



ALZA REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría, cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2007 e
informe de gestión del ejercicio 2007

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Alza Real Estate, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Alza Real Estate S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 2 de abril de 2007, otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresaron una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alza Real Estate, S.A. al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán
Socio – Auditor de Cuentas

14 de mayo de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

Año **2008** Nº **01/08/09458**
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Expresados en miles de Euros)

ACTIVO	2.007	2.006	PASIVO	2.007	2.006
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (Nota 10)	186.474	3.287
Gastos de establecimiento (Nota 5)	198.099	-	Capital suscrito	108.977	2.408
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	132	-	Prima de emisión	73.707	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	15.994	-	Reservas	2.486	58
Amortizaciones	16.074	-	Reserva legal	187	105
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	181.973	-	Otras reservas	2.299	608
Participaciones en empresas del grupo	181.884	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(655)
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	89	-	Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)	1.304	821
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	7.413	-	ACREEDORES A LARGO PLAZO	19.542	-
ACTIVO CIRCULANTE	6.590	3.367	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	19.453	-
Existencias (Nota 8)	5.000	-	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	19.453	-
Anticipos	5.000	-	Otros acreedores	89	-
Deudores	1.520	-	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	89	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2	-	ACREEDORES A CORTO PLAZO (Nota 12)	6.086	80
Administraciones Públicas	1.518	-	Deudas con entidades de crédito	5.222	-
Inversiones financieras temporales (Nota 9)	-	3.358	Préstamos y otras deudas	4.000	-
Participaciones en empresas del grupo	-	1.359	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	1.222	-
Cartera de valores a corto plazo	-	2.327	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	595	-
Provisiones	-	(328)	Deudas con empresas del grupo	595	-
Tesorería	64	9	Acreeedores comerciales	138	-
Ajustes por periodificación	6	-	Deudas por compras o prestaciones de servicios	138	-
			Otras deudas no comerciales	131	80
			Administraciones Públicas	43	-
			Otras deudas	10	80
			Remuneraciones pendientes de pago	78	-
Total activo	212.102	3.367	Total pasivo	212.102	3.367

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Expresadas en miles de Euros)

GASTOS	2.007	2.006	INGRESOS	2.007	2.006
Gastos de personal	175	-	Importe neto de la cifra de negocios	347	-
Sueldos, salarios y asimilados	168	-	Ventas	-	-
Cargas sociales	7	-	Prestaciones de servicios	347	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	112	-			
Otros gastos de explotación	387	14			
Servicios exteriores	385	14			
Tributos	2	-			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN			PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	(327)	(14)
Gastos financieros y gastos asimilados	602	-	Ingresos de participaciones en capital	1.900	-
Por deudas con empresas del Grupo	39	-	En empresas del Grupo (Nota 19)	1.900	-
Por deudas con empresas asociadas			Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	6	-
Por deudas con terceros y gastos asimilados	563	-	De empresas del Grupo	6	-
Variación de las provisiones de inversiones financieras	(11)	(238)	Otros intereses e ingresos asimilados	84	680
			Otros intereses	7	-
			Beneficios en inversiones financieras	77	680
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.399	918	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.072	904	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	23	-			
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	3			
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	23	3	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	-
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	1.049	901	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
Impuesto sobre Sociedades	(255)	80			
RESULTADO DEL EJERCICIO - BENEFICIOS	1.304	821	RESULTADO DEL EJERCICIO - PÉRDIDAS	-	-

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2007
(Expresada en miles de Euros)**

1. Actividad de la empresa

ALZA Real Estate, S.A. se constituyó como Sociedad de Inversión Mobiliaria el 29 de mayo de 1974 con el nombre de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A.. En la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de octubre de 2007 se aprobó el cambio de denominación social por el actual.

Su objeto social consiste en:

La adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes inmuebles rústicos o urbanos, la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades.

La realización de servicios de estudio, proyectos, asesoramiento, administración, asistencia técnica y gestión sobre bienes inmuebles y, en general, la prestación de servicios de consultoría inmobiliaria.

La adquisición, tenencia, disfrute, administración, suscripción y enajenación de valores mobiliarios, participaciones y demás títulos de renta fija o variable.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, 29.

En la actualidad es la Sociedad Dominante del Grupo inmobiliario TJ Construcciones, y su actividad principal consiste en la dirección y coordinación de todas las actividades de las sociedades que forman el Grupo.

Las acciones de ALZA Real Estate cotizan en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona (corros), en el epígrafe de inmobiliarias.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas, y se estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad participa desde el pasado 20 de diciembre, fecha de inscripción de la Ampliación de Capital mediante canje de acciones (Ver Nota 10) de forma mayoritaria en el capital de ciertas sociedades dependientes, y tiene participaciones superiores al 20% en el capital de otras. Las cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones patrimoniales que resultarían de aplicar criterios de consolidación mediante integración global de las participaciones mayoritarias, integración proporcional de los negocios conjuntos, y de contabilización según el procedimiento de puesta en equivalencia para las otras participaciones significativas. La Sociedad formula adicionalmente cuentas anuales consolidadas como Sociedad Dominante del grupo ALZA Real Estate bajo normativa internacional de contabilidad (NIIF-UE).

Las principales magnitudes de los estados financieros consolidados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera son las siguientes:

En miles de Euros	Datos al 31.12.07
Fondos Propios, incluyendo resultados	186.621
Activos totales	630.541

c) Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en las normas de valoración. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo, se haya dejado de aplicar.

d) Comparación de la información

Se presentan a efectos comparativos los datos del ejercicio 2006. No existen cambios de criterio entre el ejercicio 2006 y 2007.

3. Distribución de Resultados

El Consejo de Administración de la Sociedad propone la siguiente distribución de resultados:

<u>BASE DEL REPARTO</u>	Importes en Euros
Pérdidas y Ganancias del ejercicio	1.304.119,98
TOTALES.....	<u>1.304.119,98</u>
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
A reserva legal.....	130.412,00
A reserva voluntaria.....	1.173.707,98
TOTALES.....	<u>1.304.119,98</u>

4. Criterios contables

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de ampliación de capital se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 5 años. Cuando varían las circunstancias que permitieron su capitalización la parte pendiente de amortización se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas condiciones.

b) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. La amortización se calcula según el método lineal.

Los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero se reflejan en el epígrafe correspondiente del inmovilizado inmaterial cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento, se desprende que son capitalizables y se amortizan en función de su vida útil estimada en base a los coeficientes de las correspondientes inmovilizaciones materiales similares. Los gastos financieros relacionados con la operación se llevan a resultados en función de la duración del contrato y de acuerdo con un criterio financiero.

c) Inmovilizaciones financieras

Las inmovilizaciones financieras que se corresponden con cartera de valores se reflejan al precio de adquisición o al de mercado si fuera menor. El precio de mercado se determina para cada una de las categorías de inmovilizaciones financieras del siguiente modo:

- Participaciones en el capital de sociedades del Grupo o asociadas:

Por su valor teórico contable corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en la fecha del balance. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

- Otros valores distintos de las participaciones arriba mencionadas:

- Admitidos a cotización oficial: por el menor entre la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización última del ejercicio.
- No admitidos a cotización oficial: tomando como base el valor teórico contable resultante de las últimas cuentas anuales disponibles.

d) Existencias

Las existencias incluyen un anticipo para la compra de inmuebles.

e) Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al precio de adquisición o al de mercado, si fuera menor. El precio de mercado se establece con los mismos criterios que para las inmovilizaciones financieras.

f) Indemnizaciones por despido

Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran

como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión de despido lo que implica el consenso de las diferentes partes afectadas.

g) Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El impuesto diferido o anticipado que surge como resultado de diferencias temporales derivadas de la aplicación de criterios fiscales en el reconocimiento de ingresos y gastos, se refleja en el balance de situación hasta su reversión.

El criterio seguido en el reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos es el de provisionar todos, incluso aquellos cuya reversión no está prevista de inmediato. Dicha provisión se ajusta para reflejar eventuales cambios en el tipo del Impuesto sobre sociedades. Por otra parte, los impuestos anticipados sólo se reconocen en el activo en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada en el plazo máximo de 10 años, o siempre que existan impuestos diferidos que los compensen, a partir de 10 años.

El efecto impositivo de la aplicación de pérdidas compensables cuya recuperabilidad no se entiende asegurada, se considera como minoración del gasto por impuestos en el ejercicio en que se compensan. Solamente se reconoce un crédito por bases imponibles negativas en un ejercicio anterior a su compensación si existe evidencia clara de que la empresa se encuentra en una senda de beneficios que permita asegurar la compensación de la base imponible negativa.

Las bonificaciones y deducciones en la cuota del impuesto se consideran como minoración del gasto por impuestos en el ejercicio en que se aplican. Si en un ejercicio anterior a su aplicación no existen dudas sobre el cumplimiento de los requisitos fiscales que permiten su aplicación, el plazo para su reversión no excede de diez años y se estima la recuperabilidad de las mismas, se registran en el activo como un crédito fiscal.

h) Acreedores

Las deudas a largo y corto plazo figuran contabilizadas a su valor de reembolso, reflejándose eventuales intereses implícitos incorporados en el valor nominal o de reembolso bajo el epígrafe Gastos a distribuir en varios ejercicios. Dichos intereses se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

j) Medio ambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2007 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2007, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

5. Gastos de establecimiento

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Gastos de establecimiento han consistido en gastos referidos a la ampliación de capital mediante canje de acciones (Ver Nota 10) y su detalle es como sigue:

	En miles de Euros
Saldo al 31.12.06	-
Adiciones	165
Amortizaciones	(33)
Saldo al 31.12.07	132

Los gastos de ampliación de capital incluyen, principalmente, Notaria, Registro Mercantil, Tasas de Organismos Reguladores y de llevanza de títulos mediante anotaciones en cuenta, y derechos de admisión a cotización ocasionados con motivo de la ampliación de capital mediante canje de acciones por un importe nominal de 108.177.045 Euros con una prima de emisión total de 73.706.682,79 Euros, aprobada en la Junta General de Accionistas el 3 de diciembre de 2007, inscrita el 20 de diciembre de 2007, y cuyas acciones han sido admitidas a cotización en la Bolsa de Barcelona el 28 de diciembre de 2007.

6. Inmovilizaciones inmateriales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones inmateriales han consistido en adiciones de Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (leasing), según el siguiente detalle:

	En miles de Euros
Saldo al 31.12.06	-
Adiciones	16.074
Amortizaciones	(80)
Saldo al 31.12.07	15.994

El detalle de los contratos en régimen de arrendamiento financiero es como sigue:

	Años	En miles de Euros			
	Duración del contrato	Coste	Valor opción de compra	Cuotas satisfechas ejercicio 2007	Cuotas pendientes al 31.12.07
Terrenos y construcciones	15	16.000	3.200	704	20.605
Otro inmovilizado	5	74	1	17	70
Total		16.074	3.201	721	20.675

7. Inmovilizaciones financieras

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones financieras han sido los siguientes:

	En miles de Euros		
	Saldo al 31.12.06	Entradas	Saldo al 31.12.07
Participaciones en Empresas del Grupo	-	181.884	181.884
Depósitos y fianzas	-	89	89
Menos provisiones	-	-	-
Total Neto	-	181.973	181.973

a) Participaciones en empresas del Grupo

El saldo corresponde a las 21.454 participaciones que posee la sociedad en el capital social de TJ Construcciones. (Ver Nota 10). Esta a su vez participa en varias sociedades. El desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2007 es como sigue:

<u>Nombre y domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Fracción del capital</u>	
		<u>Directo</u> %	<u>Indirecto</u> %
TJ Construcciones, S.L. Monteagudo Nº21, Quintanar del Rey - Cuenca	Promoción inmobiliaria	100	-
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. Conde de Peñalver Nº36, Madrid	Promoción inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	66,63
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. Conde de Peñalver Nº36, Madrid	Reserva de Suelo	-	66,63
Viviendas de la Sagra, S.L. Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	100
Vivisa Pirineo, S.L. Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción inmobiliaria		66,67
Construcciones Generales Azudenses, S.L. Monteagudo Nº21, Quintanar del Rey - Cuenca	Construcción		100
Construcciones de la Vega COVE, S.L. Altamira, 1, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta		50
Divertiendas, S.L. Pinar s/n (Centro Comercial Belvalle), Meco (Madrid)	Comercio al por menor		50
Terlemudes, S.L. Pinar s/n (Centro Comercial Belvalle), Meco (Madrid)	Promoción inmobiliaria		50
Henares Arquitectura, S.L. Piza. de Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Inactiva		100

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación directa o indirecta cotiza en Bolsa.

Las inversiones en sociedades dependientes figuran registradas a su coste de adquisición.

Si bien, los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de TJ Construcciones, S.L., son como sigue:

En miles de Euros

Capital	Reservas	Resultado 2007	Valor neto contable en la matriz
1.290	55.792	9.664	181.884

con fecha 31 de marzo de 2008 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2007 de acuerdo con las las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado de 15.674 miles de euros y unos fondos propios, incluidos los resultados netos del ejercicio, de 186.621 miles de euros.

8. Existencias

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tenía adquirido un compromiso de compra de 2 edificios de oficinas para el año 2008 por importe total de 90 millones de euros. El importe incluido en el epígrafe de Existencias corresponde al anticipo realizado para la compra comprometida.

9. Inversiones financieras temporales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inversiones financieras temporales han sido los siguientes:

	En miles de Euros		
	Saldo al 31.12.06	Bajas	Saldo al 31.12.07
Participaciones en Empresas del Grupo	1.359	(1.359)	-
Cartera de Valores a corto plazo	2.327	(2.327)	-
Menos provisiones	(328)	328	-
Total Neto	3.358	(3.358)	-

La Sociedad ha procedido durante el primer cuatrimestre del ejercicio a la venta de todas sus inversiones Financieras temporales. La venta de las acciones de la filial Comercial Mercantil S.A y el reembolso de los Fondos de Inversión Mobiliaria que la sociedad mantenía han generado una perdida por 23 mil euros y un beneficio de 77 mil euros respectivamente.

10. Fondos propios

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos propios han sido los siguientes:

	en miles de Euros						
	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdidas y ganancias	Total
Saldo al 31.12.06	2.408		105	608	(655)	821	3.287
Distribución del resultado de 2006:						(821)	(821)
- resultados negativos de ejercicios anteriores					655		655
- a reservas			82	83			165
Resultado del ejercicio						1.304	1.304
Reducción de capital social con destino a Reservas	(1.608)			1.608			-
Ampliación de capital mediante canje de acciones	108.177	73.707					181.884
Saldo al 31.12.07	108.977	73.707	187	2.299	-	1.304	186.474

La reducción de capital por importe de 1.608 miles de euros se escrituró el 10 de diciembre de 2007 y consistió en la reducción del valor nominal de las acciones de 3,01 euros a 1,00 euro, sin devolución de aportaciones y con abono a Reservas.

La ampliación de capital se escrituró el 10 de diciembre de 2007, se realizó por un importe efectivo de 181.883.727,79 euros y nominal de 108.177.045 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 108.177.045 nuevas acciones ordinarias, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,681352 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 73.706.682,79 euros, que participan en los beneficios sociales a partir del 1 de enero de 2007. Esta ampliación de capital supone un incremento del 4.492,40% respecto al capital anterior de la compañía. Se realizó mediante el canje de 21.454 participaciones que suponen el 100% del Capital Social de T.J. Construcciones, S.L.. Este canje de acciones está sujeto al régimen fiscal especial previsto para el canje de valores en el Título VII, Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

a) **Capital suscrito**

El capital suscrito se compone de 108.977.045 acciones ordinarias al portador, representadas por medio de anotaciones en cuenta de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en la Bolsa de Barcelona.

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

d) La reserva generada como consecuencia de la reducción de capital social por importe de 1.608 miles de euros es una reserva indisponible de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social.

e) Limitaciones para la distribución de dividendos

Las reservas voluntarias por importe de 691 mil euros y las designadas en otros apartados de esta nota como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas, no obstante, a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

- No deben distribuirse dividendos que reduzcan el saldo de las reservas a un importe inferior al total de los saldos pendientes de amortización de los gastos de establecimiento, de investigación y desarrollo y del fondo de comercio.

11. Deudas con entidades de crédito

a) Análisis por vencimientos

Los vencimientos de las deudas con Acreedores por arrendamiento financiero son los siguientes:

	en miles de Euros
2008	1.222
2009	1.222
2010	1.222
2011	1.222
2012	1.220
Años posteriores	14.567
	20.675
Menos parte a corto plazo	(1.222)
Total largo plazo	19.453

b) Tipo de interés medio

El tipo de interés medio anual para las deudas por arrendamiento financiero es del 5,23%.

12. Acreedores a corto plazo

a) Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El saldo de este epígrafe del Balance de Situación adjunto corresponde a una póliza de préstamo de 4 millones de euros, con un tipo de interés del 5,51% y vencimiento a corto plazo.

b) Deudas con empresas del Grupo

Esta deuda por importe de 595 mil euros corresponde a fondos recibidos de TJ Construcciones, S.L.

13. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de euros	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Resultado del ejercicio		1.304
Impuesto sobre Sociedades		<u>(255)</u>
Resultado antes de impuestos		<u>1.049</u>
Base imponible (Resultado Fiscal)		1.049
Cuota al 32,5% y cuota líquida		341
Retenciones, deducciones y bonificaciones		(341)
Impuesto sobre Sociedades a pagar		-

El cargo por el Impuesto sobre Sociedades se compone de lo siguiente:

	Miles de euros
	<u>2007</u>
Impuesto corriente	-
Ajustes impuesto sociedades	21
Activación de créditos fiscales -deducciones	(276)
	(255)

El impuesto sobre sociedades corriente, resultado de aplicar el 32,5% sobre la base imponible, ha quedado reducido en 341 miles de euros por deducciones por doble imposición, habiéndose generado en el propio ejercicio por el mismo concepto un impuesto

anticipado por importe de 255 miles de euros y año límite en el ejercicio 2014.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Por las operaciones efectuadas durante estos ejercicios, a juicio de los responsables de la Sociedad, no existen contingencias dignas de mención. De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

14. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad ha contratado una permuta de tipos de interés. Para dicha operación se establece que el banco paga trimestralmente un tipo de interés variable Euribor a 3 meses y la Sociedad paga anualmente:

- i. tipo de interés fijo, si el tipo variable es igual o inferior al tipo barrera superior (knock-out).
- ii. tipo de interés fijo, si el tipo variable es igual o inferior al tipo barrera inferior (knock-in)

Al 31 de diciembre de 2007, el swap contratado y su valor de mercado es como sigue:

SITUACION AL 31/12/2007							
Producto	Fecha de Operación	Fecha de Vencimiento	Nocional	Tipo Fijo	Barrera inferior	Barrera superior	Valor Razonable (En miles de euros)
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	<u>4.000</u>	5,05%	4,20%	5,50%	<u>-51</u>

Los nocionales de estas operaciones no están asociados a ningún préstamo específico. No han sido consideradas operaciones de cobertura de acuerdo con NIIF. Por tanto las variaciones en el valor razonable se recogen directamente en la cuenta de resultados.

15. Ingresos y gastos

a) Transacciones con empresas del Grupo: Corresponden a TJ Construcciones, S.L., y su detalle es como sigue:

	En miles de euros
Intereses (gastos)	39
Dividendos recibidos	1.900

b) Distribución del importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a actividades de arrendamiento de Patrimonio en renta y se desarrollan en el area geográfica del centro de España.

