

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.