



ALZA Real Estate, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME
FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE
AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2012**

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2012

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 2011 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 2011. 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 2011.

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 2011 es como sigue:

Concepto	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Edificios adquiridos	1.178	1.573
Terrenos y solares	144.244	143.652
Edificios en construcción	172.932	188.093
Edificios construidos	34.809	22.080
Otras existencias	1.700	1.697
Anticipos a proveedores.	6.520	6.614
	361.383	363.709
Menos: provisión por deterioro	(83.428)	(56.739)
Total	277.955	306.970

Aparte del movimiento normal de altas, bajas por ventas y traspasos, se ha incluido una provisión adicional por deterioro de 26,8 millones de euros.

5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de saldos comparativos de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Coste	206.690	185.758
Amortización acumulada	(907)	(750)
Provisión por deterioro	(19.831)	(13.091)
Valor Neto	185.952	171.917

El movimiento más significativo corresponde a la incorporación de Terrenos en Chiloeches y Azuqueca de Henares (Guadalajara) y en la provincia de Madrid por importe de 21,2 millones de euros. Además se ha incluido una provisión adicional por deterioro de 6,7 millones de euros.

6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2012 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de Consolidación:

El 8 de junio de 2012 se ha ejecutado la integración en el Grupo mediante una ampliación de capital en la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. de 6.378.138,96 €, a través de 2 canjes por el 100% de participaciones de las sociedades ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L. y ALZA PARQUE TECNOLOGICO, S.L.. Estas sociedades son propietarias de terrenos con una superficie de 430.000 metros cuadrados para el desarrollo de un parque logístico en la provincia de Madrid.

7) ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No existen en el Grupo a la fecha de cierre del semestre activos ni pasivos contingentes significativos.

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 2011 es como sigue

	Saldos en miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	155.112	187.341
Deudas con entidades de crédito.	154.907	175.165
Acreedores por arrendamiento financiero.	205	12.176
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	94.755	39.883
Deudas con entidades de crédito.	82.795	39.381
Acreedores por arrendamiento financiero.	11.960	502
Total	249.867	227.224

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

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 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. 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.

11) 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.