16. Otra información

a) Número promedio de empleados por categoría

<u>Categoría</u>	<u>Número</u>
Directivos	1
Otros	1
	<u>2</u>

El conjunto de los empleados de la Sociedad son hombres.

b) Remuneración a los miembros del Consejo de Administración

	<u>En miles de euros</u>
Sueldos	<u>150</u>

No existen anticipos ni créditos concedidos a los administradores

c) Participaciones, cargos y funciones y actividades de los Administradores:

Al 31 de diciembre de 2007 las participaciones que los administradores mantienen en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de ALZA Real Estate, S.A. , y los cargos o las funciones que en ella ejercen son las siguientes:

D Luis López de Herrera- Oria mantiene indirectamente el 20% de participación en la sociedad IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L. en la que ostenta el cargo de Consejero.

D. José Manuel Arrojo Botija mantiene indirectamente el 33,3% de participación en la sociedad INMOBILIARIA YUDARO, S.A., en la que no ostenta cargo alguno.

d) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo o vinculadas:

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio, ascienden a 9.000 euros.

17 Medio ambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2007 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2007, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

18. Acontecimientos posteriores al cierre

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración, de acuerdo con 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas para acordar la ampliación de capital social y sin previa consulta a la junta general de accionistas, hasta un importe máximo de 54.480.000 euros en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, pudiendo ejercitar dicha facultad dentro del importe indicado en una o varias veces decidiendo en cada caso su oportunidad o conveniencia así como la cuantía y condiciones que estime oportunos.

La misma Junta General mencionada acordó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en el régimen general sobre emisión de obligaciones, y aplicando por analogía lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años será de 54.480.000 euros, o su equivalente en cualquier otra divisa. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de valores convertibles y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda el límite autorizado en cada momento por la Junta al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Con la finalidad de servir de cobertura al Plan de Opciones sobre Acciones acordado en dicha Junta General, se acordó asimismo aumentar el capital social en 2.200.000 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 2 euros por acción, a suscribir por la entidad o entidades financieras que designe el Consejo de Administración de la Sociedad hasta su entrega a los beneficiarios. Todos los accionistas de la sociedad propietarios de la totalidad del capital social, han renunciado de forma expresa al ejercicio de su derecho de suscripción preferente.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A.; la autorización se concedió para un período de 18 meses a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

19. Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC), que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales, y por lo tanto no se recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio precedente siempre que la misma se adapte al nuevo PGC. Adicionalmente, este Real Decreto contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones de aplicación de la nueva norma contable, y adopción voluntaria de determinadas excepciones a su primera aplicación.

La sociedad esta llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición, y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. No obstante, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone todavía de suficiente información para concluir los resultados de este análisis.

20. Cuadros de financiación

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006:

ALZA Real Estate, S.A.
CUADROS DE FINANCIACIÓN
 (Expresados en miles de Euros)
APLICACIONES DE FONDOS

	2007	2006	<u>ORIGENES DE FONDOS</u>	2007	2006
Recursos aplicados en las operaciones	-	-	Recursos procedentes de operaciones	1.881	583
Gastos de establecimiento	165	-	Aportaciones de los accionistas	181.884	-
Adquisiciones de inmovilizado	198.047	-			
Inmovilizaciones inmateriales	16.074	-			
Inmovilizaciones financieras	181.973	-			
Gastos a distribuir en varios ejercicios	7.878	-	Deudas a largo plazo	19.542	-
Total aplicaciones de fondos	206.090	-	Total orígenes de fondos	203.307	583
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento de Capital Circulante)	-	583	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del Capital Circulante)	2.783	-
	-	583		2.783	-

a) Variación del capital circulante
(Expresados en miles de Euros)

	2007		2006	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	5.000	-	-	-
Deudores	1.520	-	-	-
Acreedores	-	6.006	-	77
Inversiones financieras temporales	-	3.358	652	-
Acciones propias	-	-	-	-
Tesorería	55	-	8	-
Ajustes por periodificación	6	-	-	-
Total	6.581	9.364	660	77
Variación del Capital Circulante	-	2.783	583	-

b) Ajustes a realizar para llegar a los recursos procedentes/(aplicados) de operaciones

	En miles de Euros	
	2007	2006
Resultado del ejercicio	1.304	821
Aumentos:		
- Dotaciones a la amortización	112	-
- Intereses Leasing	423	-
- Gastos formalización deudas	42	-
Total aumentos	577	-
Disminuciones:		
- Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	238
Total disminuciones	-	238
Total recursos procedentes/(aplicados) de operaciones	1.881	583

ALZA Real Estate, S.A. Informe de gestión del ejercicio 2007

1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2007

Hasta el 17 de abril de 2007, la actividad desarrollada por ALZA Real Estate, S.A. era muy reducida. A partir de esta fecha y durante el resto del ejercicio 2007 se ha producido en la Sociedad una transformación iniciada con la toma de control de la Sociedad por parte de T.J. Construcciones, S.L. (80%) y de Rodex Agrupada Comunicación, S.L. (20%). Dicha operación supuso el comienzo de una reorganización corporativa y funcional del Grupo, por la cual ALZA asumió la condición de nueva entidad cabecera del mismo, mediante la adquisición por esta de la mayoría de las entidades que conforman el Grupo TJ, mediante canje de acciones a través de una ampliación de Capital Social de 108.177.045 € (acciones de 1 € de valor nominal) y una prima de emisión de 73.706.682,79 €.

Con la finalización del proceso mencionado, que ha culminado el pasado 28 de diciembre de 2007 con la admisión a cotización de la ampliación de capital mencionada, ALZA se ha situado al frente de un grupo de sociedades cuyas actividades fundamentales se centran en los negocios de adquisición de activos en renta, promoción inmobiliaria y construcción.

La operación ha conseguido los siguientes objetivos:

- Integrar las actividades y entidades del Grupo TJ en ALZA para la explotación agregada de sus actividades desde esta entidad.
- Conformar a ALZA como entidad dominante de un Grupo Inmobiliario diversificado el cual, desde su actual situación de compañía admitida en el mercado de corros de la Bolsa de Barcelona, iniciará en un segundo momento su consolidación como proyecto bursátil al objeto de alcanzar la capacidad financiera necesaria para, mediante la apelación a los inversores, obtener los recursos necesarios para financiar los proyectos de inversión.
- Obtener una gestión empresarial más lógica, eficiente y transparente mediante la situación de ALZA - sociedad cotizada - como sociedad matriz al frente del Grupo TJ que quedará sometido en sus actividades al control del mercado y las exhaustivas reglas de transparencia en favor de sus socios actuales e inversores.
- Con dicha operación se ha logrado centralizar la planificación y la toma de decisiones con el fin de incidir en el mejor desarrollo de las actividades de las entidades participadas; de comenzar a facilitar la percepción externa del grupo; de diversificar las actividades del grupo, participando en nuevos negocios a través de la sociedad holding con la atracción de nuevos inversores; de controlar la gestión de las entidades participadas por la entidad holding que se encargará de lograr una mayor coordinación y aprovechamiento de los recursos de cada empresa, adoptando políticas de colaboración entre estas empresas participadas, así como de mejorar la

capacidad comercial, de administración y de negociación con terceros.,

2.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Debido la reorganización corporativa y funcional comentada en el apartado anterior, las principales figuras del Balance de Situación no son comparables.

Las operaciones más significativas del ejercicio 2007 han sido las siguientes:

Correspondientes al proceso de reorganización corporativa

- El 17 de abril de 2007 ALZA ha procedido a transmitir la participación mayoritaria de su filial Comercial Mercantil, S.A., empresa sin actividad en esos momentos, por un precio total de 1.168 miles de euros sin que haya supuesto un efecto significativo en los resultados del Grupo. Esta participación no tenía contenido estratégico para el Grupo.
- La ampliación de capital inscrita el 20 de diciembre de 2007, que se realizó por un importe efectivo de 181.883.727,79 euros y nominal de 108.177.045 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 108.177.045 nuevas acciones ordinarias, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,681352 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 73.706.682,79 euros, que participan en los beneficios sociales a partir del 1 de enero de 2007. Esta ampliación de capital supone un incremento del 4.492,40% respecto al capital anterior de la compañía. Se realizó mediante el canje de 21.454 participaciones que suponen el 100% del Capital Social de T.J. Construcciones, S.L., cabecera del Grupo Inmobiliario que se ha integrado en ALZA Real Estate, S.A..

Directamente relacionadas con la Actividad del Grupo

- El 25 de mayo de 2007 ALZA adquiere oficinas del Edificio Cuzco III en Madrid - Paseo de la Castellana 135 - con una superficie total de 2.377 metros cuadrados así como de 37 plazas de aparcamiento por un importe de 16.060 miles de euros. Las oficinas están actualmente en explotación. Esta adquisición se financió mediante un contrato de leasing por un plazo de 15 años.
- El 24 de julio de 2007 ALZA entrega un anticipo para la adquisición de dos edificios situados en el Parque Empresarial Cristalia en Madrid - Vía de los Poblados - con una superficie total de 28.317 metros cuadrados, que incluyen 373 plazas de aparcamiento, por un importe de 90.060 miles de euros. Ambos edificios estarán arrendados al 100% en la fecha efectiva de la adquisición. Esta operación, junto con la anterior, se encuadra en el contexto de la Estrategia de aumento del Patrimonio en Renta del Grupo.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

El proyecto corporativo iniciado durante el ejercicio 2007 se consolidará como proyecto bursátil en el futuro, siguiendo con el plan de desarrollo, difusión del capital y entrada en el Mercado Continuo. Para ello, la compañía está cumpliendo los objetivos, teniendo en consideración las circunstancias coyunturales del Mercado de Capitales.

En el ejercicio 2008, los ingresos seguirán procediendo básicamente de dos fuentes:

- Arrendamiento de Patrimonio en Renta.
- Servicios corporativos a las filiales del Grupo.

4.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2007 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Como consecuencia de la reorganización corporativa mencionada y de la ampliación de capital ejecutada el pasado mes de diciembre, al aportar TJ Construcciones, S.L. a Alza Real Estate, S.A. se produce una autocartera de un 0,58% de capital social, al ser la primera accionista en un 80% de la segunda como consecuencia de la adquisición mencionada del 17 de abril de 2007. La autocartera propiedad de TJ Construcciones, S.L. al 31 de diciembre de 2007 consiste en 640.000 acciones de ALZA Real Estate, S.A.

6.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver Nota 18 de la Memoria.

7.- INFORMACIÓN EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información legalmente exigida:

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente.**

El capital social es de CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CINCO (108.977.045,00) EUROS, totalmente suscrito y desembolsado. Se encuentra dividido en CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS

SETENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CINCO (108.977.045) acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 Euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie.

Todas las acciones confieren idénticos derechos políticos y económicos y las mismas obligaciones, sin que existan acciones privilegiadas.

No existen valores emitidos que den lugar a su conversión en acciones de la Sociedad. Las acciones de Alza Real Estate cotizan en la Bolsa de Valores de Barcelona.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.

No existen restricciones legales ni estatutarias a la transmisibilidad de las acciones representativas del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de ALZA Real Estate, S. A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social son los siguientes:

	En porcentajes	
	Participación directa	Participación Indirecta
D. Tomás Alarcón Zamora y Dña. Juana Sáiz Alarcón	84,45%	
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,63%	
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz	4,63%	
D. Luis López de Herrera-Oria (*)		5,21%

(*) A través de RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L.

d) Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen.

e) Los pactos parasociales comunicados a la Sociedad.

No existen.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad;

1. Nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración.

Los procedimientos de nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración se regulan con detalle en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

El nombramiento de los Consejeros y la determinación de su número corresponde a la Junta General.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar por cooptación entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la siguiente Junta General de Accionistas.

Las propuestas de nombramiento y reelección de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los nombramientos de Consejeros por cooptación deben recaer en personas que, además de cumplir los requisitos legales y estatutarios que el cargo exige, gocen de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia.

El nombramiento y reelección de Consejeros se aprobará por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el Reglamento del Consejo.

En el procedimiento de designación se toman en consideración las condiciones, experiencia y aptitudes, así como el carácter ejecutivo o externo, independiente o dominical, del Consejero.

El Consejo de Administración trata de que el conjunto de los Consejeros que lo compongan represente un porcentaje relevante del capital social.

El Consejo de Administración es el órgano competente para apreciar las causas de cese de los Consejeros y de las de aceptación de su dimisión, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

2. Modificación de los estatutos de la sociedad.

Las normas aplicables a la modificación de los Estatutos Sociales son las establecidas en los artículos 144 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas, en los que se exige la aprobación por la Junta General de Accionistas con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;

1.- Poderes

El Presidente del Consejo de Administración dispone de unos poderes generales de gestión. El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades del Consejo, excepto las indelegables por Ley o por lo establecido en el artículo 5.2 del Reglamento del Consejo de Administración.

2.- Delegación para emitir acciones:

Al cierre del ejercicio no existía acuerdo vigente por el que la Junta General de Accionistas hubiera delegado en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos de la Ley de Sociedades Anónimas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración, de acuerdo con 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas para acordar la ampliación de capital social y sin previa consulta a la junta general de accionistas, hasta un importe máximo de 54.480.000 euros en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, pudiendo ejercitar dicha facultad dentro del importe indicado en una o varias veces decidiendo en cada caso su oportunidad o conveniencia así como la cuantía y condiciones que estime oportunos.

Con la finalidad de servir de cobertura al Plan de Opciones sobre Acciones acordado en dicha Junta General, se acordó asimismo aumentar el capital social en 2.200.000 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 2 euros por acción, a suscribir por la entidad o entidades financieras que designe el Consejo de Administración de la Sociedad hasta su entrega a los beneficiarios. Todos los accionistas de la sociedad propietarios de la totalidad del capital social, han renunciado de forma expresa al ejercicio de su derecho de suscripción preferente.

3.- Delegación para emitir valores de renta fija convertibles en acciones:

Al cierre del ejercicio no existía acuerdo vigente por el que la Junta General de Accionistas hubiera delegado en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores de renta fija convertibles en acciones.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en el régimen general sobre emisión de obligaciones, y aplicando por analogía lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años será de 54.480.000 euros, o su equivalente en cualquier otra divisa. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de valores convertibles y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda el límite autorizado en cada momento por la Junta al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

4.- Delegación para recomprar acciones:

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2007 acordó delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de adquirir, bajo las modalidades que admita la Ley, acciones de Alza Real Estate. El plazo para el ejercicio de la facultad delegada es de dieciocho meses.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A.; la autorización se concedió para un período de 18 meses a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

h. Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información;

No existe acuerdo alguno que haya celebrado la Sociedad que entre en vigor, sea modificado o concluya en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

i. Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Existen acuerdos de blindaje con los dos Consejeros ejecutivos de la Sociedad y un directivo. En ambos casos la indemnización únicamente sería aplicable en los supuestos de extinción por iniciativa de la empresa. No procederá pago de indemnización alguna cuando la extinción del contrato por decisión de la empresa esté basada en el incumplimiento grave y culpable o negligente de las obligaciones profesionales del Consejero.

ALZA Real Estate, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S.A. en fecha 31 de marzo de 2008, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, se compone de 25 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 25, ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mi en señal de identificación.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Nombre


Tomás Alarcón Zamora

Consejero Delegado:
Nombre


Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros
Nombre


José Manuel Arrojo Botija

Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz

Secretario no consejero:
Nombre


Emilio Salvador Soutullo

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1b), los Administradores de ALZA REAL ESTATE, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Nombre

Tomás Alarcón Zamora

Consejero Delegado:
Nombre

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros
Nombre

José Manuel Arrojo Botija

Nombre

Ana Isabel Alarcón Sáiz

C N M V
Registro de Auditorías
Emisoras
Nº 40851

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
26 MAYO 2008
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2005 54/528

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2007 e informe de gestión del ejercicio 2007

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Alza Real Estate, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Alza Real Estate, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

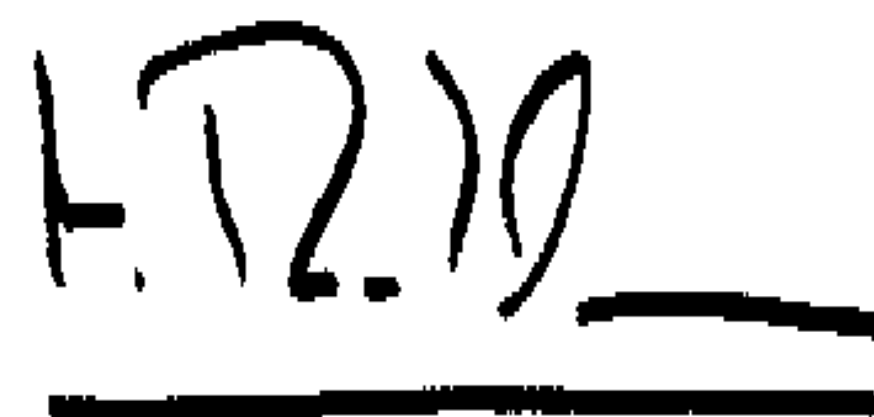
Conforme a la consideración de TJ Construcciones, S.L. como sociedad absorbente de la combinación de negocios descrita en la Nota 1a) de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad dominante presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior referidas al grupo combinado TJ Construcciones, S.L. sobre las que con fecha 31 de octubre de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 del grupo formado por Alza Real Estate, S.A. (denominada en dicho ejercicio Fomento Balear de Inversiones, S.A.) y sociedades dependientes y sobre las que con fecha 2 de abril de 2007 otros auditores emitieron su informe de auditoría en el que expresaron una opinión favorable.

