

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 31 de marzo de 2014 y la auditoría realizada sobre las Cuentas Anuales. Las siguientes tablas comparan un resumen de la información financiera publicada el 28 de febrero de 2014 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:

| |
|---|
| 1. BALANCE INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL) |
|---|

Uds. Miles de euros

| | ACTIVO | P. ACTUAL 31/12/2013 | P. ACTUAL 31/12/2013 IPP 28/02/2014 | DIFERENCIA | |
|----|---|----------------------|--|--------------|-----|
| | A) ACTIVO NO CORRIENTE | 150.363 | 146.410 | 3.953 | |
| 1. | Inmovilizado intangible: | - | - | | |
| | a) Fondo de comercio | - | - | | |
| | b) Otro inmovilizado intangible | - | - | | |
| 2. | Inmovilizado material | 26 | 26 | - | |
| 3. | Inversiones inmobiliarias | 2.780 | 2.780 | - | |
| 4. | Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 141.903 | 142.524 | (621) | |
| 5. | Inversiones financieras a largo plazo | 41 | 41 | - | |
| 6. | Activos por impuesto diferido | 5.613 | 1.039 | 4.574 | (1) |
| 7. | Otros activos no corrientes | - | - | | |
| | | | | | |
| | B) ACTIVO CORRIENTE | 4.441 | 4.430 | 11 | |
| 1. | Activos no corrientes mantenidos para la venta | - | - | | |
| 2. | Existencias | - | - | | |
| 3. | Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: | 1.690 | 1.679 | 11 | |
| | a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 8 | 9 | (1) | |
| | b) Otros deudores | 1.664 | 1.670 | (6) | |
| | c) Activos por impuesto corriente | 18 | - | 18 | |
| 4. | Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 2.711 | 2.711 | - | |
| 5. | Inversiones financieras a corto plazo | - | - | - | |
| 6. | Periodificaciones a corto plazo | 9 | 9 | - | |
| 7. | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 31 | 31 | - | |
| | | | | | |
| | TOTAL ACTIVO | 154.804 | 150.840 | 3.964 | |

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | P. ACTUAL 31/12/2013 | P. ACTUAL 31/12/2013 IPP 28/02/2014 | DIFERENCIA | |
|--|---|----------------------|--|--------------|-----|
| A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 +A.3) | | 140.577 | 137.889 | 2.688 | |
| A.1) FONDOS PROPIOS | | 140.577 | 137.889 | 2.688 | |
| 1. | Capital | 121.514 | 121.514 | - | |
| | a) Capital escriturado | 121.514 | 121.514 | - | |
| | b) <i>Menos: Capital no exigido</i> | - | - | - | |
| 2. | 2. Prima de emisión | 94.842 | 94.842 | - | |
| 3. | 3. Reservas | 21.372 | 18.021 | 3.351 | (2) |
| 4. | <i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i> | (1.090) | (1.090) | - | |
| 5. | Resultados de ejercicios anteriores | (24.295) | (24.295) | - | |
| 6. | Otras aportaciones de socios | - | - | - | |
| 7. | Resultado del ejercicio | (71.766) | (71.103) | (663) | |
| 8. | <i>Menos: Dividendo a cuenta</i> | - | - | - | |
| 9. | Otros instrumentos de patrimonio neto | - | - | - | |
| A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR | | - | - | - | |
| 1. | Activos financieros disponibles para la venta | - | - | - | |
| 2. | Operaciones de cobertura | - | - | - | |
| 4. | Otros | - | - | - | |
| A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS | | - | - | - | |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 11.338 | 10.380 | 958 | |
| 1. | Provisiones a largo plazo | - | 307 | (307) | |
| 2. | Deudas a largo plazo: | 1.477 | 1.477 | - | |
| | a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables | - | - | - | |
| | b) Otros pasivos financieros | 1.477 | 1.477 | - | |
| 3. | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9.861 | 8.596 | 1.265 | |
| 4. | Pasivos por impuesto diferido | - | - | - | |
| 5. | Otros pasivos no corrientes | - | - | - | |
| 6. | Periodificaciones a largo plazo | - | - | - | |
| | | - | - | - | |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 2.889 | 2.571 | 318 | |
| 1. | Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | - | - | - | |
| 2. | Provisiones a corto plazo | 307 | - | 307 | |
| 3. | Deudas a corto plazo: | 1.335 | 1.335 | - | |
| | a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables | 1.213 | 1.213 | - | |
| | b) Otros pasivos financieros | 122 | 122 | - | |
| 4. | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 11 | - | 11 | |
| 5. | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: | 1.236 | 1.236 | - | |
| | a) Proveedores | - | - | - | |
| | b) Otros acreedores | 1.236 | 1.236 | - | |
| | c) Pasivos por impuesto corriente | - | - | - | |
| 6. | Otros pasivos corrientes | - | - | - | |
| 7. | Periodificaciones a corto plazo | - | - | - | |
| | | - | - | - | |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C) | | 154.804 | 150.840 | 3.964 | |

