.255	(114) (5)
B) ACTIVO CORRIENTE		1085	112.515	110.789	1.726
1.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	1050	-	-	-
2.	Existencias	1055	87.794	84.995	2.799 (1) y (2)
3.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1060	21.056	21.845	(789) (6)
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1061	13.238	14.109	(871)
	b) Otros deudores	1062	7.817	7.735	82
	c) Activos por impuesto corriente	1063	1	1	-
4.	Otros activos financieros corrientes	1070	2.248	2.248	-
5.	Otros activos corrientes	1075	3	287	(284) (2)
6.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1072	1.414	1.414	-
TOTAL ACTIVO		1100	245.772	264.305	(18.533)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO			FORMULACION	IPP 14/03/2017		Nr.
			29/03/2017	P. ACTUAL		
			31/12/2016	31/12/2016		
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 +A.3)		1195	98.287	99.059	(772)	
A.1) FONDOS PROPIOS		1180	94.999	95.548	(549)	
1.	Capital	1171	126.509	126.509	-	
	a) Capital escriturado	1161	126.509	126.509	-	
	b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	1162	-	-	-	
2.	2. Prima de emisión	1172	103.332	103.332	-	
3.	3. Reservas	1173	(57.426)	(57.426)	-	
4.	<i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	1174	(1)	(1)	-	
5.	Resultados de ejercicios anteriores	1178	(94.279)	(94.279)	-	
6.	Otras aportaciones de socios	1179			-	
7.	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	16.864	17.413	(549)	(9)
8.	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	1176			-	
9.	Otros instrumentos de patrimonio neto	1177			-	
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		1188	-	-		
1.	Activos financieros disponibles para la venta	1181	-	-	-	
2.	Operaciones de cobertura	1182	-	-	-	
3.	Diferencias de conversión	1184	-	-	-	
4.	Otros	1183	-	-	-	
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)		1189	94.999	95.548	(549)	
A.3) INTERESES MINORITARIOS		1193	3.288	3.511	(223)	(7)
B) PASIVO NO CORRIENTE		1120	6.354	21.645	(15.291)	
1.	Subvenciones	1117				
2.	Provisiones no corrientes	1115	-	-		
3.	Pasivos financieros no corrientes:	1116	4.773	2.303	2.470	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	2.646	176	2.470	(8)
	b) Otros pasivos financieros	1132	2.127	2.127	-	
4.	Pasivos por impuesto diferido	1118	1.581	19.342	(17.761)	(3) y (4)
5.	Otros pasivos no corrientes	1135	-	-		
C) PASIVO CORRIENTE		1130	141.131	143.601	(2.470)	
1.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121	-	-	-	
2.	Provisiones corrientes	1122	7	7	-	
3.	Pasivos financieros corrientes:	1123	86.782	89.253	(2.471)	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	35.111	37.432	(2.321)	(8)
	b) Otros pasivos financieros	1134	51.671	51.821	(150)	(8)
4.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	54.342	54.341	1	
	a) Proveedores	1125	26.205	26.205	-	
	b) Otros acreedores	1126	28.137	28.136	1	
	c) Pasivos por impuesto corriente	1127	-	-	-	
5.	Otros pasivos corrientes	1136	-	-	-	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B +C)		1200	245.772	264.305	(18.533)	

EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS

(1)	DETERIORO DE INMOVILIZADO MATERIAL
(2)	TRASPASO A EXISTENCIAS
(3)	COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO
(4)	RECALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES
(5)	AJUSTE VALOR ACTUAL DEUDORES A LARGO PLAZO
(6)	DETERIORO ADICIONAL DE DEUDORES Y AJUSTE VENTAS E INGRESOS FINANCIEROS
(7)	CALCULO INTERESES MINORITARIOS POR AJUSTE EN RESULTADOS INDIVIDUALES
(8)	RECLASIFICACION DE CORRIENTE A NO CORRIENTE
(9)	VER DIFERENCIAS EN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

- (1) DETERIORO DE INMOVILIZADO MATERIAL: Hasta el 28 de marzo no se dispuso de valoraciones de expertos prácticamente definitivas. En la formulación se habían incluido todos los ajustes necesarios para deteriorar los activos inmobiliarios en que procediera hacerlo.
- (3) COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO: En el cierre presentado el 14 de marzo no se habían calculado los activos y pasivos por impuestos diferidos. Una vez revisados, se incorporaron los ajustes correspondientes.
- (4) RECALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES: En la IPP presentada el 14 de marzo de 2017 no se incluía la versión definitiva del cálculo de Impuesto sobre Sociedades, que se incluyó en la formulación del 29 de marzo de 2017
- (6) DETERIORO ADICIONAL DE DEUDORES Y AJUSTE VENTAS E INGRESOS FINANCIEROS: Ajuste adicional por deterioro de cuentas a cobrar por (802) miles de euros, ajuste de minoración de ventas por (159) miles de euros y reconocimiento de ingresos financieros por cuentas a cobrar por 171 miles de euros.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

		FORMULACION 29/03/2017	IPP 14/03/2017		
		ACUMULADO ACTUAL 31/12/2016	ACUMULADO ACTUAL 31/12/2016	DIFERENCIAS	Nr.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (NIIF ADOPTADAS)		Importe	Importe	Importe	
Importe neto de la cifra de negocios	1205	47.725	47.884	(159)	(6)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206	2.754	2.634	120	(1)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207	-	-	-	
Aprovisionamientos	1208	(38.436)	(38.331)	(105)	(1)
Otros ingresos de explotación	1209	18	18	-	
Gastos de personal	1217	(6.109)	(6.110)	1	
Otros gastos de explotación	1210	(6.361)	(5.559)	(802)	(6)
Amortización del inmovilizado	1211	(212)	(212)	-	
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212	-	-	-	
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	1214	(601)	13	(614)	(1)
Otros resultados	1215	1.314	1.314	-	
RESULTADO DE EXPLOTACION	1245	92	1.651	(1.559)	
Ingresos financieros	1250	182	11	171	(6)
Gastos financieros	1251	(2.104)	(1.990)	(114)	(5)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252	-	-	-	
Diferencias de cambio	1254	-	-	-	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255	-	-	-	
RESULTADO FINANCIERO	1256	(1.922)	(1.979)	57	
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253	17.940	17.940	-	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1265	16.110	17.612	(1.502)	
Impuesto sobre beneficios	1270	495	(235)	730	(4)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280	16.605	17.377	(772)	
Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidasneto de impuestos	1285			-	
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288	16.605	17.377	(772)	
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300	16.864	17.413	(549)	
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289	(259)	(36)	(223)	(7)

Explicados en los apartados de Balance anteriores.