Tal y como se menciona en la nota 1a) de la memoria adjunta, TJ construcciones S.L. adquirió el control de Alza Real Estate, S.A. el 17 de abril de 2007. Asimismo, el 20 de diciembre de 2007 se aprueba una ampliación de capital en Alza Real Estate, S.A. por importe de 108.177 miles de euros con una prima de emisión de 73.707 miles de euros mediante la aportación no dineraria de las participaciones sociales que componen el capital de TJ Construcciones, S.L. Dicho proceso culminó el 28 de diciembre de 2007 con la admisión a cotización de la mencionada ampliación de capital, de modo que Alza Real Estate se sitúa de forma efectiva como sociedad dominante del grupo.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Alza Real Estate S.A y sociedades dependientes (el Grupo) al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cifras correspondientes al ejercicio anterior presentadas a efectos comparativos.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Alza Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Alza Real Estate, S.A. y sus sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán
Socio - Auditor de Cuentas

14 de mayo de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año **2008** Nº **01/08/09441**

COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006	3
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006	6
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2007	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS	7
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	20
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	23
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	24
6 INMOVILIZADO MATERIAL	26
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS	27
8 ACTIVOS INTANGIBLES	28
9 ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	29
10 CLIENTES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	30
11 EXISTENCIAS	31
12 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	31
13 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	32
14 CAPITAL	32
15 RESERVAS DE REVALORIZACIÓN Y GANANCIAS ACUMULADAS	34
16 INTERES MINORITARIOS	35
17 RECURSOS AJENOS	35
18 IMPUESTOS DIFERIDOS	37
19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	38
20 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	39
21 PROVISIÓN PARA OTROS PASIVOS Y GASTOS	39
22 INGRESOS ORDINARIOS	39
23 OTROS INGRESOS	40
24 APROVISIONAMIENTOS Y VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	40
25 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS	40
26 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	40
27 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	41
28 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS	41
29 GANANCIAS POR ACCIÓN	42
30 SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS	42
31 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS	43
32 HECHOS POSTERIORES	44
33 NEGOCIOS CONJUNTOS	45
34 MEDIO AMBIENTE	45
35 OTRA INFORMACIÓN	46
ANEXO I	47
ANEXO II	49

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

		31 de diciembre	
		2007	2006
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	4.681	9.769
Inversiones inmobiliarias	7	255.418	239.256
Activos intangibles	8	25	900
Activos por impuestos diferidos	18	13.303	13.300
Activos financieros disponibles para la venta	9	9	295
Clientes y otras cuentas a cobrar	10	469	3.314
		273.905	266.834
Activos corrientes			
Existencias	11	332.209	308.146
Clientes y otras cuentas a cobrar	10	14.140	11.041
Activos financieros disponibles para la venta	9	364	4.448
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados	12	6.108	6.126
Efectivo y equivalentes al efectivo	13	3.815	7.202
		356.636	336.963
Total activos		630.541	603.797
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	14	108.977	1.205
Reservas	14	3.067	118.635
Reservas valoración	15	196	1.362
Ganancias acumuladas		57.932	41.464
Beneficio del ejercicio		14.793	16.468
		184.965	179.134
Intereses minoritarios	16	1.656	3.188
Total patrimonio neto		186.621	182.322
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Recursos ajenos	17	52.702	29.707
Pasivos por impuestos diferidos	18	56.165	55.646
Proveedores y otras cuentas a pagar	20	14.625	9.935
Instrumentos financieros derivados	19	47	109
Provisiones para otros pasivos y gastos	21	-	108
		123.539	95.505
Pasivos corrientes			
Recursos ajenos	17	289.856	259.955
Proveedores y otras cuentas a pagar	20	25.314	58.607
Pasivos por impuesto corriente		5.211	7.408
		320.381	325.970
Total pasivos		443.920	421.475
Total patrimonio neto y pasivos		630.541	603.797

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 50 son parte integrante
de estas cuentas anuales consolidadas

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

		Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
		2007	2006
Ingresos ordinarios	22	91.177	78.313
Otros ingresos	23	6.221	914
Aprovisionamientos y variación de existencias	24	(31.100)	(32.523)
Gasto por retribuciones de empleados	25	(6.981)	(5.602)
Amortización		(825)	(674)
Otros gastos de explotación	26	(22.163)	(15.400)
Beneficio de explotación		36.329	25.028
Ingresos financieros	27	6.568	313
Gastos financieros	27	(18.854)	(11.128)
Gastos financieros netos		(12.286)	(10.815)
Beneficio antes de impuestos		24.043	14.213
Impuesto sobre las ganancias	28	(8.369)	2.468
Beneficio del ejercicio		15.674	16.681
Beneficio del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		14.793	16.468
Intereses minoritarios		881	213
Ganancias por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas	29	0,136	0,161

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital social	Prima de emisión y reservas	Reserva activos financieros disponibles para la venta	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Intereses minoritarios	Total
	(Nota 14)	(Nota 15)	(Nota 15)	(Nota 15)		(Nota 16)	
Saldo a 31 de diciembre de 2005	1.205	118.635	1.427	37.198	4.266	25	162.756
Venta de activos financieros disponibles para la venta			(100)				
Impuestos diferidos			35				
Ingreso neto reconocido en patrimonio			(65)				(65)
Beneficio del ejercicio 2006					16.468	213	16.681
Total ingreso reconocido para 2006							
Traspaso del resultado 2005				4.266	(4.266)		
Aportación de capital por constitución						200	200
Ampliación de capital						2.750	2.750
Saldo a 31 de diciembre de 2006	1.205	118.635	1.362	41.464	16.468	3.188	182.322
Revalorización de activos disponibles por la venta			196				196
Escisión de TJ Agricultura		(17.575)					(17.575)
Ampliación de capital dineraria en TJ	48	6.981					7.029
Reclasificación capital TJ	(1.253)	1.253					
Aportación del 25% de Viviendas de la Sagra, S.L.		2.750				(2.750)	
Configuración capital social de Alza Real Estate							
- Capital Alza Real Estate	800	(800)					
- Ampliación de capital Alza	108.177	(108.177)					
Otros movimientos						337	337
Distribución del resultado del 2006				16.468	(16.468)		
Venta de activos disponibles para la venta			(2.017)				
Impuestos diferidos			655				
Ingreso neto reconocido en patrimonio			(1.362)				(1.362)
Beneficio del ejercicio 2007					14.793	881	15.674
Saldo a 31 de diciembre de 2007	108.977	3.067	196	57.932	14.793	1.656	186.621

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	2007	2006
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	24.043	14.213
<i>Ajustes por:</i>		
Amortizaciones	825	674
Variación neta de provisiones	(108)	108
Perdidas por deterioro de activos financieros	-	15
Plusvalía de revalorización de activos financieros	-	(290)
Gasto financiero	18.854	11.128
Ingreso financiero	(6.568)	(313)
<i>Variaciones en el capital circulante:</i>		
Variación de Existencias	(24.065)	(76.558)
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	(3.099)	11.736
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	(34.392)	5.293
<i>Efectivo generado por las operaciones:</i>		
Intereses cobrados	6.568	1.134
Adquisición de activos financieros con cambios en resultados	(128.813)	(8.438)
Disposición de activos financieros con cambios en resultados	132.118	988
Intereses pagados	(17.621)	(6.997)
Impuesto sobre ganancias pagado	(5.496)	(8.158)
Efectivo neto utilizado en actividades de explotación	(37.754)	(55.465)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(1.630)	(1.755)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	1.128	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(28.062)	(614)
Disposición de activos disponibles para la venta	4.567	9
Adquisición de activos disponibles para la venta	-	(400)
Disposición de otras cuentas a cobrar a largo plazo	2.845	-
Pagos por adquisición de otros activos financieros	-	(373)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(21.152)	(3.133)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por préstamos dispuestos	207.751	148.146
Desembolsos por cancelación de préstamos	(159.197)	(88.542)
Aumento de capital social	7.028	2.600
Movimientos en reservas	-	(70)
Variación en instrumentos financieros derivados	(63)	36
Intereses minoritarios	-	200
Efectivo neto generado por actividades de financiación	55.519	62.370
Total Variación Flujos de Efectivo	(3.387)	3.772
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	7.202	3.430
Efectivo y equivalentes al final del periodo	3.815	7.202
Variación	(3.387)	3.772

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**Nota 1. Actividad del Grupo Alza, estructura del grupo y operaciones societarias.**

ALZA Real Estate, S.A. se constituyó como Sociedad de Inversión Mobiliaria el 29 de mayo de 1974 con el nombre de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. En la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de octubre de 2007 se aprobó el cambio de denominación social por el actual.

ALZA Real Estate, S.A. en la actualidad es la Sociedad Dominante y su actividad principal consiste en la dirección y coordinación de todas las actividades de las sociedades que forman el Grupo.

ALZA Real Estate, S.A. como sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen como objeto social:

- la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, administración, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes inmuebles rústicos o urbanos, la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades.
- La realización de servicios de estudio, proyectos, asesoramiento, administración, asistencia técnica y gestión sobre bienes inmuebles y, en general, la prestación de servicios de consultoría inmobiliaria.
- La adquisición, tenencia, disfrute, administración, suscripción y enajenación de valores mobiliarios, participaciones y demás títulos de renta fija o variable.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, 29. Las acciones de ALZA Real Estate cotizan en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona (corros), en el epígrafe de inmobiliarias.

El detalle de sociedades dependientes y asociadas a 31 de diciembre de 2007 se adjunta en el anexo I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas.

1 a) Adquisición inversa de Alza Real Estate, S.L. por parte de TJ Construcciones, S.L.

ALZA Real Estate, S.A. y sus sociedades dependientes han estado inmersas en un proceso de reestructuración societaria que ha implicado cambios significativos durante el ejercicio 2007. A continuación se resumen los principales hitos:

- Con fecha 17 de Abril de 2007, TJ Construcciones, S. L. y Rodex Agrupada Comunicación, S.L. (en adelante RODEX) adquirieron un 80% y 20% respectivamente de Alza Real Estate, S.A. (denominación tomada a partir del 10 de octubre de 2007 y anteriormente denominada Fomento Balear de Inversiones, S.A.), sociedad que cotiza en el mercado deorros de Barcelona.
- El 7 de mayo de 2007, la Junta General Extraordinaria y Universal de TJ Construcciones, S.L. aprobó el Proyecto de Escisión Parcial de fecha 30 de marzo de 2007, suscrito por el administrador único de T.J. Construcciones, S.L. (sociedad escindida) y TJ Agricultura, S.L. (sociedad beneficiaria), aprobando como balance de escisión el cerrado al 30 de noviembre de 2006. Como consecuencia de dicha escisión, la Sociedad TJ Construcciones, S. L. escindió activos no corrientes por importe de 16.059 miles de euros, activos corrientes por importe de 5.613 miles de euros y pasivos no corrientes por importe de 4.097 miles de euros (por subrogación de créditos). Con esta escisión los activos agrícolas propiedad de TJ Construcciones, S. L. se escindieron

de su patrimonio, quedando dentro de la sociedad una estructura de activos básicamente inmobiliarios.

- El 21 de noviembre de 2007 se produce una ampliación de capital dineraria en TJ Construcciones, S.L. por importe de 48 miles de euros con una prima de emisión 6.981 miles de euros.
- El 20 de diciembre de 2007 se produce una ampliación de capital en Alza Real Estate, S.A. por importe de 108.177 miles de euros con una prima de emisión de 73.707 miles de euros, por el que se aportan las participaciones sociales de TJ Construcciones, S.L, Asimismo, al aportar TJ Construcciones, S.L. a Alza Real Estate, S.A. se produce una situación de autocartera de un 0,58% de total de acciones, al ser la primera accionista en un 80% de la segunda como consecuencia de la adquisición mencionada del 17 de abril de 2007.
- Igualmente durante el 2007 se producen:
 - Dos ampliaciones de capital no dinerarias en TJ Construcciones, S.L. por las que fundamentalmente se aportan a dicha sociedad el 100% de Construcciones Generales Azudenses, S.L. y del 25% minoritario de la sociedad dependiente Viviendas de la Sagra, S.L. (Vivisa).
 - Operaciones de venta de determinados activos y participaciones no ligadas a la actividad inmobiliaria. En concreto, la transmisión de la participación accionarial de T.J. Construcciones, S.L. en el 35% de la sociedad Hormigones de Valdebriz, S.A., así como la venta de determinados inmuebles no relevantes a efectos inmobiliarios.

Todo este proceso culminó el 28 de diciembre de 2007 con la admisión a cotización de la ampliación de capital de Alza Real Estate, S.A. de modo que como sociedad dominante se ha situado al frente de un grupo de sociedades cuyas actividades fundamentales se centran en el negocio de la promoción inmobiliaria, la construcción y la adquisición de activos en renta.

Debido a este proceso y de cara a la información incluida en el folleto de admisión a cotización de la ampliación de capital, la dirección del Grupo preparó unos estados financieros combinados de los ejercicios 2005 y 2006. Dichos estados financieros se prepararon mediante la agregación de los estados financieros de TJ Construcciones S.L. y sociedades dependientes y de Construcciones Generales Azudenses, S.L. (Grupo combinado TJ) para dichos ejercicios bajo la perspectiva de control común, en tanto en cuanto ambas compañías pertenecen a los mismos accionistas, la familia Alarcón.

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Alza Real Estate, S.A. a 31 de de diciembre de 2007 se han realizado siguiendo los principios de adquisición inversa de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE): TJ Construcciones S.L como sociedad cabecera de la familia Alarcón, adquirió un 80% de Alza Real Estate por un importe aproximado de 3 millones de euros aportando posteriormente el Grupo TJ por un importe aproximado de 181 millones de euros. Dada el valor sustancialmente inferior de Alza se considera que a efectos NIIF-UE la adquirente es TJ Construcciones, S.L. Asimismo, dado que las transacciones de Alza Real Estate S.A. desde el 1 de enero de 2007 hasta el día de la adquisición en abril de 2007 han sido irrelevantes no se ha considerado la presentación de las mismas en columnas separadas. La cuenta de resultados individual de Alza Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2007 atestigua la irrelevancia de las transacciones de dicha sociedad. En concreto, las cuentas estatutarias de dicha sociedad reflejan para todo el ejercicio 2007 una cifra de negocios de 347 miles de euros y un beneficio neto de impuestos de 1.304 miles de euros.

A efectos comparativos las cifras del ejercicio 2006 representan el Grupo combinado TJ, dado su carácter de adquirente a efectos NIIF-UE, en concreto, se trata de la combinación de TJ Construcciones S.L. y sociedades dependientes y de Construcciones Generales Azudenses, S.L. mediante los siguientes pasos:

- Se han agregado los balances, cuentas de resultados, estados de cambios al patrimonio y flujos de caja de TJ Construcciones, S.L. y sus sociedades dependientes, integrándose proporcionalmente los negocios conjuntos de acuerdo al detalle del anexo 1
- Se han agregado el balance, la cuenta de resultados, estado de cambios al patrimonio y el flujo de caja de Construcciones Generales Azudenses, S.L., sociedad dedicada a la construcción que también ha sido incorporada en el proceso de ampliaciones de capital, como hemos mencionado anteriormente, y cuya propiedad, previa a la operación societaria, era igualmente del grupo familiar de control común.
- Se han eliminado las transacciones entre dichas compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

Los cambios más significativos en el ejercicio 2007 son:

- La escisión de determinados activos agrícolas a favor de TJ Agricultura mencionada anteriormente y desglosada en la nota siguiente 1.b)
- Y la venta de los activos financieros disponibles para la venta relacionados con URBAS, S.A. y Costa Rey, S.L. (Ver Nota 9)

1 b) Escisión de determinados activos agrícolas a favor de TJ Agricultura, S.L.

La sociedad TJ Construcciones, S.L. ha completado un proceso de escisión parcial en virtud del cual ha transmitido los activos de carácter agrícola a una sociedad preexistente, T.J. Agricultura, S.L..

Enmarcada dentro de la reorganización del Grupo, la escisión parcial tiene como objetivo racionalizar y rentabilizar las actividades empresariales de las sociedades involucradas mediante la total separación de las actividades inmobiliarias y agrícolas, con la consiguiente separación de riesgos empresariales que, hasta la operación, estaban concentrados en T.J. Construcciones, S.L., atribuyendo a cada sociedad la estructura y los activos adecuados a su actividad. La escisión se ha llevado a cabo mediante la modalidad de escisión parcial de T.J. Construcciones, S.L., traspasando la parte de patrimonio de la compañía relacionada con las actividades agrícolas a la sociedad beneficiaria ya existente T.J. Agricultura, S.L. Como hemos mencionado anteriormente, con fecha 7 de mayo de 2007, la Junta General Extraordinaria y Universal de T.J. Construcciones, S.L., ha aprobado el Proyecto de Escisión Parcial de fecha 30 de Marzo de 2007, suscrito por los Administradores Únicos de T.J. Construcciones, S.L. (sociedad escindida) y T.J. Agricultura, S.L. (sociedad beneficiaria).

Igualmente se ha aprobado como Balance de Escisión el cerrado a 30 de noviembre de 2006. El proyecto de escisión fue depositado en el Registro Mercantil el 19 abril 2007. A partir del día de elevación a escritura pública del proyecto de escisión (16 de Julio del 2007) los bienes patrimoniales se escinden de TJ Construcciones, S.L. y se integran a efectos contables en TJ Agricultura, S.L..

A continuación se presenta el balance de escisión definitivo al 19 de julio del 2007

	19 de Julio 2007
Activos no corrientes	16.059
Inmovilizado material	6.149
Inversiones inmobiliarias	9.042
Activos intangibles	868
Activos corrientes	5.613
Existencias	93
Préstamos y otras cuentas a cobrar	5.520
Total Activo	21.672
PATRIMONIO NETO	17.575
Ganancias acumuladas y otras reservas	17.575
Pasivos no corrientes	4.097
Recursos ajenos	4.097
Total Pasivo	21.672

Nota 2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado consistentemente para los ejercicios presentados.

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de T.J. Construcciones, S.L. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes al 31 de diciembre de 2007.

Estas cuentas anuales consolidadas difieren de aquellos que se habrían realizado bajo normativa española, dada las diferencias de criterios existentes en algunas áreas. Los presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006 de forma comparativa y uniforme a efectos de presentar información conforme a las NIIF-UE. Las cifras están expresadas en miles de euros en el presente documento, si no se menciona lo contrario.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas conforme a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a los administradores que ejerzan juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado bajo el enfoque del coste histórico, modificado en aquellos casos establecidos por las propias NIIF-UE en las que determinados activos y pasivos se valoran a su valor razonable.

. Asimismo, en aquellos otros casos en que la NIIF permite distintos criterios alternativos, se ha optado por:

- el tratamiento de capitalización de gastos financieros durante el periodo de construcción.
- el método de integración proporcional para el caso de entidades de control conjunto.

En el presente ejercicio, el Grupo ha adoptado la NIIF 7 – “Instrumentos financieros: Información a revelar” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2007) y la disposición complementaria a la NIC 1, *Presentación de los estados financieros – información relativa al capital*. Esta NIIF introduce nuevos requerimientos para mejorar la información revelada sobre los instrumentos financieros presentada en los estados financieros y sustituye a la NIC 30, *Información a revelar en los estados financieros de bancos y entidades financieras similares*, y algunos de los requisitos de las NIC 32, *Instrumentos financieros: información a revelar y su presentación*. La enmienda a NIC 1 introduce requisitos de revelación sobre el capital de una entidad. El grupo ha adaptado su información financiera a los nuevos requerimientos establecidos por esta norma. (Ver Nota 3).

Asimismo las siguientes interpretaciones del IFRIC son también efectivas por primera vez en este ejercicio pero cuya aplicación no tiene efecto en las cuentas del Grupo:

CINIIF 7 – “Aplicación del procedimiento de la reexpresión según la NIC 29 *Información financiera en economías hiperinflacionarias*”

CINIIF 8 – “Ámbito de aplicación de la NIIF 2”

CINIIF 9 – “Nueva evaluación de los derivados implícitos”

CINIIF 10 – “Información financiera intermedia y pérdidas por deterioro”

Normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas por el IASB y cuya fecha de entrada en vigor es posterior al 1 de enero de 2007 y que el Grupo no ha adoptado por anticipación:

CINIIF 11 – “NIIF 2 – Transacciones de grupo y con acciones propias” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de marzo de 2007).

NIIF 8 – “Segmentos operativos” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2009). Esta norma vendrá a sustituir a la NIC 14 – “Información financiera por segmentos”.

Normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas por el IASB pendientes de adopción por la Unión Europea, cuya fecha de entrada en vigor establecida por el IASB es posterior al 1 de enero de 2007 y que el Grupo en consecuencia no ha adoptado por anticipación:

NIC 1 (Modificación septiembre de 2007) – “Presentación de estados financieros” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2009).

NIC 23 (Modificación 29 de marzo de 2007) – “Costes por intereses” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2009). Esta NIC revisada sustituye a la NIC 23 revisada en 1993

NIC 27 – (Modificación de 10 de enero de 2008) “Estados financieros consolidados y separados” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de julio de 2009). De aplicarse anticipadamente, debe hacerse conjuntamente con la aplicación anticipada del IFRS 3 revisado.

NIIF 2 (Modificación de 17 de enero de 2008) “Pagos basados en acciones condiciones para la consolidación o irrevocabilidad y cancelaciones” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2009)

NIIF 3 – “Combinaciones de negocios” (modificación de 10 de enero de 2008) (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de julio de 2009). De aplicarse anticipadamente, debe hacerse conjuntamente con la aplicación anticipada de la NIC 27 revisada.

NIC 32 y NIC 1 (Modificación febrero de 2008): Instrumentos financieros con opción a rescate a favor del tenedor a valor razonable y obligaciones que surgen en liquidación (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2009).

CNIIF 12 – “Contratos de concesión de servicios” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de enero de 2008).

CINIIF 13 – “Programas de fidelización de clientes” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir de 1 de julio de 2008).

CINIIF 14 – “NIC 19 – El límite en un activo de prestación definida, requisitos mínimos de financiación y su interacción” (obligatoria para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2008).

