



ALZA Real Estate, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME
FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE
AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2013**

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2013

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 2012 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 indicarán en la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013. 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, habiendo procedido a los ajustes adicionales que han correspondido como consecuencia de las valoraciones independientes definitivas recibidas y de las propuestas de los auditores de la Sociedad y su Grupo.

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 2012.

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) ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No existen en el Grupo a la fecha de cierre del semestre activos ni pasivos contingentes significativos.

5) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2012 es como sigue

	Saldos en miles de Euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	115.821	155.112
Deudas con entidades de crédito.	115.819	154.907
Acreedores por arrendamiento financiero.	2	205
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	127.063	94.755
Deudas con entidades de crédito.	127.058	82.795
Acreedores por arrendamiento financiero.	5	11.960
Total	242.884	249.867

Los comentarios sobre esta partida se encuentran explicados en el apartado “Estructura de Financiación” del Informe de Gestión Intermedio y en la Memoria Consolidada del ejercicio 2013.

6) 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.

7) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

En la nota 18 del capítulo IV del informe financiero semestral presentado y en la Nota 30 de la Memoria Consolidada se incluye el desglose de las transacciones efectuadas por el grupo con partes vinculadas. 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.

8) 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 a la fecha indicada, ni existen, con la información actual disponible pasivos contingentes, que no estén considerados en el presente informe financiero semestral.