



ALZA Real Estate, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME
FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE
AL PRIMER SEMESTRE DE 2015**

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2015

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 2014 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 2015. 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 han sido realizadas en función de la mejor información disponible.

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 2014.

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

En el Informe de Gestión adjunto se indican los aspectos más significativos de la situación comparativa de la deuda financiera del Grupo en su Apartado 2 "Estructura de Financiación".

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, 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

El 4 de mayo de 2015 ALZA REAL ESTATE acordó con parte de los socios minoritarios partícipes de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L. la adquisición de participaciones representativas del 8,66% de la Sociedad por un importe de 5.031 miles de euros, generando una deuda con los mismos por dicho importe, mediante, a elección de la compradora, el pago de dicho importe a corto plazo en efectivo, o bien mediante contraprestación de 1.863.345 acciones de ALZA REAL ESTATE, S.A. de nueva emisión u otro procedimiento. Finalmente la Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, y el 6 de julio de 2015 se ha procedido a elevar a pública la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A. AL 30 de junio de 2015 la deuda pendiente de canje figura reconocida en Otros pasivos financieros a corto plazo del Balance de Situación individual y Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes del Balance de Situación Consolidado. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial ha pasado a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. La mencionada escritura ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015.

El 6 de agosto de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha suscrito las nuevas acciones de la ampliación de capital de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. aprobada en su Junta General de Accionistas del 10 de julio de 2015, mediante canje del 100% de las participaciones de las que era propietaria de la sociedad asociada ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Con esta operación una vez inscrita la Escritura en el Registro Mercantil, y admitidas a cotización las acciones de la mencionada ampliación de capital, la participación del Grupo ALZA REALESTATE en URBAS GRUPO FINANCIEROA, S.A. pasará a ser del 25,20%.

Salvo lo indicado en los dos párrafos anteriores, no se han producido hechos significativos que pudieran afectar, en su caso, a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2015, ni existen, con la información actual disponible pasivos contingentes, que no estén considerados en el presente informe financiero semestral.