2.2. Principios de consolidación

a. Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que Alza Real Estate, S.A. tiene en el presente y la capacidad para dirigir las políticas financieras y de explotación, que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Para evaluar si Alza Real Estate, S.A. controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones entre compañías de Grupo, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

En los Anexos I y II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación.

Si la adquisición representa una combinación de negocios, el coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en el patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo Patrimonio Neto del Grupo. Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “Resultado del ejercicio atribuible a Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

b. Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste.

c. Negocios conjuntos

Se consideran negocios conjuntos las participaciones en entidades en la que, mediante contrato, el control sobre dichas entidades es compartido por el Grupo con otro u otros inversores. Las participaciones en negocios conjuntos se integran por el método de consolidación proporcional, consolidando línea por línea su participación en los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de la entidad controlada conjuntamente con aquellas partidas de sus cuentas.

El Grupo reconoce en sus cuentas anuales consolidadas, la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente, por la parte que corresponde a otros partícipes. El Grupo no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo de activos de la entidad controlada conjuntamente, hasta que dichos activos se venden a un tercero independiente. Se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata, si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes o una pérdida por deterioro de valor.

Las políticas contables de las entidades controladas conjuntamente se han modificado en la medida necesaria para asegurar la consistencia con las políticas aplicadas por el Grupo.

En los Anexos I y II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las empresas que se incluyen en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

2.3 Información financiera por segmentos

Un segmento de negocio (segmento principal del Grupo) es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocio.

Un segmento geográfico (segmento secundario del Grupo) es el que proporciona productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

2.4 Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales consolidadas de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). Las entidades incluidas en las cuentas anuales consolidadas operan en España, por lo que éstos se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.5 Inmovilizado material

Los terrenos y construcciones comprenden inmuebles de uso propio. Las partidas de inmovilizado material se reconocen por su coste, incluyendo los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos, menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas. Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. Las reparaciones y gastos de mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización se calcula usando el método lineal para reducir sus costes hasta sus valores residuales durante sus vidas útiles estimadas. Los porcentajes de amortización aplicados son:

- Construcciones 2 - 3%
- Mobiliario 10%
- Elementos de transporte 16%
- Equipos informáticos 25%
- Instalaciones técnicas y maquinarias 6 - 12%
- Otro inmovilizado 4 - 10%

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, ajustándolos, en su caso, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.8).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados.

El Grupo tiene la política de asegurar todos sus activos y riesgos inherentes a la construcción de los inmuebles. A tales efectos, los daños materiales, las posibles interrupciones en la construcción y en el suministro de materiales, así como la responsabilidad civil frente a terceros, son objeto de aseguramiento. El Grupo considera que el nivel de cobertura de seguros es adecuado a los riesgos inherentes a la construcción y desarrollo de inmuebles.

2.6 Inversiones inmobiliarias

Los inmuebles de inversión, comprenden terrenos, que se tienen para un uso futuro no determinado o para obtener plusvalías a largo plazo, y edificios en propiedad, que se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo o para su revalorización futura y no están ocupados por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial. Después del reconocimiento inicial, la entidad de acuerdo con el modelo del coste valora todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo. El tipo de amortización de las construcciones es el 2% y se deprecia de forma lineal. Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, ajustándolos, en su caso, en la fecha de cada balance.

2.7 Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. La amortización sigue el método lineal y los coeficientes van desde el 25% para las aplicaciones informáticas al 12% de concesiones y patentes.

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.9 Costes por intereses

La Sociedad ha optado por la aplicación del tratamiento alternativo permitido (NIC 23), por el cual, los costes por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo se incluyen como costes del mismo. Tales costes por intereses se capitalizarán formando parte del coste del activo, siempre que sea probable que generen beneficios económicos futuros a la empresa y puedan ser valorados con suficiente fiabilidad. Los demás costes por intereses se reconocen como gastos del ejercicio en que se incurre en ellos.

2.10 Activos financieros

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada fecha de presentación de la información financiera.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción, para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se llevan a resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

a. Clientes y otras cuentas a cobrar

Las cuentas financieras a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

Una vez se realiza el reconocimiento inicial a valor razonable, las cuentas a cobrar posteriormente se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b. Activos financieros disponibles para la venta

Se incluyen en este epígrafe los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación inmediata y que tampoco tienen un vencimiento fijo, correspondiendo fundamentalmente a participaciones financieras menores en sociedades no integradas en el perímetro de consolidación del grupo, dado que ni se tiene control ni influencia significativa. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Tras su reconocimiento inicial por el valor razonable, posteriormente las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio neto. Cuando se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en la reserva por ajustes por valoración se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración. Dichas técnicas incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro.

c. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se incluye la cartera de negociación, formada por activos financieros adquiridos con fines especulativos, con el objetivo de venderlos en un futuro inmediato y generar ganancias por las fluctuaciones a corto plazo en el precio. Se valoran en cada cierre a valor razonable con efectos en la cuenta de resultados. Se clasifican como activos corrientes. Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen. Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago

d. Pérdidas por deterioro de activos financieros

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia de que un activo financiero pueda haber sufrido pérdidas por deterioro. En el caso de títulos de capital se considerará si ha tenido lugar un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de los títulos por debajo de su coste. Si existe cualquier evidencia de este tipo, la pérdida acumulada, determinada como la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable a la fecha de la evaluación, menos cualquier pérdida por deterioro del valor previamente reconocida en pérdidas y ganancias, se elimina del patrimonio neto y se reconoce en la cuenta de resultados. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de resultados por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de resultados. Para los títulos no cotizados se evalúa la pérdida por deterioro en base al patrimonio de la compañía, cualquier ganancia o pérdida no realizada conocida y cualquier otra evidencia objetiva que pueda resultar en una pérdida por deterioro.

2.11 Existencias

Las existencias se valoran al menor entre el coste o su valor neto realizable. El coste se determina por el coste de adquisición, el cual comprende el precio de compra más los impuestos no recuperables, así como cualquier otro coste directamente atribuible a la adquisición de materiales, obras y servicios, y cualquier otro en que se incurra para disponer de

las existencias en su condición y ubicación actuales. El coste de adquisición incluye, de acuerdo con el tratamiento alternativo contemplado por la NIC 23, la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la construcción de las existencias. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

Los terrenos e inmuebles (normalmente en construcción) se clasifican como existencias si la intención del grupo es su venta en el transcurso ordinario de los negocios. Si posteriormente, en lugar de proceder a su venta el inmueble se alquila a terceros, se realiza una reclasificación de existencias a inmuebles de inversión.

2.12 Clientes y otras cuentas a cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de valor de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "Otros Gastos de Explotación". Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconoce como partidas al haber de "Otros Gastos de Explotación".

2.13 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no mayor a tres meses desde la fecha de su adquisición.

2.14 Capital social

El capital social de Alza Real Estate, S.A. está representado por acciones ordinarias. Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos. Los dividendos sobre participaciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados. Las adquisiciones de acciones propias de la Sociedad dominante se deducen del patrimonio neto por su contraprestación pagada, incluyendo costes asociados atribuibles. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido neto de costes se incluye en el patrimonio neto.

2.15 Recursos ajenos

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción que se hubieran incurrido y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre el importe recibido (neto de los costes de la transacción) y su valor de amortización se reconoce en la cuenta de resultados durante el período de amortización de la deuda financiera utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional, no asociado a las existencias, a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

2.16 Instrumentos financieros derivados

El grupo no posee instrumentos financieros derivados que se designen como de cobertura de acuerdo con NIIF, sino que se designan como "de negociación", aunque se hayan contratado con el propósito de mitigar el riesgo económico de tipo de interés en relación al importe total de deuda del grupo.

Los derivados se reconocen inicialmente por su valor razonable en la fecha en que se firma el contrato y posteriormente se va ajustando su valor razonable. Dado que los derivados no cumplen el criterio para poder aplicar la contabilidad de cobertura, los cambios en el valor razonable de estos derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

2.17 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas.

Sin embargo, no se contabiliza si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios o que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni al fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y normas fiscales aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

2.18 Prestaciones a los empleados

El grupo no tiene concedido ningún tipo de remuneración post-empleo ni ningún otro tipo de remuneración a largo plazo a 31 de diciembre de 2007.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

2.19 Provisiones para riesgos y gastos

Las provisiones se reconocen cuando:

- El Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

- Hay más probabilidades de que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación que de lo contrario; y
- El importe puede estimarse de forma fiable.
- Las provisiones se descuentan en función de su periodo de liquidación.

2.20 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con las ventas. A estos efectos, el ingreso se produce en el momento en que se entiendan cedidos los riesgos y beneficios. Los ingresos ordinarios se reconocen como sigue:

a. Ingresos por venta de promociones inmobiliarias y terrenos

Las ventas de promociones inmobiliarias y terrenos (principales ventas del grupo) se reconocen cuando una entidad del Grupo:

- Ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes;
- No conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado normalmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad;
- Es probable que reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

El Grupo considera que los criterios especificados anteriormente se cumplen, generalmente, cuando la transferencia de la propiedad ha sido legalmente formalizada en documento público.

Al reconocer el ingreso se estiman los costes pendientes de incurrir, registrándose en proveedores y otras cuentas a pagar.

b. Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja de valor por deterioro, se reconocen como gasto. Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo un arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance.

2.21 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de Alza Real Estate, S.A. se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas en el ejercicio en que su reparto es aprobado por la Junta de la Sociedad.

2.22 Clasificación entre corriente y no corriente

El grupo ha clasificado todas las existencias como corrientes aunque la realización de una parte significativa de las mismas se realizará en un periodo superior a un año. De la misma forma, todos los pasivos ligados a dichas existencias, incluyendo los préstamos que se cancelarán cuando se vendan las existencias, se han clasificado como corrientes aunque su vencimiento sea superior a un año (ver nota 16.1). Los activos y pasivos no relacionados con las existencias se clasifican como corrientes si su vencimiento es inferior a un año.

Nota 3. Gestión del riesgo financiero

3.1 Gestión del capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de factores de riesgos financieros, tales como: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgos de flujos de caja asociados a los tipos de interés. El programa de gestión del riesgo global del grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del grupo.

El Área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital anualmente, así como el ratio de Deuda neta sobre el *Gross Asset Value (GAV)* o valor razonable de los activos antes de impuestos.

El coste de capital así como los riesgos asociados son considerados por la Dirección del Grupo a la hora evaluar las inversiones propuestas. El objetivo del Grupo es no sobrepasar el 35% en el ratio de Deuda Neta / GAV.

Otro de los ratios considerados por la dirección a la hora de tomar decisiones de inversión y desinversión es el de Deuda Neta / Patrimonio. A 31 de diciembre de 2007 dicho ratio asciende a 1,78 (1,51 en 2006) siendo la deuda neta 332.635 miles de euros (276.334 miles de euros en 2006) y el patrimonio 186.621 miles de euros (182.322 miles de euros en 2006). El objetivo del Grupo es no sobrepasar un ratio de endeudamiento superior a 2. Para el cálculo de la deuda neta se considera la deuda con entidades financieras neta del efectivo y equivalentes de efectivo más los activos financieros corrientes negociados en el corto plazo.

La Sociedad dominante no tiene actualmente ningún requisito acordado con instituciones financieras sobre el nivel de capital. Así pues, las restricciones del capital son las propias de la normativa mercantil española.

3.2 Riesgo de mercado

a) Riesgo de flujos de caja y de valor razonable asociado a los tipos de interés

Como el Grupo no tiene activos significativos remunerados con interés, en general, el riesgo de tipo de interés viene derivado de los préstamos obtenidos a largo plazo. Los préstamos obtenidos tienen tipos de interés variables por lo que exponen al Grupo a riesgo de flujos de caja asociados a tipos de interés.

La compañía tiene contratados determinados instrumentos financieros que si bien no cumplen con las condiciones de cobertura contable bajo NIC 39, siendo por tanto de negociación, tienen la finalidad de mitigar riesgos asociados a las fluctuaciones de tipos de interés en relación al montante global de deuda del Grupo. En la nota 18 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

La deuda financiera del Grupo se encuentra fundamentalmente asociada a tipos de interés variable. Así pues, teniendo en cuenta los tipos de interés de mercado de 31 de diciembre de 2007, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 1.412 miles de euros, de mayor gasto sobre los 16.442 miles de euros registrados en el ejercicio.

Por su parte, el impacto de los instrumentos financieros derivados ante un entorno de subidas de tipos de interés de igualmente 50 puntos básicos hubiera representado un menor desembolso de caja por importe de 12 miles de euros.

Por último se encuentran sujetos a riesgo de tipos de interés los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluidos en la nota 12. Un incremento de 50 puntos básicos hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 5 miles de euros.

b) Riesgo de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio del mercado inmobiliario, en la venta de terrenos, inmuebles y promociones y a los riesgos de inflación propios del mercado de arrendamiento, no siendo esta última una línea de negocio relevante del Grupo. El riesgo de precio ha sido considerado en la estimación de flujos de caja para el ejercicio 2008 relacionado con ventas de promociones, suelos e inversiones inmobiliarias.

c) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo actualmente no tiene ninguna exposición en moneda extranjera, siendo por tanto el riesgo nulo en esta área.

3.3 Riesgo de liquidez

La Dirección financiera del Grupo es responsable de gestionar el riesgo de liquidez o riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Para ello prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados. Dichas proyecciones son revisadas trimestralmente. Cuando se van a realizar inversiones significativas que superan el nivel de tesorería previsto, se analiza la contratación de préstamos específicos.

El Grupo dispone de financiación adicional concedida pendiente de utilizar. Dicha financiación consiste en préstamos hipotecarios y líneas de crédito autorizados pendientes de disponer (Nota 16). En concreto el importe de préstamos y líneas de créditos no dispuestos a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 111.186 miles de euros (69.811 miles de euros en 2006). No obstante, dado que la mayor parte se corresponde con préstamos hipotecarios subrogables para la promoción, estas líneas de financiación han de entenderse conjuntamente con el desarrollo de dichas promociones y los pagos a proveedores por los costes de ejecución. En consecuencia, el presupuesto de tesorería se convierte en una herramienta clave de gestión del riesgo de liquidez.

Tal y como se menciona en la nota 16, la deuda cuyo vencimiento se produce en 2008 asciende a 146.432 miles de euros. No obstante, la compañía en sus estimaciones de flujos de caja configura distintos escenarios:

- a) Préstamo suelo de corto plazo que se convierte en préstamo promotor a largo plazo
- b) Préstamos promotor que van siendo amortizados en función del cuadro de amortización pactado con la entidad financiera o subrogados a los compradores de viviendas.
- c) Pólizas de crédito que se renuevan o amplían,
- d) Y pólizas de crédito que son canceladas.

A continuación se expone el flujo de tesorería estimado por el Grupo correspondiente al ejercicio 2008:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	Miles de Euros
Cobros promociones	60.973
Cobros rentas	1.214
Desinversiones en activos	34.748
Pagos promociones	(52.338)
Amortización principal préstamos	(64.059)
Disposiciones Promotor y Nuevos préstamos	59.821
Intereses	(16.325)
Impuestos y otros	(17.582)
Total cobros menos pagos	6.452

Además de los escenarios comentados en relación a los préstamos, el Grupo considera un nivel de cobros de promociones de unos 61 millones de euros, derivados de las pre-ventas y las ventas de 497 unidades. Asimismo, se procederá a la venta de determinados inversiones inmobiliarias para los que o bien existen compromisos en firme de venta (Ver Nota 31.3) o bien se estima como probable su realización.

A pesar de que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente durante el 2007 y primer trimestre de 2008 y a la crisis financiera internacional, el Grupo considera que la calidad de sus inversiones así como el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos (32,89% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

3.4 Riesgo de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

Asimismo, en general el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia.

En la actividad de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamiento en el pago. No obstante, de dichos aplazamientos suelen contar con garantía real o avales de entidades financieras. Por último, los aplazamientos en la venta de inversiones inmobiliarias normalmente no son relevantes en las cifras del grupo. Cabe reseñar que el Grupo ha decidido proceder al deterioro de la totalidad del saldo que mantiene con un cliente por venta aplazada de suelo por importe de 3.300 miles de euros debido al impago reiterado desde su vencimiento en diciembre de 2007. Durante el 2008 el grupo intentará el cobro de citado activo a través de los cauces previstos en la legislación vigente.

3.5 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha de balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a su valor razonable.

Nota 4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo cada circunstancia.

4.1. Juicios contables importantes

4.1.1 Clasificación entre existencias e inversiones inmobiliarias

Cuando el Grupo adquiere un terreno para su revalorización a largo plazo o alquiler, más que para su venta a corto plazo en el curso normal del negocio o su uso propio, dicho activo se clasifica como inversión inmobiliaria. Si posteriormente, en base a las circunstancias del mercado o estrategia del Grupo se modifica el destino del inmueble, se realiza una reclasificación del importe registrado por el inmueble, una vez se evidencie el desarrollo de dicho cambio de destino.

4.2 Estimaciones significativas realizadas

El Grupo hace estimaciones y juicios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que podrían tener riesgo de dar lugar a un ajuste en los importes en libros de los activos y pasivos:

- Evaluación de posibles pérdidas por deterioro
- Vidas útiles de activos intangibles, materiales y propiedades inmobiliarias
- Valoración de inmuebles a fecha de transición, basadas en informes de expertos independientes fundamentalmente centradas en el método de comparables
- Estimaciones relacionadas con los activos y pasivos valorados a valor razonable
- Provisiones para riesgos y gastos futuros
- Realización de los activos y pasivos por impuestos diferidos

Estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2007 y 2006 sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas.

4.3 Cambios en estimaciones y políticas contables y corrección de errores fundamentales**a. Cambios en estimaciones contables**

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables se registra en la misma línea de la cuenta de resultados en que se encuentra registrado el gasto o ingreso con la anterior estimación

b. Cambios en políticas contables y corrección de errores fundamentales

El efecto de cualquier cambio en políticas contables así como cualquier corrección de errores fundamentales, se registra de la siguiente forma: el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en reservas mientras que el efecto en el propio ejercicio se registra contra resultados. Asimismo, en estos casos se reexpresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

Nota 5. Información financiera por segmentos**5.1 Formato primario de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio.**

El Grupo está organizado en los siguientes segmentos de negocio:

- a) Reserva de suelo. Adquisición, parcelación, urbanización y enajenación de terrenos y solares.
- b) Promoción inmobiliaria. Ejecución de proyectos de promociones inmobiliarias en el sector terciario y residencial así como venta de patrimonio inmobiliario con reformas.
- c) Explotación. Ingresos y gastos procedentes de Inversiones Inmobiliarias y otros conceptos diversos no incluidos en el resto de segmentos.

2.007	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	50.505	44.220	2.673	97.398
Beneficio de explotación	20.597	16.828	(1.096)	36.328
Costos financieros netos	(941)	(9.366)	(1.979)	(12.285)
Beneficio antes de Impuestos	19.656	7.462	(3.075)	24.043
Impuesto sobre las ganancias	(7.671)	261	(959)	(8.369)
Beneficio de ejercicio	11.985	7.723	(4.034)	15.674

2006	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	24.987	52.884	1.356	79.227
Beneficio de explotación	5.958	20.510	(1.440)	25.028
Costos financieros netos	(1.255)	(9.307)	(253)	(10.815)
Beneficio antes de Impuestos	4.703	11.203	(1.693)	14.213
Impuesto sobre las ganancias	(1.648)	3.822	293	2.468
Beneficio de ejercicio	3.055	15.025	(1.400)	16.681

El total de activos y pasivos, adiciones de inmovilizado y gastos por amortizaciones por segmento es el siguiente:

2007	Total de Activos	Total de pasivos	Adiciones de inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles		Gastos por amortización
Reserva de suelo	13.420	8.622	-	-	-
Promoción Inmobiliaria	583.253	410.344	3.851		618
Explotación	33.868	24.954	25.833		207
Total	630.541	443.920	29.684		825

2006	Total de Activos	Total de pasivos	Adiciones de inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles		Gastos por amortización
Reserva de suelo	38.263	29.896	3		-
Promoción Inmobiliaria	531.911	373.101	748		305
Explotación	33.623	18.478	5.317		369
Total	603.797	421.475	6.068		674

5.2 Formato secundario de presentación de información por segmentos: segmentos geográficos.

Los segmentos del Grupo operan principalmente en dos áreas geográficas basadas en la ubicación de los activos. España es el país en el que se sitúa todo el Grupo y en el cual se desarrolla la administración general.

