



ALZA Real Estate, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME
FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE
AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2011**

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2011

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 2010 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 2010. 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 2010.

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 2010 es como sigue:

Concepto	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Edificios adquiridos	1.573	214
Terrenos y solares	143.652	124.515
Edificios en construcción	188.093	169.214
Edificios construidos	22.080	35.203
Otras existencias	1.697	36
Anticipos a proveedores.	6.614	8.449
	363.709	337.631
Menos: provisión por deterioro	(56.739)	(46.290)
Total	306.970	291.341

Aparte del movimiento normal de altas, bajas por ventas y traspasos, se han incorporado por aumento del perímetro de consolidación (Golf de Ibiza, S.A.) terrenos y una promoción por importe total de 29.691 miles de euros. Además se ha incluido una provisión adicional por deterioro de 10,4 millones de euros.

5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de saldos comparativos de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Coste	185.758	168.202
Amortización acumulada	(750)	(581)
Provisión por deterioro	(13.091)	(3.638)
Valor Neto	171.917	163.983

El movimiento más significativo corresponde a la incorporación de Terrenos en Villanueva de la Torre y Azuqueca de Henares por importe de 14.448 miles de euros que se indican en el apartado siguiente. El Grupo no ha realizado otras inversiones significativas durante el ejercicio 2011.

6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2011 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de Consolidación:

El pasado 8 de julio de 2011 se formalizó en Escritura pública la ampliación de Capital social de ALZA Real Estate, S.A., por importe de 21,67 millones de euros, que supuso Incorporación del 100% de las acciones de Golf de Ibiza, S.A. y de un terreno en Villanueva de la Torre, propiedad, respectivamente de GISA Ltd. y D. Alfredo Sotres García. Las acciones correspondientes han sido admitidas a cotización el 20 de octubre de 2011.

El pasado 4 de agosto de 2011 la filial ALZA Vivisa, S.L. formalizó en Escritura pública la incorporación de Activos Inmobiliarios de SOTSEN, S.L. ubicados en el Corredor del Henares, mediante ampliación de Capital social por importe de 11,9 millones de euros, La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2011. Con esta operación, el porcentaje de participación indirecto de ALZA Real Estate, S.A. en las filiales afectadas se describe en el cuadro siguiente:

Denominación	Porcentaje de participación indirecta anterior	Porcentaje de participación indirecta actual
ALZA Vivisa, S.L.	100%	50,61%
ALZA Pirineo, S.L.	100%	52,44%

Estas dos ampliaciones de capital han supuesto un incremento de Capital y Reservas de 26.298 miles de euros, y un crecimiento del Patrimonio Neto del Grupo de 31.540 miles de euros.

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 mantiene registradas provisiones por importe total de 7,2 millones de euros en el ejercicio 2011, después de haber recuperado provisiones por 0,8 millones de euros.

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 2010 es como sigue

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2011	31/12/2010	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	187.341	197.717	(5,25%)
Deudas con entidades de crédito.	175.165	185.104	(5,37%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.176	12.613	(3,46%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	39.883	7.050	465,72%
Deudas con entidades de crédito.	39.381	6.717	486,29%
Acreedores por arrendamiento financiero.	502	333	50,75%
Total	227.224	204.767	10,97%

Los comentarios sobre esta partida se encuentran explicados en el apartado “Estructura de Financiación” del Informe de Gestión Intermedio.

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.

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.