



ALZA Real Estate, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME
FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE
AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2010**

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2010

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 2009 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 2009. 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.

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 2009.

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 2009 es como sigue:

Concepto	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Edificios adquiridos	214	217
Terrenos y solares	124.515	126.956
Edificios en construcción	169.214	122.815
Edificios construidos	35.203	28.020
Otras existencias	36	21
Anticipos a proveedores.	8.449	8.452
	337.631	286.481
Menos: provisión por deterioro	(46.290)	(28.711)
Total	291.341	257.770

Aparte del movimiento normal de bajas por ventas y traspasos, se ha incorporado en una de las filiales una nueva promoción cuya entrada en Edificios en construcción ha supuesto un aumento de 6 millones de euros. Además se ha incluido una provisión adicional por deterioro de 5 millones de euros, con liberación de provisiones anteriores de 1 millón de euros, y un traspaso a Edificios en construcción procedente de Inversiones Inmobiliarias de un nuevo sector en Azuqueca de Henares (Sur R-9) cuyas obras de urbanización se han iniciado durante el ejercicio, por importe (neto de provisión por deterioro) de 41.561 miles de euros..

5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de saldos comparativos de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Coste	168.202	219.768
Amortización acumulada	(581)	(421)
Provisión por deterioro	(3.638)	(16.716)
Valor Neto	163.983	202.631

El movimiento más significativo ha sido el traspaso de Inversiones Inmobiliarias a Edificios en construcción por importe de 41.561 miles de €, comentado en el apartado anterior, para el futuro desarrollo de viviendas multifamiliares a precios asequibles. Las mencionadas obras de urbanización se están desarrollando según lo previsto. El Grupo no ha realizado otras inversiones significativas durante el ejercicio 2010.

6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2010 no se han producido variaciones en el perímetro de Consolidación.

7) LITIGIOS

ALZA Real Estate, S.A. mantiene un litigio para la recuperación de anticipos entregados durante los ejercicios 2007 y 2008 por un importe 7.000 miles de €, cuyo contrato fue rescindido con posterioridad. El Grupo ha registrado provisiones adicionales por importe total de 3 millones de euros en el ejercicio 2010.

8) 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.

9) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2009 es como sigue

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2010	31/12/2009	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	197.717	192.412	2,76%
Deudas con entidades de crédito.	185.104	179.428	3,16%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.613	12.984	(2,86%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	7.049	9.537	(26,09%)
Deudas con entidades de crédito.	6.716	9.263	(27,50%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	333	274	21,53%
Total	204.766	201.949	1,39%

El aumento neto de deuda financiera del Grupo no ha sido significativo durante el ejercicio 2010. Los vencimientos de la mayoría de las deudas se producirán de forma creciente a partir del 31 de diciembre de 2011. Se produce una reducción de la deuda financiera a corto plazo del (26,09%), y un aumento de la deuda financiera a largo plazo del 2,76%, con una cierta mejora en la estructura de la Deuda financiera del Grupo.

10) 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.

11) 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, que en el ejercicio 2010 no han sido significativas

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.

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