Total de ingresos ordinarios	2007	2006
España – Zona Centro	61.451	52.464
España – Resto	29.726	25.849
	91.177	78.313

Total de activos	2007	2006
España – Zona Centro	530.950	496.855
España – Resto	99.591	106.942
	630.541	603.797

Adiciones al Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles	2007	2006
España – Zona Centro	29.682	6.016
España – Resto	2	52
	29.684	6.068

Nota 6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran en la tabla siguiente:

	Inmuebles de uso propio	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otras instalac. Utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
Coste:						
Saldo al 31 de diciembre de 2005	1.721	3.380	343	1.291	720	7.455
Adiciones	2.935	307	138	89	345	3.814
Trasposos	93	-	-	-	185	278
Saldo al 31 de diciembre de 2006	4.749	3.687	481	1.380	1.250	11.547
Adiciones	36	309	393	359	523	1.620
Retiros	(4.391)	(2.047)	(43)	(834)	-	(7.315)
Trasposos	0	416	30	-	(448)	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	394	2.365	861	905	1.325	5.850
Amortización acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2005	(85)	(873)	(59)	(238)	-	(1.255)
Dotaciones	(50)	(324)	(35)	(114)	-	(523)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	(135)	(1.197)	(94)	(352)	-	(1.778)
Dotaciones	(18)	(329)	(53)	(94)	-	(494)
Retiros	107	893	18	89	-	1.107
Trasposos	(4)	20	(20)	-	-	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	(50)	(613)	(149)	(357)	-	(1.169)
Inmovilizado material neto:						
Saldo al 31 de diciembre de 2006	4.614	2.490	387	1.028	1.250	9.769
Saldo al 31 de diciembre de 2007	344	1.752	712	548	1.325	4.681

Adiciones

Las altas en el epígrafe de "Instalaciones técnicas y maquinaria" corresponden fundamentalmente a las instalaciones realizadas en las oficinas actuales del grupo en Azuqueca de Henares.

Dentro de inmovilizado material se ha registrado altas de maquinaria de construcción por importe de 248 mil euros adquiridos en régimen de arrendamiento financiero en el ejercicio 2007.

Las adiciones mas significativas registradas durante el ejercicio 2007 en el epígrafe de "Inmovilizado en curso" corresponden a las inversiones realizadas en las obras de construcción de la nueva sede del grupo en Azuqueca de Henares.

Retiros

Los retiros corresponden fundamentalmente a la baja del balance de activos, en su mayor parte de carácter agrícola, por la escisión parcial del patrimonio de T.J. Construcciones, S.L., formalizada en escritura pública el 19 de julio de 2007 (Ver Nota 1 b)

No existen pérdidas por deterioro de valor reconocidas o revertidas en el ejercicio.

Al 31 diciembre 2007 existe inmovilizado material por 532 miles de euros sujeto a restricciones de titularidad o pignorado como garantía del pasivo.

Nota 7. Inversiones inmobiliarias

El detalle de los movimientos de las distintas categorías de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

Coste:	
Al 31 de diciembre de 2005	234.274
Adquisiciones	2.221
Trasposos de existencias	3.214
Al 31 de Diciembre 2006	239.709
Adquisiciones	28.062
Retiros	(11.588)
Al 31 de Diciembre 2007	256.183
Amortización acumulada:	
Al 31 de Diciembre 2005	(309)
Dotación a la amortización	(144)
Al 31 de Diciembre 2006	(453)
Dotación a la amortización	(316)
Trasposos	4
Al 31 de Diciembre 2007	(765)
Saldo al 31 de Diciembre 2006	239.256
Saldo al 31 de Diciembre 2007	255.418

Las altas de inversiones inmobiliarias en 2007 recogen principalmente las adiciones de Patrimonio en Renta en régimen de arrendamiento financiero a largo plazo, que se corresponden a la adquisición de oficinas y garajes situadas en la zona de Cuzco (Madrid) por importe de 16.000 miles de euros y de una nave industrial en Coslada por un importe de 9.415 miles de euros.

Los retiros corresponden principalmente en el ejercicio 2007 a bienes aportados en la Escisión de TJ Construcciones (ver nota 1 b).

En el ejercicio 2007 igualmente y como consecuencia de la reorganización societaria mencionada en la nota 1.a) se ha producido la venta de un terreno y la cesión de los derechos de compra de viviendas a sociedades vinculadas, TJ Agricultura, S.L. y Tolus Capital S.L respectivamente, por un importe total de 2.111 y 413 miles de euros no generando resultado contable alguno.

La entidad optó, de acuerdo con NIIF 1, en la fecha de transición, por la valoración de una serie de partidas de inversiones inmobiliarias por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el coste atribuido en tal fecha, 1 de enero de 2005.

	Valor de coste previo en PGC	Valor razonable a 1 de enero de 2005	Importe revalorizado bruto	Efecto impositivo	Método valoración	Tipología
SUR R-9	11.907	72.520	60.613	21.214	Comparables	Residencial libre y Protección oficial / Comercial
SUR R-5	8.800	48.895	40.095	14.033	Comparables	Residencial libre y Protección oficial / Comercial
SUR R-3A	4.206	26.450	22.245	7.786	Comparables	Residencial
SUR R-3B	9.167	55.510	46.342	16.220	Comparables	Residencial
SUR R-4	2.615	15.835	13.220	4.627	Comparables	Residencial
	36.695	219.210	182.515	63.880		

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2007 está calculado en función de tasaciones realizadas por C.B. Richard Ellis, tasador independiente no vinculado al grupo. Tal y como establece la NIC 40, a continuación se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2006 y 2007:

	Valor de coste neto a 31 de diciembre 2006	Valor razonable a 31 de diciembre de 2006	Valor de coste neto a 31 de diciembre 2007	Valor razonable a 31 de diciembre de 2007
Inversiones inmobiliarias	239.256	332.827	255.416	335.547

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de pasivos por importe de 51.246 y 52.911 miles de euros, respectivamente.

Las transacciones asociadas a las Inversiones Inmobiliarias no han sido significativas durante el ejercicio 2007. En la nota 5 de segmentos se incluye información al respecto.

Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

Coste:	Aplicaciones informáticas	Concesiones y patentes	Total
Al 31 de Diciembre 2005	11	870	881
Inversión	12	21	33
Al 31 de Diciembre 2006	23	891	914
Inversión	2	-	2
Bajas	-	-868	-868
Al 31 de Diciembre 2007	25	23	48
Amortización acumulada:			
Al 31 de Diciembre 2005	(10)	-	(10)
Dotaciones	(4)	-	(4)
Al 31 de Diciembre 2006	(14)	-	(14)
Dotaciones	(2)	(7)	(9)
Traspasos	3	(3)	-
Al 31 de Diciembre 2007	(13)	(10)	(23)
Activos intangibles neto:			
Saldo al 31 de Diciembre 2006	9	891	900
Saldo al 31 de Diciembre 2007	12	13	25

En el ejercicio 2007 los retiros se corresponden principalmente con los derechos de plantación de VID aportados en la escisión mencionada en la nota 1b).

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 no existen activos intangibles sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos. No se han producido pérdidas o reversiones por deterioros durante los ejercicios 2007 y 2006.

Nota 9. Activos financieros disponibles para la venta

El movimiento en los ejercicios 2007 y 2006 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	Corriente	No corriente
A 31 de Diciembre de 2005	1.285	2.848
Adiciones	400	-
Retiros	-	(9)
Reclasificación	2.544	(2.544)
Plusvalía por revalorización	234	-
Pérdidas por deterioro	(15)	-
A 31 de Diciembre de 2006	4.448	295
Retiros	(4.281)	(285)
Plusvalía por revalorización	206	-
Pérdidas por deterioro	(9)	-1
A 31 de Diciembre de 2007	364	9

Los retiros fundamentalmente recogen la venta de las participaciones en Costa Rey, S.L. y de las acciones de Urbas, S.A. ambas relacionadas con esta última sociedad, produciendo un beneficio antes de impuestos de 5.597 miles de euros recogido en el epígrafe de ingresos financieros.

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen participaciones menores en sociedades sin actividad significativa.

Corriente	2007	2006
Participaciones de Costa Rey, S.L.	-	2.826
Acciones cotizadas de Urbas, S.A.	-	264
Participaciones en Comercial Mercantil, S.A.	-	1.191
Participaciones en Terlemudes, S.L.	322	117
Participaciones en Divertiendas, S.L.	42	50
Total	364	4.448
No corriente	2007	2006
Participaciones en Construcciones Coheco, S.L.	9	10
Participaciones en Hormigones de Valdebriz, S.A.	-	285
Total	9	295

Nota 10. Clientes y otras cuentas a cobrar

El desglose de las cuentas de clientes y cuentas a cobrar es el siguiente:

	2007	2006
Clientes	7.495	2.367
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(3.301)	(508)
Administraciones públicas	5.721	5.481
Préstamos a partes vinculadas (Nota 26)	1.551	1.502
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 26)	1.655	202
Otras cuentas a cobrar	722	1.300
Pagos anticipados	-	300
Depósitos y fianzas	297	397
Menos parte no corriente:		
Préstamos a partes vinculadas (Nota 26)	-	2.933
Depósitos y fianzas	469	381
Parte no corriente	469	3.314
Parte corriente	14.140	11.041

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Grupo tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso por 183 y 208 miles de euros, respectivamente, cuyo vencimiento principalmente se producirá durante el ejercicio 2008.

Se considera que el valor razonable de clientes y otras cuentas a cobrar se aproxima su valor contable.

El movimiento de la provisión de insolvencias es el siguiente:

Al 31 de Diciembre 2005	(616)
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
Trasposos	(108)
Al 31 de Diciembre 2006	(508)
Dotaciones	(3.300)
Aplicaciones	507
Al 31 de Diciembre 2007	(3.301)

Tal y como se mencionó en la Nota 3.4 de gestión del riesgo de crédito el Grupo ha procedido a dotar un provisión por importe de 3.300 miles de euros como consecuencia del impago por parte de un cliente con aplazamiento de pago de parte del suelo. La provisión corresponde con la totalidad del importe pendiente de cobro.

Nota 11. Existencias

El detalle de los saldos incluidos en la partida de existencias es el que se detalla a continuación:

	2007	2006
Otros aprovisionamientos	47	42
Terrenos y solares	160.411	206.597
Obras en curso	114.673	87.182
Edificios	42.025	5.270
Anticipos	15.053	9.055
Total	332.209	308.146

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, existen existencias sujetas a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos por importe neto de 250.322 miles de euros y 191.783 miles de euros, respectivamente.

En cuanto a los terrenos y solares clasificados como existencias o bien se va a proceder al proceso de promoción y construcción en el corto plazo, o bien se procede a su venta como suelo durante el transcurso normal del negocio.

Del total de existencias a 31 de diciembre de 2007 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados (ver nota 3), un importe de 67.395 miles de euros.

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 2.462 miles de euros en 2007 y 931 miles de euros en 2006. En relación al importe de existencias registrado en la cuenta de resultados ver nota 24.

Nota 12. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El movimiento en los ejercicios 2007 y 2006 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

Al 1 de enero de 2006	1.963
Altas	1.963
Bajas	5.096
Plusvalía por revalorización	-988
Pérdida por deterioro	56
	-1
31 de diciembre de 2006	6.126
Altas	131.800
Bajas	-132.118
Plusvalía por revalorización	302
Pérdida por deterioro	-2
31 de diciembre de 2007	6.108

El valor razonable de todas las inversiones se basa en los precios de cotización publicados en un mercado activo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado incluyen:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fondos de Inversión	6.058	6.131
Otras inversiones	50	50
Total	<u>6.108</u>	<u>6.181</u>

La rentabilidad media de los Fondos de Inversión durante los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 5,7% y 2,6% aproximadamente.

Al 31 de diciembre 2007 y 2006, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados pignorados ascienden a 4.299 miles de euros y 5.055 miles de euros.

Nota 13. Efectivo y equivalentes al efectivo

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Caja y Cuentas corrientes	1.960	3.484
Imposiciones a la vista	-	3.000
Depósitos	1.855	718
	<u>3.815</u>	<u>7.202</u>

El tipo de interés efectivo de los depósitos e imposiciones a corto plazo en entidades de crédito fue durante el ejercicio 2007 y 2006 el 6,5% y 2,6% respectivamente. El plazo medio de vencimiento de estos depósitos e imposiciones para el ejercicio 2007 y 2006 es de 80-90 días aproximadamente.

Nota 14. Capital Social y Prima de Emisión

	<u>Nº Acciones o participac.</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de Emisión</u>	<u>Total</u>
TJ Construcciones S.L	20.000	1.202		
Construcciones Generales Azudenses (CGA)	50	3		
Saldo 31 de diciembre 2005	20.050	1.205	-	1.205
Saldo 31 de diciembre 2006	20.050	1.205	-	1.205
Ampliación de capital dineraria TJ	798	48	6.981	7.029
Eliminación capital TJ y CGA	(20.848)	(1.253)	(6.981)	(8.234)
Configuración capital social Alza	800.000	800	-	800
Ampliación del capital	<u>108.177.045</u>	<u>108.177</u>	<u>73.707</u>	<u>181.884</u>
Saldo 31 de diciembre 2007	108.977.045	108.977	73.707	182.684

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2007, el capital social del Grupo Alza Real Estate esta representado por 108.977.045 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y de igual derechos. La primer emisión asciende a 73.707 miles de euros, teniendo el carácter de reserva de libre disposición, por ello a efectos de presentación en el estado de cambios al patrimonio se ha incluido dentro del epígrafe otras reservas.

El 21 de noviembre de 2007 se produce una ampliación de capital dineraria en TJ Construcciones, S.L. por importe de 48 miles de euros con una prima de emisión 6.981 miles de euros. Anteriormente, el 15 de octubre de 2007, tal y como se menciona en la nota 1, se producen ampliaciones de capital no dinerarias en TJ por las que se incorporan el 25% minoritario de Vivisa y el 100% de Construcciones Generales Azudenses.

En la junta general de accionistas de 3 de diciembre 2007, se aprobó el aumento del capital social de Alza Real Estate, S.L. por un importe de 108.177 miles euros mediante la emisión y puesta en circulación de 108.177.045 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de 73.707 miles de euros, por un importe total de la emisión de 181.884 miles de euros representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones emitidas en ejecución de este acuerdo fueron suscritas y desembolsadas íntegramente en el 100% de su valor nominal y prima de emisión, por los socios de TJ Construcciones, S.L.

A 31 de diciembre 2007, las accionistas que poseen más de un 10% del capital social de Alza Real Estate, S.A. son Tomas Alarcón Zamora y Juana Saiz Alarcón con un 42,23% cada uno de ellos.

En 2006, el capital combinado se compone del capital de T.J. Construcciones, S.L. y Construcciones Generales Azudenses, S.L.

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Tal como se indica en la Nota 1a) al aportar TJ Construcciones, S.L. a Alza Real Estate, S.A. se ha producido una situación de autocartera de 640.000 acciones, lo que representa un 0,58% del capital social de la sociedad dominante, al ser la primera accionista en un 80% de la segunda, previamente a la ampliación de capital mencionada en párrafo a) anterior. El precio medio de adquisición de las acciones asciende a 4,58 euros.

Nota 15. Reservas y ganancias acumuladas

El desglose de otras reservas y de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	Prima de emisión	Otras Reservas	Total Prima de Emisión y otras Reservas	Reserva activos financieros disponibles para la venta	Ganancias acumuladas
Saldo a 31 de diciembre de 2005	-	118.635	118.635	1.427	37.198
Venta de activos financieros disponibles para la venta				-100	
Impuestos diferidos				35	
Ingreso neto reconocido en patrimonio				-65	
Beneficio del ejercicio 2006					
Total ingreso reconocido para 2006					
Traspaso del resultado 2005					4.266
Aportación de capital por constitución					
Ampliación de capital					
Saldo a 31 de diciembre de 2006	-	118.635	118.635	1.362	41.464
Revalorización de activos disponibles por la venta				196	
Escisión de TJ Agricultura		(17.575)	(17.575)		
Ampliación de capital dineraria en TJ	6.981		6.981		
Prima de emisión					
Reclasificación capital TJ		1.253	1.253		
Reclasificación Prima de emisión TJ	(6.981)	6.981	-		
Aportación del 25% de Vivisa		2.750	2.750		
Configuración capital social de Alza Real Estate					
- Capital Alza Real Estate		(800)	(800)		
- Ampliación de capital Alza prima de emisión	73.707	(181.884)	(108.177)		
Otros movimientos					
Distribución del resultado del 2006					16.468
Venta de activos disponibles para la venta				-2017	
Impuestos diferidos				655	
Ingreso neto reconocido en patrimonio				-1.362	
Beneficio del ejercicio 2007					
Saldo a 31 de diciembre de 2007	73.707	(70.640)	3.067	196	57.932

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida y, si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La reserva por importe de 118.635 miles de euros se crea como consecuencia del efecto de la transición NIIF 1 (ver nota de Inversiones inmobiliarias), dado su carácter eminentemente contable y no mercantil tampoco puede ser distribuida.

Nota 16. Intereses Minoritarios

Los movimientos de intereses minoritarios en el ejercicio 2007 se muestran en la tabla siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 2005	25
Ampliaciones de capital	2.950
Beneficio del ejercicio	213
Saldo al 31 de diciembre de 2006	3.188
Aportación de minoritario Vivisa a TJ	(2.750)
Otros	337
Beneficio del ejercicio	881
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1.656

Nota 17. Recursos ajenos

La composición de los recursos ajenos es la siguiente:

NO CORRIENTE	2007	2006
Préstamos con entidades de crédito	28.330	29.130
Pólizas de crédito	4.561	361
Total deudas con entidades de crédito	32.891	29.491
Pasivos por arrendamientos financieros	19.810	216
Total	52.702	29.707
CORRIENTE		
Efectos descontados	11.423	-
Préstamos con entidades de crédito	239.084	219.050
Pólizas de Crédito	38.430	40.840
Total deudas con entidades de crédito	288.937	259.890
Pasivos por arrendamientos financieros	919	65
Total	289.856	259.955

17.1 Préstamos con entidades de crédito y pólizas de crédito

Dentro de los préstamos con entidades de crédito en su parte corriente, se han incluido préstamos por 95.535 miles de euros en 2007 y 128.871 miles de euros en 2006 cuyo vencimiento es superior a un año, los cuales se encuentran directamente relacionados con adquisiciones de activos corrientes de existencias y serán canceladas al mismo tiempo.

Los vencimientos anuales de las deudas con entidades de crédito son los siguientes:

Año vencimiento	2007		2006	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2007			890	91.504
2008		146.432	546	55.584
2009	22.524	45.501	24.566	23.002
2010	5.562	4.195	579	10.529
2011	-	-	591	2.161
2012	68	-		
Resto	4.738	92.808	2.319	77.110
Total	32.891	288.937	29.491	259.890

En el ejercicio 2007, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito es el EURIBOR más un margen que oscila entre 0,30% y 1,50%, siendo el margen medio ponderado aproximadamente de un 0,70%.