**2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL
(ELABORADA UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE
EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)**

Uds. Miles de euros

| | ACUMULADO ACTUAL 31/12/2013 | ACUMULADO ANTERIOR 31/12/2012 IPP 28/02/2014 | |
|--|-----------------------------------|---|----------------|
| | Importe | Importe | DIFERENCIA |
| Importe neto de la cifra de negocios | 632 | 632 | - |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | | | |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | | | |
| Aprovisionamientos | | | |
| Otros ingresos de explotación | 5 | 4 | 1 |
| Gastos de personal | (630) | (630) | - |
| Otros gastos de explotación | (697) | (697) | - |
| Amortización del inmovilizado | (84) | (84) | - |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | | | |
| Excesos de provisiones | | | |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado | 11 | 11 | - |
| Otros resultados | (103) | (103) | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACION | (866) | (867) | 1 |
| Ingresos financieros | 603 | 603 | - |
| Gastos financieros | (941) | (941) | - |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | | | |
| Diferencias de cambio | | | |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | (70.636) | (65.324) | (5.312) |
| RESULTADO FINANCIERO | (70.974) | (65.662) | (5.312) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (71.840) | (66.529) | (5.311) |
| Impuesto sobre beneficios | 74 | (4.574) | 4.648 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | (71.766) | (71.103) | (663) |
| Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidas neto de impuestos | | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (71.766) | (71.103) | (663) |

EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS

Las diferencias más significativas han sido las siguientes:

- (1) Activos por impuesto diferido e impuesto sobre sociedades: La compañía realizó al 28/02/2014 una reversión de créditos fiscales por bases imponibles negativas activados en el ejercicio 2010 por importe de 4.574 miles de euros. Esta reversión no aplicaba y se ha revertido incrementando los activos diferidos y el gasto por impuesto sobre sociedades en dicho importe.

(2) Reservas: reclasificación de la reversión del deterioro registrado en la IPP del 28/02/2014 como reservas por importe de 3.351 miles de euros. Este ajuste no tiene efecto en el Patrimonio de la Sociedad es simplemente un incremento de reservas y una disminución del epígrafe “Pérdida por deterioro de instrumentos financieros”.

(3) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros: debido a la reclasificación anterior y al registro de un deterioro adicional en existencias por importe de 1.961 miles de euros.

El resto de diferencias se debe a reclasificaciones a efectos de una presentación más adecuada de las Cuentas Anuales.

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:

