



ALZA REAL ESTATE, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

1^{ER} SEMESTRE 2009

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL PRIMER 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.

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 (en miles de euros):

	<u>30.06.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Edificios adquiridos	221	213
Terrenos y solares	122.534	167.860
Edificios en construcción	81.582	71.149
Edificios construidos	19.945	19.607
Otras existencias	92	92
Anticipos	<u>10.843</u>	<u>10.566</u>
	235.217	269.487
Menos: provisión por deterioro	-18.403	-19.869
Total	<u>216.814</u>	<u>249.618</u>

Durante primer semestre se ha producido un incremento significativo de ventas de existencias del grupo, con el doble objetivo de obtener liquidez y reducir prioritariamente deuda financiera del grupo, habiendo superado en el semestre la cifra de 54 millones de euros en ventas (un aumento del 57,70% respecto del mismo período del ejercicio anterior).

5) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

El 13 de febrero de 2009, la filial TJ CONSTRUCCIONES, S.L. adquirió el 14,03% de la participación en la filial PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L., por importe de 1.623 miles de euros, pasando a tener una participación mayoritaria del 99,88%.

6) LITIGIOS

La filial PROMOCION Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L. mantiene una posición acreedora a su favor contra GRUPO LABARO, S.A., en situación concursal desde el pasado 31 de marzo de 2008, por un importe nominal de 3,3 millones de euros (no se incluyen otros costes en reclamación). Esta deuda se encuentra provisionada desde el 31 de diciembre de 2007 en las Cuentas Anuales Consolidadas.

ALZA Real Estate, S.A. ha iniciado un litigio contra CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH en reclamación de devolución de cantidades entregadas por importe de 7 millones de euros. Esta cantidad se encuentra provisionada en su totalidad en los Estados Financieros intermedios.

7) 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 o que no estén indicados en la Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2008 (ver Nota 31 de la Memoria Consolidada).

8) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2007 es como sigue

	Saldos en miles de Euros	
	30/06/2009	31/12/2008
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	119.845	105.859
Deudas con entidades de crédito.	107.012	93.144
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.833	12.715
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	59.696	115.081
Deudas con entidades de crédito.	59.507	114.545
Acreedores por arrendamiento financiero.	189	536
Total	179.541	220.940

La deuda financiera del Grupo se ha reducido en 41,3 millones de euros (un -18,7 %), debido principalmente a las ventas de existencias del 1º semestre comentadas en la Nota 4 anterior. El proceso de refinanciación iniciado en septiembre de 2008 ha finalizado en los primeros días de agosto de 2009.

Los términos generales de la refinanciación son los siguientes:

- Intereses:
 - Devengo semestral (junio y diciembre).
 - Carencia de pago de intereses hasta el 31 de diciembre de 2011.

- Tipo de interés aplicable para deuda refinanciada: Euribor 12 meses + 1,75%.
- Tipo de interés aplicable para financiación adicional: Euribor 12 meses+2%.
- Plazo de amortización 6 años desde el 31/12/08:
 - 2 años y medio de carencia.
 - 3 años y medio de amortización creciente (2º semestre 2011: 3%; 2012: 15%; 2013: 30%; 2014: 52%).

9) INFORMACIÓN SEGMENTADA

En la nota 15 del capítulo IV del informe financiero semestral se adjunta información detallada del importe de la cifra de negocio y resultados por segmentos de actividad.

10) 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 allí presentadas es el que sigue:

• 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 corresponden a intereses devengados durante el primer semestre por operaciones de financiación existentes.

Además, se ha producido la adquisición por parte de TJ CONSTRUCCIONES, S.L. a RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. del 14,03% de su participación en la filial PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L., por importe de 1.623 miles de euros. En pago de esta transacción se ha realizado mediante reducción de la deuda que mantenía esta Sociedad con el Grupo.

11) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el pasado 31 de junio de 2009 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 y/o en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2008, excepto la finalización del proceso de refinanciación comentado en el apartado 8 anterior.