En el ejercicio 2006, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito es el EURIBOR más un margen que oscila entre 0,30% y 1,25%, siendo el margen medio ponderado aproximadamente de un 0,60%.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendía a 210.346 y 217.752 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 110.424 y 64.912 miles de euros en 2007 y 2006, respectivamente.

Adicionalmente se contrataron cuentas de crédito de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 los importes dispuestos ascienden a 42.992 y 34.051 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 762 y 4.899 miles de euros en 2007 y en 2006 respectivamente.

Valor de mercado de los préstamos con entidades de crédito: no existe diferencia significativa entre el importe registrado y su valor de mercado.

17.2 Arrendamientos financieros

Los pagos mínimos de los pasivos por arrendamiento financiero se integran como sigue:

	2007	2006
- Menos de 1 año	1.980	109
- Entre 1 y 5 años	9.394	187
- Mas de 5 años	20.094	-
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(10.739)	(15)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	20.729	281

Nota 18. Impuestos diferidos

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos han sido los siguientes:

Activos por impuestos diferidos	01.01.06	(Cargo) / abono a Resultados	(Cargo) / abono a Patrimonio	Otros Mov.	31.12.06	(Cargo) / abono a Resultados	(Cargo) / abono a Patrimonio	Otros Mov.	31.12.07
Operaciones con empresas del grupo	4.155	(551)			3.604	(1.209)			2.395
Ventas anticipadas	4.000	4934		(1876)	7.058	(2.325)		-	4.733
Gastos de explotación	261	306			567	35			602
Intereses financieros capitalizados	702	631			1.333	1.944	4		3.282
Provisión de clientes					0	990			990
Crédito impositivo por deducciones no aplicadas					0	255			255
Otros	1.348	(610)			738	201		108	1.046
Total	10.466	4.710	0	(1.876)	13.300	(109)	4	108	13.303

Pasivos por impuestos diferidos	01.01.06	Cargo / (abono) a Resultados	(Cargo) / abono a Patrimonio	Otros Mov.	31.12.06	Cargo / (abono) a Resultados	(Cargo) / abono a Patrimonio	Otros Mov.	31.12.07
Revalorización inmovilizado material	63.880	(9125)			54.755				54.755
Revalorización activos financieros	768	(105)	(35)		628	(628)			-
Costes financieros	353	229		(39)	543	738		39	1.320
Otros	1.620	(414)		(1.206)	-	411		(39)	90
Total	66.621	-9.697	(35)	(1.245)	55.644	521		0	56.165

Los cargos y abonos a resultados de los impuestos diferidos activos y pasivos incluyen los ajustes correspondientes para adaptar dichos saldos a los cambios de tipo impositivo al 30% a partir de 2008.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. El detalle de las bases imponibles negativas a compensar en un plazo de 15 años desde su generación, es el siguiente:

Año de generación	Total
2003	11
2004	5
2005	24
2006	18
2007	505
Total	563

Durante el ejercicio 2007 fueron compensadas bases imponibles negativas por importe de 149 miles de euros en las sociedades del Grupo Viviendas de la Sagra, S.L. y Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L., que fueron generadas en los ejercicios 2003, 2004, 2005 y 2006.

Nota 19. Instrumentos financieros derivados**Permutas de tipo de interés**

El Grupo contrató diversas estructuras de permutas de tipo de interés. Para dichas operaciones se establece que el banco paga trimestralmente un tipo de interés variable Euribor a 3 meses o 12 meses y la Sociedad paga anualmente:

- a) Cuando existen barreras:
- i. tipo de interés fijo, si el tipo variable es igual o inferior al tipo barrera superior (knock-out).
 - ii. tipo de interés variable menos un diferencial, si tipo variable es igual o superior al tipo barrera superior (knock-out).
 - iii. tipo de interés fijo, si el tipo variable es igual o inferior al tipo barrera inferior (knock-in)
- b) Cuando no existen barreras:
tipo de interés fijo.

Al 31 de diciembre de 2007, los swaps contratados y su valor de mercado son los siguientes:

SITUACION AL 31/12/2007							
Producto	Fecha de Operación	Fecha de Vencimiento	Nocional	Tipo Fijo	Barrera inferior	Barrera superior	Valor Razonable
Swap	16/05/2006	16/05/2009	10.000	3,50%	-	4,20%	15
Swap	14/06/2006	19/06/2009	10.000	3,65%	-	4,30%	24
Swap	23/02/2007	27/02/2012	20.000	3,99%	-	-	35
Swap	19/06/2007	28/06/2009	1.892	4,80%	-	5,00%	12
Collar Swap	27/03/2007	29/03/2009	6.250	4,69%	3,85%	5,00%	(8)
Cap Swap	21/02/2006	23/02/2009	2.000	4,50%	-	-	4
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	6.000	5,05%	4,20%	5,50%	(78)
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	4.000	5,05%	4,20%	5,50%	(51)
			60.142				(47)

Al 31 de diciembre de 2006 las condiciones vigentes de dichas operaciones y su valor de mercado son las siguientes:

SITUACION AL 31/12/2006							
Producto	Fecha de Operación	Fecha de Vencimiento	Nocional	Tipo Fijo	Barrera inferior	Barrera superior	Valor Razonable
Swap	16/05/2006	16/05/2009	10.000	3,10%	-	4,10%	(15)
Swap	14/06/2006	19/06/2009	10.000	3,40%	-	4,00%	11
Swap	23/02/2007	27/02/2012	4.800	3,32%	-	4,10%	(105)
			24.800				(109)

Los nocionales de estas operaciones no están asociados a ningún préstamo específico. No han sido consideradas operaciones de cobertura de acuerdo con NIIF. Por tanto las variaciones en el valor razonable se recogen directamente en la cuenta de resultados.

No se establecen vencimientos parciales, de manera que el vencimiento se produce en su totalidad en la fecha mencionada en las tablas superiores.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de los activos instrumentos financieros en balance.

Nota 20. Proveedores y otras cuentas a pagar

	2007	2006
No corriente		
Deudas con empresas relacionadas (Nota 26)	830	200
Otras cuentas a pagar	13.795	9.735
	14.625	9.935
Corriente		
Acreedores comerciales	13.726	29.873
Administración Pública	572	2.611
Anticipos de clientes	9.963	25.587
Deudas con empresas relacionadas (Nota 26)	652	101
Deudas con empresas puesta en equivalencia	0	355
Otras cuentas a pagar	401	80
	25.314	58.607

Respecto a los proveedores no corrientes, los saldos registrados incorporan un tipo de interés implícito y no se considera que sea significativa la diferencia entre el valor contable de los mismos y su valor razonable.

Nota 21. Provisiones para otros pasivos y gastos

	Litigios	
Al 1 de Enero de 2006	0	
Trasposos	108	
Aplicado durante el ejercicio	-	
Al 31 de Diciembre 2006	180	
Aplicado durante el ejercicio	(180)	
Al 31 de Diciembre 2007	-	
Provisiones	2007	2006
- No corriente	-	108
- Corriente	-	-
Total	-	108

El riesgo cubierto con la provisión de riesgos y gastos constituida, corresponde a una reclamación realizada en relación con la compraventa de un suelo sito en Alovera.

Nota 22. Ingresos ordinarios

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados es el siguiente:

Concepto	2007	2006
Venta de suelos	50.505	25.429
Ingresos por promociones	40.672	52.884
Total	91.177	78.313

El importe de las permutas a 31 de diciembre 2007 es igual a 1.349 miles de euros, no siendo relevante en 2006.

Nota 23. Otros ingresos

En el ejercicio 2007, los ingresos incluidos en este epígrafe incluyen principalmente los ingresos por arrendamiento por 1.658 mil euros (793 mil euros en 2006) y ingresos por prestaciones de servicios de construcción por 2.532 mil euros (0 miles de euros en 2006). El importe total de los ingresos mínimos futuros correspondientes a los arrendamientos operativos es el siguiente:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ingresos futuros por arrendamiento	1.214	548	575	604	626	899

Nota 24. Aprovisionamientos y variación de existencias

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados es el siguiente:

Concepto	2007	2006
Aprovisionamientos	55.063	109.090
Variación de existencias	(24.063)	(76.558)
Total	31.100	32.532

Nota 25. Gastos por retribuciones a empleados

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados es el siguiente:

Concepto	2007	2006
Sueldos y salarios	5.392	4.303
Cargas sociales	1.589	1.299
Total	6.981	5.602

Nota 26. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados es el siguiente:

Concepto	2007	2006
Arrendamientos	1.067	888
Reparaciones y conservación	235	211
Servicios de profesionales independientes	7.984	4.536
Transporte y desplazamientos	18	22
Seguros	473	466
Servicios bancarios	542	643
Gastos de comercialización, marketing y seguridad	835	952
Suministros	926	836
Otros servicios	398	627
Otros tributos	6.385	6.458
Variación de provisiones de tráfico	3.300	(239)
Total	22.163	15.400

Los pagos futuros por arrendamiento operativos es el siguiente:

	1 AÑO	2-5 AÑO
Pagos futuros por arrendamiento	803	3.034

Nota 27. Ingresos y gastos financieros

El detalle de este epígrafe en las cuentas de resultados es el siguiente:

	2007	2006
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses	-	-
Ingresos por asociadas	9	-
Ingresos por valores negociables	507	15
Otros ingresos financieros	6.052	298
Total ingresos financieros	6.568	313
Gastos financieros		
Gastos por intereses	16.442	10.467
Gastos por valores negociables	142	-
Provisión de valores negociables	-	(314)
Otros gastos financieros	2.270	975
Total gastos financieros	18.854	11.128

Otros ingresos financieros recogen fundamentalmente los beneficios derivados de la venta de los activos financieros disponibles para la venta.

Nota 28. Impuesto sobre las ganancias

Concepto:	2007	2006
Impuesto corriente	(7.742)	11.935
Impuesto diferido	(630)	(14.403)
Total Impuesto sobre las ganancias	(8.368)	(2.468)

En virtud de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece que para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2007, el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades será del 32,5 por ciento, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2007 y del 30 por ciento, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2008.

La conciliación del beneficio antes de impuesto con el gasto de impuesto de sociedades del ejercicio se detalla a continuación:

	2007	2006
Beneficio antes de impuestos	24.043	14.213
Diferencias permanentes	124	102
Ajustes consolidación	2.457	(56)
Bases imponibles negativas no activadas	1.123	822
Subtotal base	27.747	15.081
	9.017	5.278
	32,50%	35%
Deducciones	(649)	
Cambio de tipo impositivo		(7.746)
Gasto de impuesto sociedades del ejercicio	8.368	(2.468)

Nota 29. Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad.

	2007	2006
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	14.793	16.468
Acciones ordinarias	103.405.133	102.107.262
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	0,136	0,161

Para el ejercicio 2007 se ha considerado el número de acciones de Alza Real Estate, S.A. ponderado en función de las ampliaciones de capital habidas durante el ejercicio, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3 Apéndice B. Igualmente en 2006 se ha considerado el número de acciones emitidas por Alza Real Estate, S.A. el 3 diciembre de 2007 y se han excluido las ampliaciones realizadas al grupo TJ combinado en 2007, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3 Apéndice B. No existen acciones potencialmente dilutivas que requieran mostrar información sobre el Beneficio diluido.

Nota 30. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2006 y 2007, el Grupo está controlado directa o indirectamente por la familia Alarcón Saiz. Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a. Prestación de servicios

	2007	2006
Ingresos :		
- Dividendos	165	-
- Ingresos financieros participaciones en capital de asociadas	-	11
- Ingresos por alquiler a empresas vinculadas	17	79
	182	90

b. Compras y Servicios pagados

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Compras de terreno:	5.505	
Servicios pagados:		
– Gestión administrativa		
Otras vinculadas	445	425
	<u>5.950</u>	<u>425</u>

Las compras más significativas se refieren a terrenos adquiridos la sociedad TJ Agricultura por un total de 4.277 miles de euros.

Los gastos de gestión administrativa han sido prestados en 2007 y 2006, fundamentalmente por TJ Agricultura, S.L., en concepto de servicios de explotación de las fincas y por Gestión y Desarrollo del Henares, S.L., en concepto de servicios de gestión administrativa de la sociedad del grupo Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L.

c. Saldos al cierre

Por cobrar:	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Créditos a partes relacionadas no corrientes (Nota 10)		
Asociadas	-	2.933
Créditos a partes relacionadas corrientes (Nota 10)		
Asociadas	3.206	1.704
	<u>3.206</u>	<u>4.637</u>
Por pagar:		
Deudas con partes relacionadas no corrientes (Nota 20)		
Asociadas	830	200
Deudas con partes relacionadas corrientes (Nota 20)		
Asociadas	652	101
	<u>1.482</u>	<u>301</u>

Nota 31. Pasivos contingentes, Activos contingentes Y Compromisos**31.1 Pasivos contingentes****Litigios**

El Grupo tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio de los que no se prevé que surjan pasivos significativos distintos de aquellos que ya están provisionados (Nota 20)

Avales y garantías

Al 31 de diciembre de 2007 las sociedades tenían prestados avales por un importe total de 27.544 miles de euros (30.748 miles de euros en 2006). De este importe, existe un total de 13.198 miles de euros correspondientes a avales financieros en 2007 (12.754 en 2006), siendo el resto de avales, por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

31.2 Activos contingentes

El Grupo mantiene 36.000 miles de euros en concepto de avales recibidos de terceros a 31 de diciembre de 2007, avales que corresponden al compromiso de venta de terrenos en el futuro, condicionados a una serie de requisitos a cumplir por parte del Grupo.

Al 31 de diciembre 2006 , el Grupo ha recibido 12 miles de euros en concepto de avales de terceros a 31 de diciembre de 2006 que responden de la ejecución de obras.

31.3 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total de 154.135 miles de euros (78.348 miles de euros al 31 de diciembre de 2006).

Al 31 de diciembre 2007, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 74.854 miles de euros (73.615 miles de euros al 31 de diciembre de 2006).

Nota 32. Hechos posteriores

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración, de acuerdo con 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas para acordar la ampliación de capital social y sin previa consulta a la junta general de accionistas, hasta un importe máximo de 54.480.000 euros en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, pudiendo ejercitar dicha facultad dentro del importe indicado en una o varias veces decidiendo en cada caso su oportunidad o conveniencia así como la cuantía y condiciones que estime oportunos.

La misma Junta General mencionada acordó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en el régimen general sobre emisión de obligaciones, y aplicando por analogía lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años será de 54.480.000 euros, o su equivalente en cualquier otra divisa. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de valores convertibles y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda el límite autorizado en cada momento por la Junta al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Con la finalidad de servir de cobertura al Plan de Opciones sobre Acciones acordado en dicha Junta General, se acordó asimismo aumentar el capital social en 2.200.000 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 2 euros por acción, a suscribir por la entidad o entidades financieras que designe el Consejo de Administración de la Sociedad hasta su entrega a los beneficiarios. Todos los accionistas de la sociedad propietarios de la totalidad del capital social, han renunciado de forma expresa al ejercicio de su derecho de suscripción preferente.

La misma Junta General del 14 de febrero de 2008 acordó autorizar al Consejo de

Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones propias; la autorización se concedió para un período de 18 meses a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

Nota 33. Negocios conjuntos

El Grupo tiene una serie de participaciones en un negocio conjunto, cuyas actividades consisten en la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos. El porcentaje de participación en el mismo asciende a:

Sociedad:	2007	2006
Construcciones de la Vega COVE S.L.	50%	50%

Los importes que se muestran a continuación representaban la participación del Grupo en los activos y pasivos, y las ventas y resultados del negocio conjunto. Estos importes se han incluido en el balance y la cuenta de resultados:

Activos:	2007	2006
Activos no corrientes	7.437	6.472
Activos corrientes	16.579	20.400
	24.016	26.872
Pasivos:		
Reservas	2.196	5.394
Pasivos no corrientes	20.383	15.199
Pasivos corrientes	1.437	6.279
	24.016	26.872
Ingresos	5.173	655
Gastos	(3.152)	(1.403)
Pérdidas después de impuestos	2.011	(748)

No hay pasivos contingentes correspondientes a la participación del Grupo en el negocio conjunto.

Nota 34. Medio ambiente

En las empresas cuya actividad es la promoción inmobiliaria llevando a cabo la ejecución de las obras fundamentalmente a través de contratistas quienes, en última instancia, son los responsables del impacto medioambiental que pudiera tener la ejecución de las obras. En cualquier caso, la Sociedad supervisa, que una vez finalizadas las obras se encuentren convenientemente retirados los escombros, material sobrante, etc. Todos los gastos incurridos para devolver el solar sobre el que se ha construido, así como su entorno, en las condiciones adecuadas se consideran como mayor coste de la obra.

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2007 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2007, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 35. Otra información

35.1 Número medio de empleados

El personal medio de la Sociedad durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número	
	2007	2006
Directivos	11	7
Técnicos	25	19
Titulados superiores	7	3
Vendedores	12	15
Administrativos y otros	186	160
Total	241	204

35.2 Remuneración a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2007 y 2006 han sido satisfechas al conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 150 miles de euros y 44 miles de euros, respectivamente.

REMUNERACIONES MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

	2007	2006
TOMÁS ALARCÓN ZAMORA	105	44
LUIS LOPEZ DE HERRERA-ORIA	45	-
TOTAL	150	44

No existen obligaciones contenidas en materia de pensiones y seguros de vida, ni la Sociedad tiene concedidos anticipos ni créditos respecto de los miembros del Consejo de Administración pasados; de igual forma no tiene asumida por cuenta de ellos ninguna obligación a título de garantía.

35.3 Participaciones, cargos y funciones y actividades de los Administradores

Al 31 de diciembre de 2007 las participaciones que los administradores mantienen en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de ALZA Real Estate, S.A. , y los cargos o las funciones que en ella ejercen son las siguientes:

D Luis López de Herrera- Oria mantiene indirectamente el 20% de participación en la sociedad IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L. en la que ostenta el cargo de Consejero.

D. José Manuel Arrojo Botija mantiene indirectamente el 33,3% de participación en la sociedad INMOBILIARIA YUDARO, S.A., en la que no ostenta cargo alguno.

36. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2007 han ascendido a 150.000 euros (105.000 euros en 2006). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora del ejercicio 2007 ha facturado un importe de 148.000 euros.

ANEXO I – PERÍMETRO CONSOLIDACION 2007

La identificación de las Sociedades dependientes, negocios conjuntos y asociadas incluidas en la consolidación así como el método se detalla en el cuadro adjunto.

Sociedades consolidadas bajo el método de integración global:

Método de Integración Global	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa o indirecta 2007	Accionista
ALZA Real Estate, S.A.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Sociedad Dominante y Patrimonio en Renta	-	Sociedad Dominante
TJ Construcciones, S.L.	C/ Monteagudo Nº21, Quintanar del Rey - Cuenca	Promoción Inmobiliaria	100%	ALZA Real Estate, S.A.
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L.	C/Conde de Peñalver Nº36, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	66,63%	TJ Construcciones, S.L.
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	C/Conde de Peñalver Nº36, Madrid	Reserva de Suelo	66,63%	TJ Construcciones, S.L.
Viviendas de la Sagra, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	TJ Construcciones, S.L.
Vivisa Pirineo, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	66,67%	Viviendas de la Sagra, S.L.
Construcciones Generales Azudenses, S.L.	C/ Monteagudo Nº 21, Quintanar del Rey – Cuenca	Constructora	100%	TJ Construcciones, S.L.
Henares Arquitectura, S.L.	Piza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Inactiva	100%	TJ Construcciones, S.L.

Sociedades consideradas negocios conjuntos que se consolidan bajo el método de integración proporcional:

Método de Integración Proporcional	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación Directa o indirecta 2007	Accionistas
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	50%	TJ Construcciones, S.L. ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.