| 6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) | | | | | |
|--|--|-------------------------|---|----------------|-----|
| Uds. Miles de euros | | | | | |
| | ACTIVO | P. ACTUAL 31/12/2013 | P. ACTUAL 31/12/2013 IPP 28/02/2014 | DIFERENCIA | |
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 184.330 | 179.133 | 5.197 | |
| 1. | Inmovilizado intangible: | 15 | 15 | - | |
| | a) Fondo de comercio | - | - | - | |
| | b) Otro inmovilizado intangible | 15 | 15 | - | |
| 2. | Inmovilizado material | 16.292 | 16.292 | - | |
| 3. | Inversiones inmobiliarias | 156.938 | 157.184 | (246) | |
| 4. | Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | 12 | 12 | - | |
| 5. | Activos financieros no corrientes | - | - | - | |
| 6. | Activos por impuesto diferido | 9.212 | 4.638 | 4.574 | (1) |
| 7. | Otros activos no corrientes | 1.861 | 992 | 869 | |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 281.147 | 283.666 | (2.519) | |
| 1. | Activos no corrientes mantenidos para la venta | - | - | - | |
| 2. | Existencias | 264.251 | 265.477 | (1.226) | |
| 3. | Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: | 14.168 | 15.427 | (1.259) | |
| | a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 10.266 | 9.165 | 1.101 | |
| | b) Otros deudores | 3.902 | 6.262 | (2.360) | |
| | c) Activos por impuesto corriente | - | - | - | |
| 4. | Otros activos financieros corrientes | 167 | 201 | (34) | |
| 5. | Otros activos corrientes | 13 | 13 | - | |
| 6. | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 2.548 | 2.548 | - | |
| TOTAL ACTIVO | | 465.477 | 462.799 | 2.678 | |

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | P. ACTUAL 31/12/2013 | P. ACTUAL 31/12/2013 IPP 28/02/2014 | DIFERENCIA | |
|--|---|-------------------------|---|----------------|-----|
| A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3) | | 127.406 | 124.734 | 2.672 | |
| A.1) FONDOS PROPIOS | | 119.382 | 123.202 | (3.820) | |
| 1. | Capital | 121.514 | 121.514 | - | |
| | a) Capital escriturado | 121.514 | 121.514 | - | |
| | b) <i>Menos: Capital no exigido</i> | - | - | - | |
| 2. | 2. Prima de emisión | 94.842 | 94.842 | - | |
| 3. | 3. Reservas | (55.224) | (56.999) | 1.775 | (2) |
| 4. | <i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i> | (1.090) | (1.090) | - | |
| 5. | Resultados de ejercicios anteriores | (10.594) | (10.594) | - | |
| 6. | Otras aportaciones de socios | | | | |
| 7. | Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante | (30.066) | (24.471) | (5.595) | |
| 8. | <i>Menos: Dividendo a cuenta</i> | | - | | |
| 9. | Otros instrumentos de patrimonio neto | | - | | |
| A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR | | - | - | - | |
| 1. | Activos financieros disponibles para la venta | - | - | - | |
| 2. | Operaciones de cobertura | - | - | - | |
| 3. | Diferencias de conversión | - | - | - | |
| 4. | Otros | - | - | - | |
| A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2) | | 119.382 | 123.202 | (3.820) | |
| A.3) INTERESES MINORITARIOS | | 8.024 | 1.532 | 6.492 | (3) |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 68.484 | 77.444 | (8.960) | |
| 1. | Subvenciones | | | | |
| 2. | Provisiones no corrientes | - | 757 | (757) | |
| 3. | Pasivos financieros no corrientes: | 28.829 | 37.032 | (8.203) | |
| | a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables | 2.344 | 15.036 | (12.692) | |
| | b) Otros pasivos financieros | 26.485 | 21.996 | 4.489 | |
| 4. | Pasivos por impuesto diferido | 39.655 | 39.655 | - | |
| 5. | Otros pasivos no corrientes | - | | | |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 269.587 | 260.621 | 8.966 | |
| 1. | Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | - | | | |
| 2. | Provisiones corrientes | 91 | 91 | - | |
| 3. | Pasivos financieros corrientes: | 241.568 | 228.883 | 12.685 | |
| | a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables | 240.520 | 227.848 | 12.672 | |
| | b) Otros pasivos financieros | 1.048 | 1.035 | 13 | |
| 4. | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: | 27.928 | 31.647 | (3.719) | |
| | a) Proveedores | 17.559 | 18.887 | (1.328) | |
| | b) Otros acreedores | 10.369 | 12.760 | (2.391) | |
| | c) Pasivos por impuesto corriente | - | - | | |
| 5. | Otros pasivos corrientes | - | - | | |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C) | | 465.477 | 462.799 | 2.678 | |

7. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (NIIF ADOPTADAS)

| | | ACUMULADO ACTUAL | ACUMULADO ANTERIOR 31/12/2012 IPP | | |
|--|---|------------------|-----------------------------------|-------------------|----------|
| | | 31/12/2013 | 28/02/2014 | DIFERENCIA | |
| CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (NIIF ADOPTADAS) | | Importe | Importe | DIFERENCIA | |
| (+) | Importe neto de la cifra de negocios | 31.295 | 31.295 | - | |
| (+/-) | Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | (15.832) | (12.627) | (3.205) | (5) |
| (+) | Trabajos realizados por la empresa para su activo | 109 | 108 | 1 | |
| (-) | Aprovisionamientos | (23.050) | (15.236) | (7.814) | (4), (5) |
| (+) | Otros ingresos de explotación | 117 | 117 | - | |
| (-) | Gastos de personal | (4.985) | (4.985) | - | |
| (-) | Otros gastos de explotación | (8.871) | (7.938) | (933) | |
| (-) | Amortización del inmovilizado | (338) | (338) | - | |
| (+) | Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | - | - | - | |
| (+/-) | Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado | (4.863) | (6.917) | 2.054 | |
| (+/-) | Otros resultados | (887) | 369 | (1.256) | |
| = | RESULTADO DE EXPLOTACION | (27.305) | (16.152) | (11.153) | |
| (+) | Ingresos financieros | 4.199 | 944 | 3.255 | (4) |
| (-) | Gastos financieros | (10.111) | (10.111) | - | |
| (+/-) | Variación de valor razonable en instrumentos financieros | (546) | (546) | - | |
| (+/-) | Diferencias de cambio | - | - | - | |
| (+/-) | Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | - | 2.326 | (2.326) | (5) |
| = | RESULTADO FINANCIERO | (6.458) | (7.387) | 929 | |
| (+/-) | Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | - | - | - | |
| - | RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (33.763) | (23.539) | (10.224) | |
| (+/-) | Impuesto sobre beneficios | 4.574 | - | 4.574 | (1) |
| = | RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | (29.189) | (23.539) | (5.650) | |
| (+/-) | Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos | - | - | - | |
| = | RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | (29.189) | (23.539) | (5.650) | |
| | a) Resultado atribuido a la entidad dominante | (30.066) | (24.471) | (5.595) | |
| | b) Resultado atribuido a intereses minoritarios | 877 | 932 | (55) | |

EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS

Las diferencias más significativas han sido las siguientes:

- (1) Activos diferidos e impuesto sobre sociedades: La compañía realizó al 28/02/2014 una reversión de créditos fiscales por bases imponibles negativas activados en el ejercicio 2010 por importe de 4.574 miles de euros. Esta reversión no aplicaba y se ha revertido siendo la contrapartida el gasto por impuesto sobre sociedades.

- (2) Reservas: La diferencia se debe básicamente a:
- ⇒ Reclasificación a intereses minoritarios un importe de 6.492 miles de euros, disminuyendo las reservas en este importe.
 - ⇒ Reclasificación del epígrafe “deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” debido a que la sociedad no había eliminado la reversión del deterioro de una de las filiales, aumentando las reservas en un importe de 8.305 miles de euros.
- (3) Intereses minoritarios: ver punto anterior.
- (4) Ingresos financieros: la diferencia se debe a la reclasificación de ingresos financieros por las daciones por importe de 3.255 miles de euros registrados en la IPP del 28/02/2014 como aprovisionamientos, por tanto, este epígrafe se ha aumentado en dicho importe y se ha disminuido la cifra de aprovisionamientos.
- (5) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros: la diferencia se debe a:
- ⇒ la sociedad había registrado parte del deterioro de las existencias en este epígrafe por importe de 5.981 miles de euros que han sido reclasificados a su epígrafe correspondiente, variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación y aprovisionamientos según corresponda, por tanto, en las cifras finales se ha aumentado este epígrafe en dicho importe y se han disminuido los epígrafes de variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación y aprovisionamientos.
 - ⇒ La sociedad no había eliminado la reversión del deterioro de una de las filiales que se integra por consolidación global por importe de 8.305 miles de euros, por tanto, en las cifras actuales se ha disminuido este epígrafe en este importe siendo la contrapartida un incremento de reservas.

El resto de diferencias se debe a reclasificaciones a efectos de una presentación más adecuada de las Cuentas Anuales Consolidadas.