ANEXO II – PERÍMETRO CONSOLIDACIÓN 2006

La identificación de las Sociedades dependientes, negocios conjuntos y asociadas incluidas así como el método se detalla en el cuadro adjunto.

Sociedades consolidadas bajo el método de integración global:

Método de Integración Global	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa o indirecta 2006	Accionista
TJ Construcciones, S.L.	C/ Monteagudo Nº21, Quintanar del Rey - Cuenca	Promoción Inmobiliaria	100%	Juana Saíz Alarcón Tomás Alarcón Zamora Ana Isabel Alarcón Saíz María Emilia Alarcón Saíz
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L.	C/Conde de Peñalver Nº36, Madrid	Promoción Inmobiliaria	66,63%	TJ Construcciones, S.L.
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	C/Conde de Peñalver Nº36, Madrid	Promoción Inmobiliaria	66,63%	TJ Construcciones, S.L.
Viviendas de la Sagra, S.L.	Montalbán Nº 7, Madrid	Promoción Inmobiliaria	75%	TJ Construcciones, S.L.
Vivisa Pirineo, S.L.	Montalbán Nº 7, Madrid	Promoción Inmobiliaria	66,70%	TJ Construcciones, S.L.
Construcciones Generales Azudenses, S.L.	C/ Monteagudo Nº 21, Quintanar del Rey - Cuenca	Constructora	100%	Juana Saíz Alarcón Tomás Alarcón Zamora

Sociedades consideradas negocios conjuntos que se consolidan bajo el método de integración proporcional:

Método de Integración Proporcional	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa o indirecta 2006	Accionistas
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Promoción Inmobiliaria	50%	TJ Construcciones, S.L. ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.

ALZA Real Estate, S.A.

El presente documento comprensivo de los BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS, CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS, ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA y NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2007, correspondientes al ejercicio 2007 y 2006 de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, se compone de 50 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 50 , ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mi en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2008


FIRMANTES

FIRMA

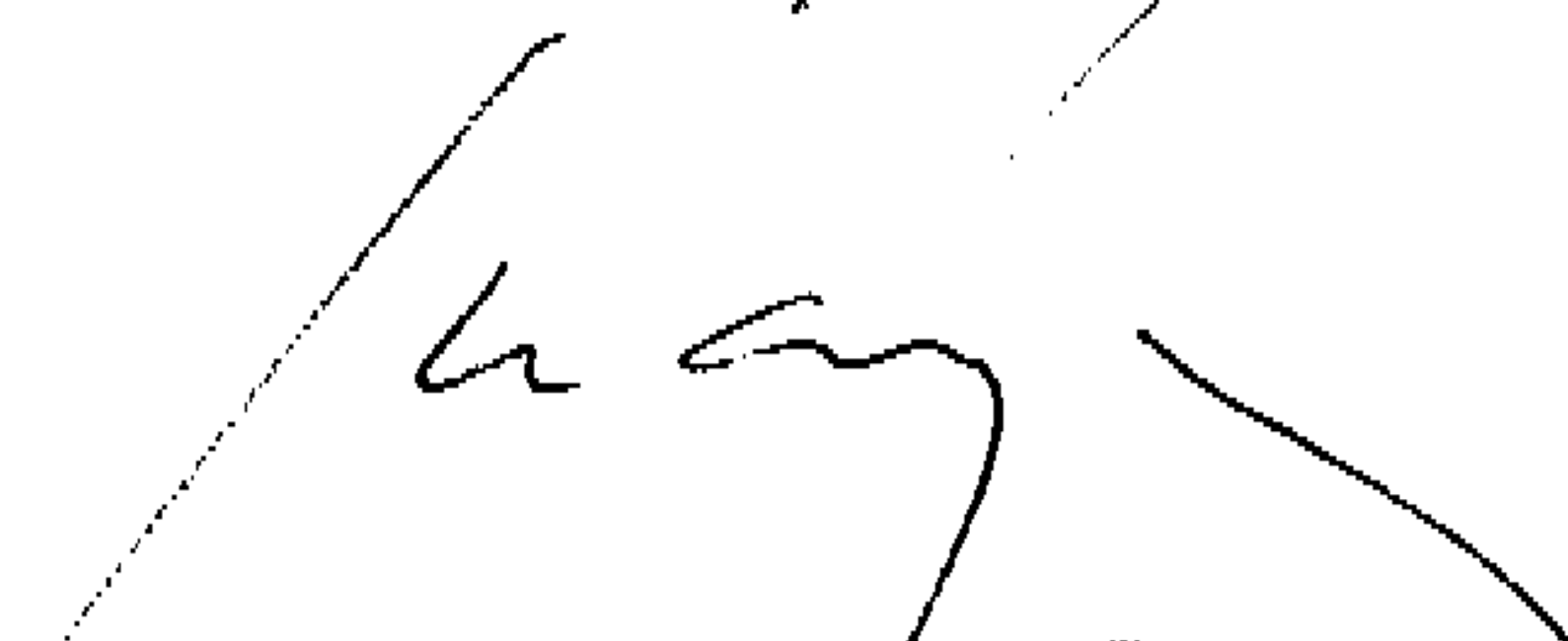
Presidente:
Nombre


Tomás Alarcón Zamora

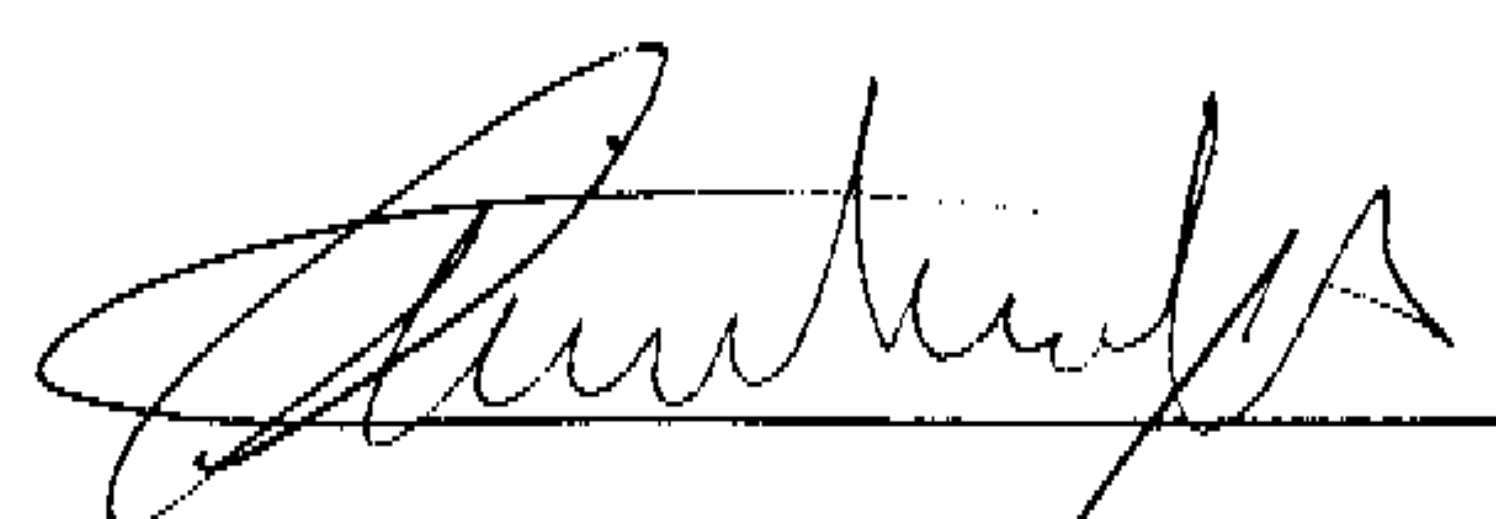
Consejero Delegado:
Nombre


Luis Alfonso López de Herrera-Oria

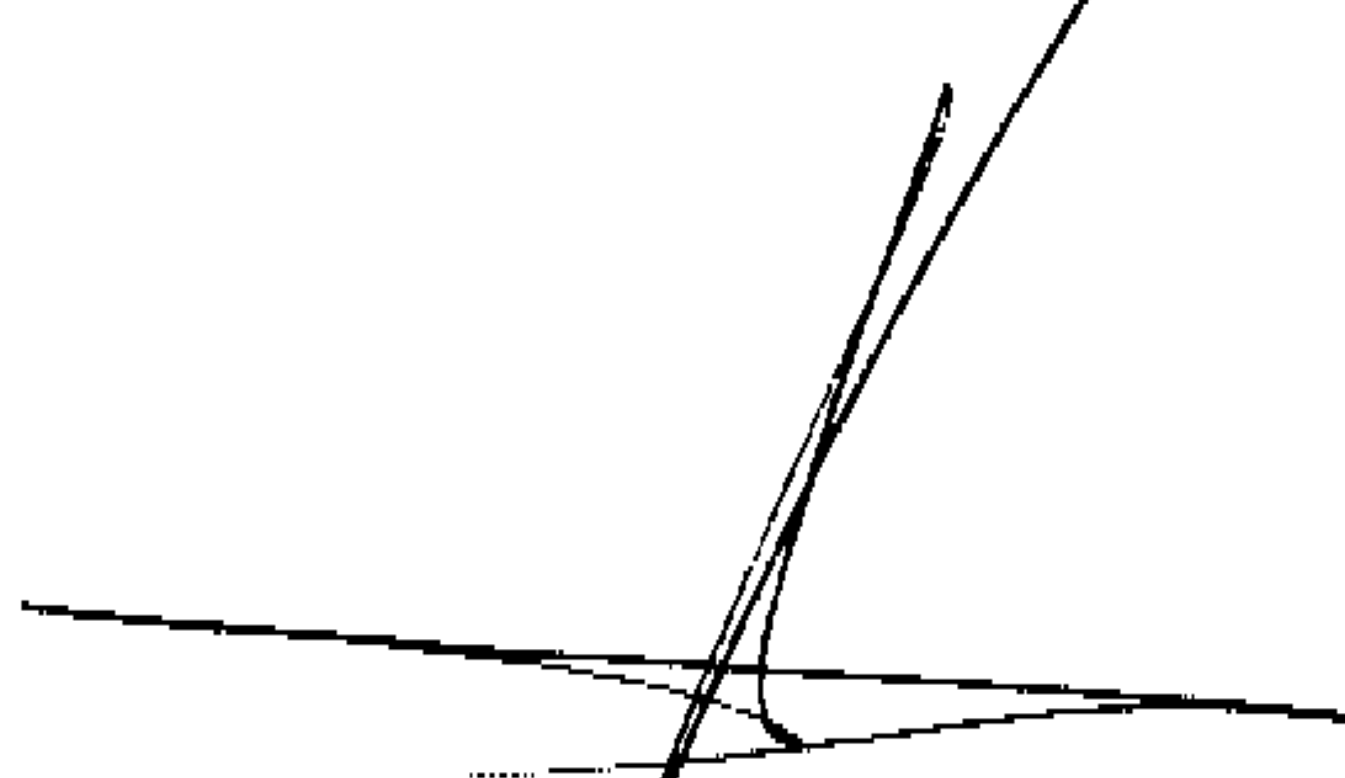
Consejeros:
Nombre


José Manuel Arrojo Botija

Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz

Secretario:
Nombre


Emilio Salvador Soutullo

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

El Grupo ALZA actual se ha configurado como tal el pasado 20 de diciembre de 2007, fecha en que se registró la Escritura de Ampliación de Capital Social, con la toma de control por parte de ALZA Real Estate de las Sociedades que formaban el Grupo T.J. Construcciones y los intereses de Rodex Agrupada Comunicación, S.L. en el mismo (hasta entonces TJ Construcciones y RODEX eran los accionistas de ALZA Real Estate).

Las actividades del grupo se centran en el Sector Inmobiliario, completando la cadena de valor, desarrollando en la actualidad las actividades de:

- Patrimonio en Renta
- Promoción Residencial y Comercial.
- Construcción
- Reserva y gestión de Suelo.

El proceso de redimensionamiento y reestructuración de ALZA se inició el pasado 17 de abril de 2007, con la toma de control de la Sociedad por parte de T.J. Construcciones, S.L. (80%) y de Rodex Agrupada Comunicación, S.L. (20%). Dicha operación supuso la reorganización corporativa y funcional del Grupo, asumiendo ALZA la condición de nueva entidad cabecera del mismo, mediante la adquisición por esta de la mayoría de las entidades que conforman el Grupo TJ, mediante canje de acciones a través de una ampliación de Capital Social de 108.177.045 € (acciones de 1 € de valor nominal) y una prima de emisión de 73.706.682,79 €.

Con la finalización del proceso mencionado, que ha culminado el pasado 28 de diciembre de 2007, con la admisión a cotización de la ampliación de capital mencionada, ALZA se ha situado al frente de un grupo de sociedades cuyas actividades fundamentales se centran en los negocios de adquisición de activos en renta, promoción inmobiliaria y construcción.

La operación ha conseguido los siguientes objetivos:

- Integrar las actividades y entidades del Grupo TJ en ALZA para la explotación agregada de sus actividades desde esta entidad.
- Conformar a ALZA como entidad dominante de un Grupo Inmobiliario diversificado el cual, desde su actual situación de compañía admitida en el mercado de corros de la Bolsa de Barcelona, iniciará en un segundo momento su consolidación como proyecto bursátil al objeto de alcanzar la capacidad financiera necesaria para, mediante la apelación a los inversores, obtener los recursos necesarios para financiar los proyectos de inversión.
- Obtener una gestión empresarial más lógica, eficiente y transparente mediante la situación de ALZA - sociedad cotizada - como sociedad matriz al frente del Grupo TJ que quedará sometido en sus actividades al control del mercado y las exhaustivas reglas de

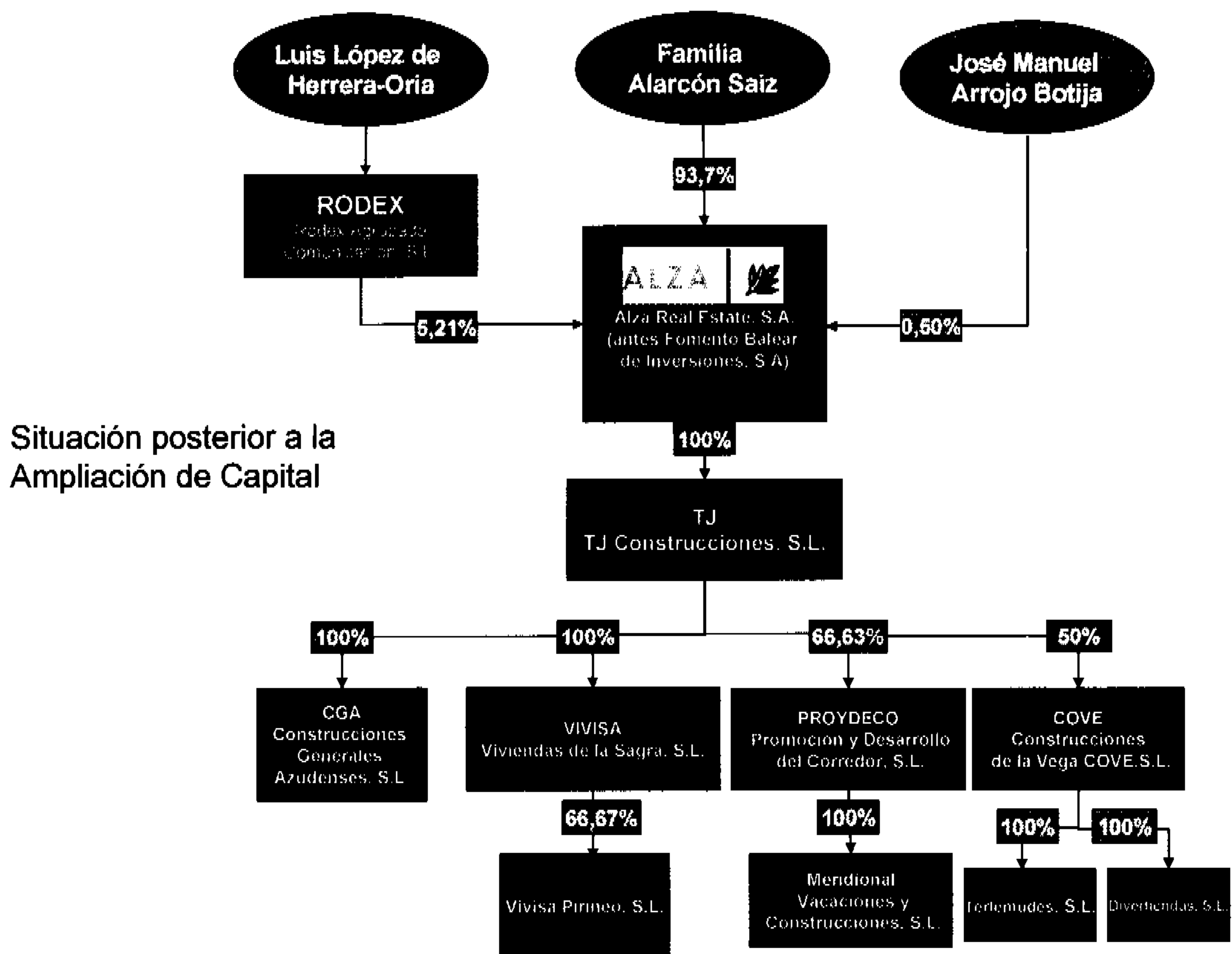
transparencia en favor de sus socios actuales e inversores.

- o Con dicha operación se ha logrado centralizar la planificación y la toma de decisiones con el fin de incidir en el mejor desarrollo de las actividades de las entidades participadas; de comenzar a facilitar la percepción externa del grupo; de diversificar las actividades del grupo, participando en nuevos negocios a través de la sociedad holding con la atracción de nuevos inversores; de controlar la gestión de las entidades participadas por la entidad holding que se encargará de lograr una mayor coordinación y aprovechamiento de los recursos de cada empresa, adoptando políticas de colaboración entre estas empresas participadas, así como de mejorar la capacidad comercial, de administración y de negociación con terceros.

El conjunto de Sociedades, participaciones y actividades principales se indican en el siguiente cuadro:

SOCIEDADES	% Directo	% Indirecto	% Total	Actividades
ALZA Real Estate, S.A.	-	-	-	Matriz y Patrimonio en Renta
T.J. Construcciones, S.L.	100	-	100	Promoción, Patrimonio en Renta y Reserva de Suelo
Construcciones Generales Azudenses, S.L.	-	100	100	Construcción
Viviendas de la Sagra, S.L. (VIVISA)	-	100	100	Promoción y Patrimonio en Renta
Vivisa Pirineo, S.L.	-	66,67	66,67	Promoción
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. (PROYDECO)	-	66,63	66,63	Promoción y Reserva de Suelo
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	-	66,63	66,63	Reserva de Suelo
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	-	50	50	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta
Terlemudes, S.L.	-	50	50	Promoción
Divertiendas, S.L.	-	50	50	Comercio al por menor
Henares Arquitectura, S.L.	-	100	-	Inactiva
Corredor del Henares Construcciones COHE, S.L.	-	33	33	Inactiva

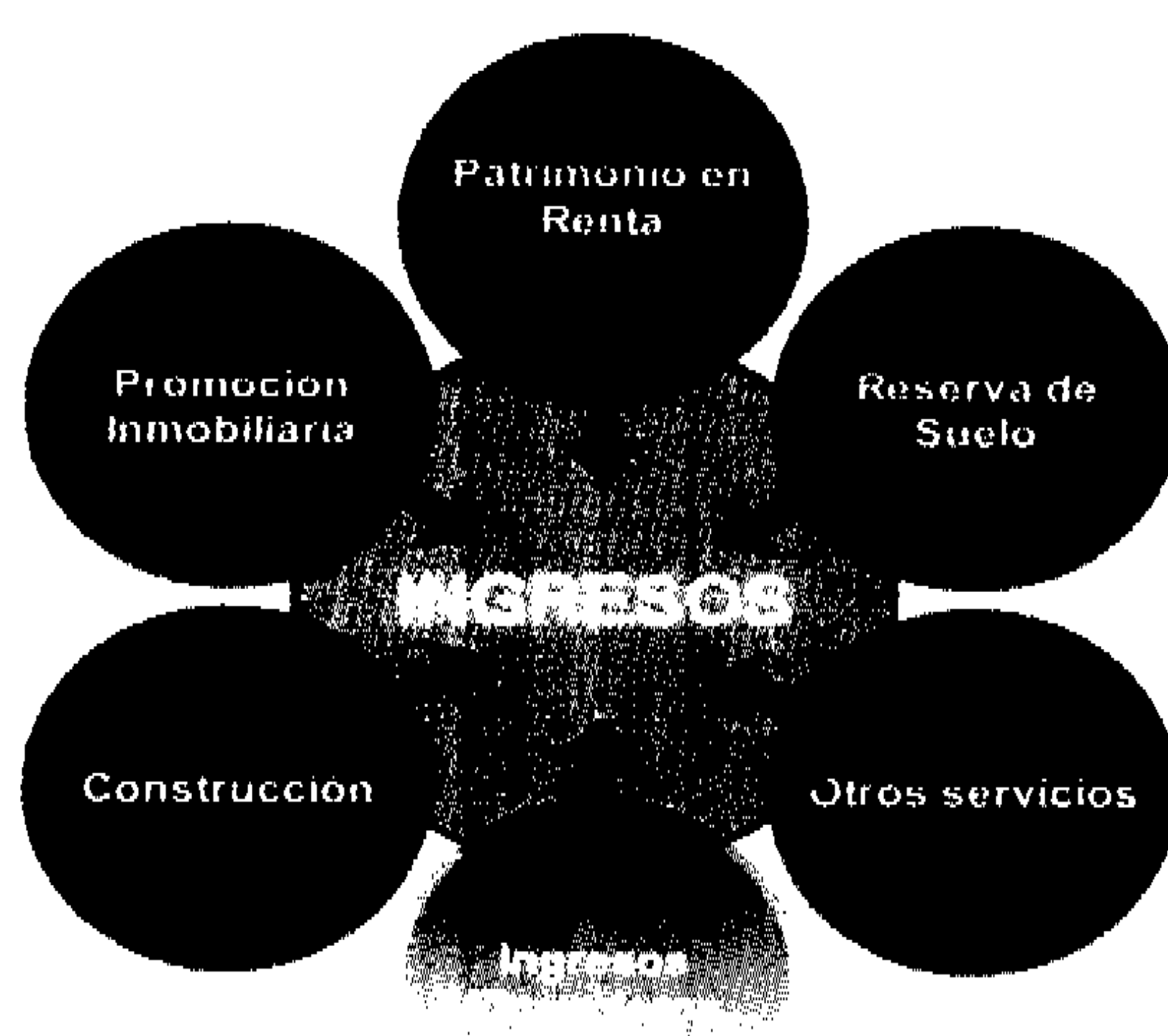
El esquema de la configuración del Grupo ha resultado según el siguiente gráfico:



Todas las Sociedades forman parte del perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2007.

La estructura de los ingresos

Tras la ampliación de capital, que ha supuesto la integración efectiva de la sociedad T.J. Construcciones, S.L. en ALZA, la composición de los ingresos del Grupo ha quedado estructurada de la siguiente forma:



Patrimonio en renta: ingresos derivados del alquiler del patrimonio en renta.

Promoción inmobiliaria: Ejecución de proyectos de promociones inmobiliarias en el sector terciario y residencial así como venta de patrimonio inmobiliario con reformas.

Construcción: uno de los objetivos a corto plazo que se está materializando en el Grupo ALZA es que su filial Construcciones Generales Azudenses, S.L. realice la actividad de construcción para terceros.

Reserva de suelo: Adquisición, parcelación, urbanización y enajenación de terrenos y solares.

Otros servicios: servicios de explotación, de asesoramiento, etc.

Ingresos financieros: ingresos de carácter financiero por cobro de dividendos, intereses, enajenación de activos financieros etc.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2007

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas de los ejercicios 2007 y 2006 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA					
	31/12/2007	31/12/2006	Variación %	% sobre Ingresos 31/12/2007	% sobre Ingresos 31/12/2006
<i>Ingresos de Explotación</i>	97.398	79.227	22,94%	100,00%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	-61.069	-54.199	12,68%	-62,70%	-55,65%
Beneficio de explotación	36.329	25.028	45,15%	37,30%	25,70%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	-12.286	-10.815	13,60%	-12,61%	-11,10%
Beneficio ordinario antes de impuestos	24.043	14.213	69,16%	24,69%	14,59%
Beneficio del ejercicio	15.674	16.681	-6,04%	16,09%	17,13%

El Beneficio de Explotación ha pasado de 25,03 millones de € a 36,33 millones de €, con un crecimiento del 45,15%, que básicamente está compuesto por la venta de suelo y los ingresos por promoción, siendo la estrategia del grupo incrementar en los próximos años los ingresos en el segmento de Patrimonio en Renta.

El Beneficio Ordinario antes de impuestos ha pasado de 14,21 millones de € a 24,04 millones de €, con un crecimiento del 69,16 %, pues los Gastos de Estructura del Grupo y los financieros no han crecido en la misma proporción que los ingresos.

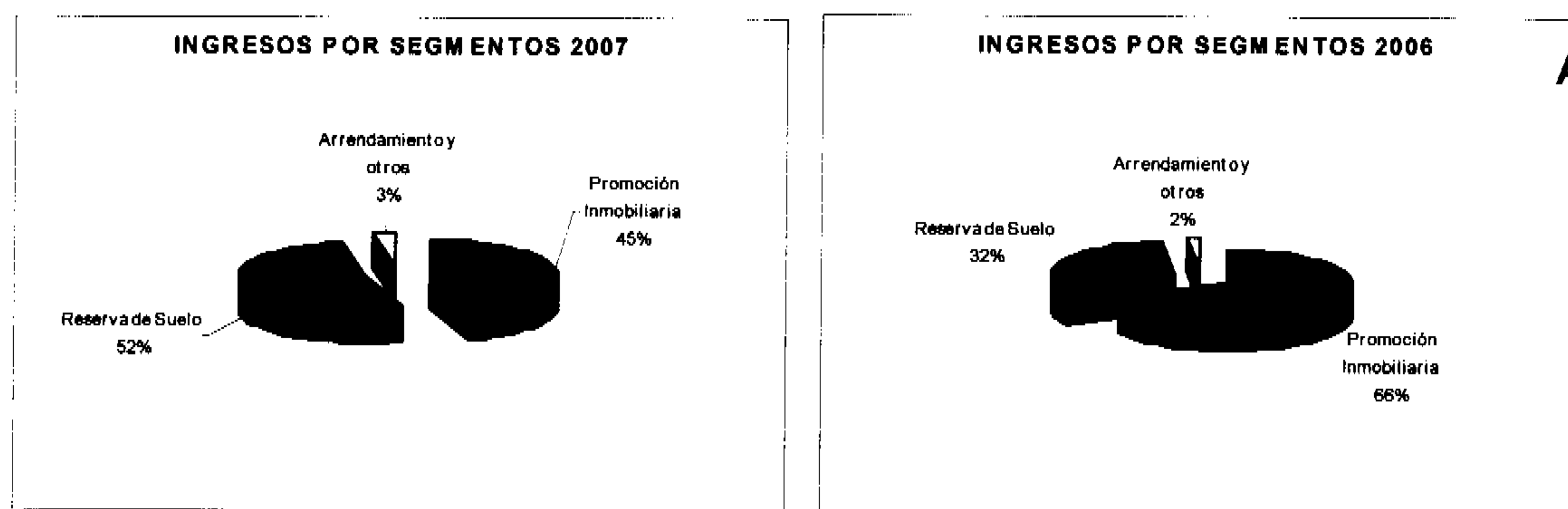
Ingresos ordinarios y otros ingresos por segmentos

Importes en miles de €	2007	2006	Variación %
Promoción Inmobiliaria	44.220	52.884	-16,38%
Reserva y gestión de Suelo	50.505	24.987	102,13%
Arrendamiento y otros	2.673	1.356	97,12%
Total	97.398	79.227	22,94%

Los ingresos en el segmento de Promoción Inmobiliaria ha sufrido una disminución del 16,38%, que se ha visto compensado con el aumento de los segmentos de Reserva y gestión de suelo (aumento del 102,13%) y Arrendamiento y otros (aumento del 97,12%), debido al aumento de Patrimonio en renta.

Hasta ahora las actividades principales del grupo han sido la promoción de viviendas y la gestión de suelo - dada la reserva de suelo que posee el mismo -. Tras la operación y las últimas adquisiciones realizadas por ALZA y VIVIENDAS DE LA SAGRA (VIVISA), uno de los objetivos del Grupo es que la línea de actividad de Patrimonio en Renta alcance un porcentaje significativo sobre los ingresos del mismo.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2007 y 2006, respectivamente:



A continuación se describen las operaciones más significativas efectuadas durante el 2007:

Correspondientes al proceso de reorganización corporativa

- El 17 de abril de 2007 ALZA ha procedido a transmitir la participación mayoritaria de su filial Comercial Mercantil, S.A., empresa sin actividad en esos momentos, por un precio total de 1.168 miles de euros sin que haya supuesto un efecto significativo en los resultados del Grupo. Esta participación no tenía contenido estratégico para el Grupo.
- El 7 de mayo de 2007, la Junta General Extraordinaria y Universal de T.J. Construcciones, S.L., aprueba el Proyecto de Escisión Parcial de fecha 30 de marzo de 2007, suscrito por los Administradores Únicos de T.J. Construcciones, S.L. (sociedad escindida) y T.J. Agricultura, S.L. (sociedad beneficiaria). Igualmente se aprueba como Balance de Escisión el cerrado a 30 de noviembre de 2006. El importe total neto de los bienes, derechos y obligaciones asciende a 17.575 miles de euros. Con esta operación se escinde principalmente la actividad agrícola del Grupo TJ, a favor de sus partícipes, antes de la integración del Grupo TJ en ALZA.
- El 19 de julio de 2007, T.J. Construcciones, S.L., dentro de su política de desinversión de activos no estratégicos, ha vendido la participación del 42,5% que mantenía en Hormigones de Valdebriz. La transacción no ha tenido efecto en los Resultados y Patrimonio del Grupo.

Directamente relacionadas con la Actividad del Grupo

- El 25 de mayo de 2007 ALZA adquiere oficinas del Edificio Cuzco III en Madrid - Paseo de la Castellana 135 - con una superficie total de 2.377 metros cuadrados así como de 37 plazas de aparcamiento por un importe de 16.000 miles de euros. Las oficinas están actualmente en explotación.
- El 24 de julio de 2007 ALZA entrega un anticipo para la adquisición de dos edificios situados en el Parque Empresarial Crystalia en Madrid - Vía de los Poblados - con una superficie total de 28.317 metros cuadrados, que incluyen 373 plazas de aparcamiento, por un importe de 90.060 miles de euros. Ambos edificios estarán arrendados al 100% en la fecha efectiva de la adquisición. Esta operación, junto con la anterior, se encuadra en el contexto de la Estrategia de aumento del Patrimonio en Renta del Grupo.
- Dentro de la actividad de Reserva de suelo, T.J. Construcciones, S.L. ha enajenado en marzo de 2007, un terreno en Alovera por un importe de 26 millones de euros.

La sociedad filial Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. ha enajenado el 6 de julio de 2007 suelo en Alcalá de Henares por un importe de 6,6 millones de euros, y ha materializado la venta de un solar en Huesca, por un importe total de 17,7 millones de euros.

No directamente relacionadas con la actividad del Grupo

- Entre los meses de abril y julio de 2007, T.J. Construcciones, S.L. ha enajenado la totalidad de las acciones que poseía de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe total de 7,3 millones de €, . Esta participación no era de carácter estratégico para el Grupo.

Estructura de Financiación

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2007 y 2006 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	31/12/2007	A 31/12/2006
	(miles de €)	
Capital	108.977	1.205
Ganancias acumuladas y otras reservas	75.988	177.929
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	184.965	179.134
Intereses minoritarios	1.656	3.188
Patrimonio neto	186.621	182.322
Deudas con entidades de crédito	52.702	29.707
Pasivos por impuestos diferidos	56.165	55.646
Otras deudas no corrientes y otros	14.672	10.152
Pasivos no corrientes	123.539	95.505
Deudas con entidades de crédito	289.856	259.955
Otras deudas corrientes y otros	30.525	66.015
Pasivos corrientes	320.381	325.970
Activos financieros	6.108	6.126
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.815	7.202
Inversiones financieras temporales y tesorería	9.923	13.328
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	342.558	289.662
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	332.635	276.334
Gasto financiero	12.286	10.815
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	52,75%	45,77%
Deuda financiera neta / EBITDA	8,95	10,75
EBITDA / Gastos financieros	3,02	2,38
Fondos propios / Deuda financiera neta	0,56	0,66

4.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2008, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

El proyecto corporativo iniciado durante el ejercicio 2007 se consolidará como proyecto bursátil en el futuro, siguiendo con el plan de desarrollo, difusión del capital y entrada en el Mercado Continuo. Para ello, la compañía está cumpliendo los objetivos, teniendo en consideración las circunstancias coyunturales del Mercado de Capitales.

5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2007 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad y su Grupo.

6.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Como consecuencia de la reorganización corporativa mencionada y de la ampliación de capital ejecutada el pasado mes de diciembre, al aportar TJ Construcciones, S.L. a Alza Real Estate, S.A. se produce una autocartera de un 0,58% de capital social, al ser la primera accionista en un 80% de la segunda como consecuencia de la adquisición mencionada del 17 de abril de 2007. La autocartera propiedad de TJ Construcciones, S.L. al 31 de diciembre de 2007 consiste en 640.000 acciones de ALZA Real Estate, S.A.

7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver Nota 32 de la Memoria Consolidada.

8.- INFORMACIÓN EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información legalmente exigida:

a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las**

distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente. ALZA | 

El capital social es de CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CINCO (108.977.045,00) EUROS, totalmente suscrito y desembolsado. Se encuentra dividido en CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CINCO (108.977.045) acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 Euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie.

Todas las acciones confieren idénticos derechos políticos y económicos y las mismas obligaciones, sin que existan acciones privilegiadas.

No existen valores emitidos que den lugar a su conversión en acciones de la Sociedad. Las acciones de Alza Real Estate cotizan en la Bolsa de Valores de Barcelona.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.

No existen restricciones legales ni estatutarias a la transmisibilidad de las acciones representativas del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de ALZA Real Estate, S. A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social son los siguientes:

	En porcentajes	
	Participación directa	Participación Indirecta
D. Tomás Alarcón Zamora y Dña. Juana Sáiz Alarcón	84,45%	
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,63%	
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz	4,63%	
D. Luis López de Herrera-Oria (*)		5,21%

(*) A través de RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L.

d) Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen.

e) Los pactos parasociales comunicados a la Sociedad.

No existen.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad;

1. Nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración.

Los procedimientos de nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración se regulan con detalle en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

El nombramiento de los Consejeros y la determinación de su número corresponde a la Junta General.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar por cooptación entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la siguiente Junta General de Accionistas.

Las propuestas de nombramiento y reelección de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los nombramientos de Consejeros por cooptación deben recaer en personas que, además de cumplir los requisitos legales y estatutarios que el cargo exige, gocen de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia.

El nombramiento y reelección de Consejeros se aprobará por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el Reglamento del Consejo.

En el procedimiento de designación se toman en consideración las condiciones, experiencia y aptitudes, así como el carácter ejecutivo o externo, independiente o dominical, del Consejero.

ALZA | 

El Consejo de Administración trata de que el conjunto de los Consejeros que lo compongan represente un porcentaje relevante del capital social.

El Consejo de Administración es el órgano competente para apreciar las causas de cese de los Consejeros y de las de aceptación de su dimisión, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

2. Modificación de los estatutos de la sociedad.

Las normas aplicables a la modificación de los Estatutos Sociales son las establecidas en los

artículos 144 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas, en los que se exige la aprobación por la Junta General de Accionistas con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los

relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;

1.- Poderes

El Presidente del Consejo de Administración dispone de unos poderes generales de gestión. El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades del Consejo, excepto las indelegables por Ley o por lo establecido en el artículo 5.2 del Reglamento del Consejo de Administración.

2.- Delegación para emitir acciones:

Al cierre del ejercicio no existía acuerdo vigente por el que la Junta General de Accionistas hubiera delegado en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos de la Ley de Sociedades Anónimas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración, de acuerdo con 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas para acordar la ampliación de capital social y sin previa consulta a la junta general de accionistas, hasta un importe máximo de 54.480.000 euros en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, pudiendo ejercitar dicha facultad dentro del importe indicado en una o varias veces decidiendo en cada caso su oportunidad o conveniencia así como la cuantía y condiciones que estime oportunos.

Con la finalidad de servir de cobertura al Plan de Opciones sobre Acciones acordado en dicha Junta General, se acordó asimismo aumentar el capital social en 2.200.000 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 2 euros por acción, a suscribir por la entidad o entidades financieras que designe el Consejo de Administración de la Sociedad hasta su entrega a los beneficiarios. Todos los accionistas de la sociedad propietarios de la totalidad del capital social, han renunciado de forma expresa al ejercicio de su derecho de suscripción preferente.

3.- Delegación para emitir valores de renta fija convertibles en acciones:

Al cierre del ejercicio no existía acuerdo vigente por el que la Junta General de Accionistas hubiera delegado en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores de renta fija convertibles en acciones.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en el régimen general sobre emisión de obligaciones, y aplicando por analogía lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años será de 54.480.000 euros, o su equivalente en cualquier otra divisa. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo,

sumando el capital que aumente para atender la emisión de valores convertibles y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda el límite autorizado en cada momento por la Junta al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

4.- Delegación para recomprar acciones:

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2007 acordó delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de adquirir, bajo las modalidades que admita la Ley, acciones de Alza Real Estate. El plazo para el ejercicio de la facultad delegada es de dieciocho meses.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 14 de febrero de 2008 autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A.; la autorización se concedió para un período de 18 meses a contar desde el momento de la toma del acuerdo.

h. Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información;

No existe acuerdo alguno que haya celebrado la Sociedad que entre en vigor, sea modificado o concluya en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

i. Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Existen acuerdos de blindaje con los dos Consejeros ejecutivos de la Sociedad y un directivo. En ambos casos la indemnización únicamente sería aplicable en los supuestos de extinción por iniciativa de la empresa. No procederá pago de indemnización alguna cuando la extinción del contrato por decisión de la empresa esté basada en el incumplimiento grave y culpable o negligente de las obligaciones profesionales del Consejero.

ALZA | 

**FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
2007**

El presente documento comprensivo del Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2007 de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, se compone de 14 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 14, ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mi en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2008

FIRMANTES FIRMA

Presidente:
Nombre

Tomás Alarcón Zamora

Consejero Delegado:
Nombre

Luis Alfonso López de Herrera-Oría

Consejeros
Nombre

José Manuel Arrojo Botija

Nombre

Ana Isabel Alarcón Sáiz

Secretario no consejero:
Nombre

Emilio Salvador Soutullo

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1b), los Administradores de ALZA REAL ESTATE, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Nombre


Tomás Alarcón Zamora

Consejero Delegado:
Nombre


Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros
Nombre


José Manuel Arrojo Botija

Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz