



ALZA REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría, cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2008 e
informe de gestión del ejercicio 2008

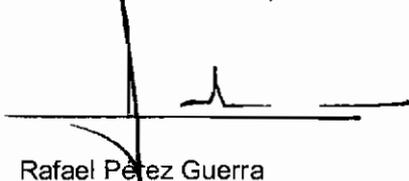
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Alza Real Estate, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2.c de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorpora el balance de situación incluido en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 14 de mayo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Alza Real Estate, S.A es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de Alza Real Estate S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha opinión incluye un párrafo de incertidumbre sobre el proceso de refinanciación bancaria iniciado por el Grupo en el ejercicio 2008, especificando que la capacidad del Grupo para continuar con su actividad está sujeta a la terminación del proceso de refinanciación bancaria, hecho que los administradores estiman se concretará con éxito en fechas próximas (se ha conseguido refinanciar un 80% de la deuda financiera consolidada a 31 de diciembre de 2008, es decir, 177 millones de euros). De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen de activos y de ventas consolidadas asciende a 524 y 143 millones de euros, respectivamente, y las pérdidas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a la Sociedad Dominante a 23 y 165 millones de euros, respectivamente.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Alza Real Estate, S.A., 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 2008. 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.



Rafael Pérez Guerra
Socio- Auditor de Cuentas

30 de abril de 2009

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEMERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2009 01/09/20776
Año N.º 88,00 EUR
IMPORTE COLEGIAL:

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

ALZA Real Estate, S.A.

Informe de auditoría, cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2008 e informe de gestión del ejercicio 2008

A handwritten signature or mark, possibly the initials 'AG', written in black ink. It consists of a long, sweeping diagonal stroke from the top left towards the bottom right, with a smaller, curved stroke below it.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE ALZA REAL ESTATE, S.A.

<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Balance de situación	2
Cuenta de pérdidas y ganancias	3
Estado de ingresos y gastos reconocidos	4
Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
Estado de flujos de efectivo	5
Memoria de las cuentas anuales	
1 Información general	6
2 Bases de presentación	6
3 Criterios contables	13
3.1 Inmovilizado material	13
3.2 Inversiones inmobiliarias	14
3.3 Costes por intereses	14
3.4 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	14
3.5 Activos financieros	14
3.6 Patrimonio neto	17
3.7 Pasivos financieros	17
3.8 Impuestos corrientes y diferidos	18
3.9 Prestaciones a los empleados	18
3.10 Reconocimiento de ingresos	19
3.11 Arrendamientos	19
3.12 Moneda funcional y de presentación	20
3.13 Transacciones entre partes vinculadas	20
4 Gestión del riesgo financiero	20
4.1. Factores de riesgo financiero	20
4.2. Estimación del valor razonable	21
5 Inmovilizado material	22
6 Inversiones inmobiliarias	22
7 Análisis de instrumentos financieros	23
7.1 Análisis por categorías	23
7.2 Análisis por vencimientos	24
8 Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	25
9 Préstamos y partidas a cobrar	26
10 Instrumentos financieros derivados	27
11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
12 Capital y prima de emisión	28
13 Reservas y resultados de ejercicios anteriores	29
14 Resultado del ejercicio	29
15 Débitos y partidas a pagar	30
16 Impuestos diferidos	31
17 Ingresos y gastos	32
18 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	33
19 Resultado financiero	35
20 Contingencias	35
21 Compromisos	35
22 Retribución al Consejo de Administración y alta dirección	35
23 Operaciones con partes vinculadas	36
24 Información sobre medio ambiente	38
25 Hechos posteriores al cierre	38
26 Honorarios de auditores de cuentas	38

ALZA REAL ESTATE, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**
(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		196.638
Inmovilizado material	5	213
Inversiones inmobiliarias	6	14.200
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	181.875
Instrumentos de patrimonio		181.875
Inversiones financieras a largo plazo	9	94
Otros activos financieros		94
Activos por impuesto diferido	16	256
ACTIVO CORRIENTE		5.741
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.429
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	3.051
Deudores varios	9	2.130
Otros créditos con las Administraciones Públicas		248
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	104
Créditos a empresas		104
Periodificaciones a corto plazo		12
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	196
TOTAL ACTIVO		202.379
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2008
PATRIMONIO NETO		178.163
Fondos propios		178.163
Capital	12	108.977
Prima de emisión	12	73.707
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	13	3.663
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	12	(3)
Resultado del ejercicio	14	(8.181)
PASIVO NO CORRIENTE		12.779
Deudas a largo plazo	15	12.779
Acreeedores por arrendamiento financiero		12.653
Otros pasivos financieros		126
PASIVO CORRIENTE	15	11.437
Deudas a corto plazo		690
Acreeedores por arrendamiento financiero		534
Derivados		156
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	8.808
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	1.939
Acreeedores varios		1.725
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		65
Otras deudas con las Administraciones Públicas		149
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		202.379

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 38 son parte integrante de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(Expresada en miles de Euros)**

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008
Importe neto de la cifra de negocios	17	3.461
Ventas		795
Prestaciones de servicios		2.666
Otros ingresos de explotación		15
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		15
Gastos de personal	17	(786)
Sueldos, salarios y asimilados		(729)
Cargas sociales		(57)
Otros gastos de explotación		(7.483)
Servicios exteriores		(2.482)
Tributos		(1)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(5.000)
Amortización del inmovilizado		(158)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(1.834)
Deterioros y pérdidas	6	(1.834)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6.785)
Ingresos financieros	19	18
Gastos financieros	19	(1.254)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	10	(105)
RESULTADO FINANCIERO		(1.341)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.126)
Impuestos sobre beneficios	18	(55)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(8.181)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(8.181)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 38 son parte integrante de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en miles de Euros)**

	<u>2008</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(8.181)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>(8.181)</u>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresado en miles de Euros)

	Capital Escritu- rado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
Saldo final año 2007	108.977	73.707	2.486	-	1.304	186.474
Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	(127)	-	-	(127)
Saldo ajustado inicio año 2008	108.977	73.707	2.359	-	1.304	186.347
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8.181)	(8.181)
Operaciones con socios o propietarios: acciones propias	-	-	-	(3)	-	(3)
Distribución del resultado	-	-	1.304	-	(1.304)	-
Saldo final año 2008	108.977	73.707	3.663	(3)	(8.181)	178.163

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 38 son parte integrante de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(8.126)
Ajustes del resultado	8.333
Amortizaciones	158
Correcciones valorativas por deterioro de inversión inmobiliaria	1.834
Pérdida por deterioro de créditos incobrables	5.000
Gastos financieros	1.359
Ingresos financieros	(18)
Cambios en el capital corriente	(2.620)
Variación de existencias	5.000
Variación de clientes y otras cuentas a cobrar	(9.268)
Variación de proveedores y otras cuentas a pagar	1.615
Variación de impuestos diferidos	39
Variación periodificaciones	(6)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.341)
Cobro de intereses	18
Pago de intereses	(1.359)
Flujos de efecto de las actividades de explotación	<u>(3.754)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Disposición empresas del grupo y asociadas	9
Adquisición de otros activos financieros	(5)
Adquisición de inmovilizado material	(161)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(157)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Ingresos por préstamos dispuestos	4.043
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	<u>4.043</u>
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes	132
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	64
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	196

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 38 son parte integrante
de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2008 (Expresada en miles de euros) (Páginas 6 a 38)

1. Información general

ALZA REAL ESTATE, S.A., sociedad dominante del Grupo ALZA, se constituyó en Palma de Mallorca el día 29 de mayo de 1.974 como sociedad anónima con la denominación de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A., denominación que fue cambiada por la actual mediante escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez el 10 de octubre de 2.007 y tiene su domicilio social en la calle José Ortega y Gasset número 29 de Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2º de sus estatutos sociales y 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.

En la actualidad 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 en Barcelona (corros), en el primer 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 las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se detalla las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Véase nota 3.2.)
- La evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase nota 9)
- La evaluación de los instrumentos de patrimonio (véase nota 8).

c) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables - NPGC

Transición al Nuevo Plan General de Contabilidad (R.D. 1514/2007)

En cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 son las primeras cuentas anuales que se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre, y que entró en vigor el 1 de enero de 2008 (en adelante, PGC 2007). Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 se formularon de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre de 2007 (en adelante, PGC 1990).

Fecha de Transición: 1 de enero de 2008

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008, se consideran cuentas anuales iniciales. La Sociedad ha optado por no incluir información comparativa del ejercicio 2007 adaptada al PGC 2007, que, por lo tanto se ha aplicado por primera vez en el ejercicio 2008.

La fecha de transición de la entidad al PGC 2007 ha sido 1 de enero de 2008. En esta nota se presenta la conciliación del balance de apertura con arreglo al PGC 2007, que recoge el efecto de la variación de criterios contables en el patrimonio neto de la entidad.

Mantenimiento de los valores del PGC 1990 (Opción de equivalencia)

La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales recogidos en su balance de apertura a la fecha de transición conforme a los principios y normas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGC 2007, con excepción de los instrumentos financieros que se valoraran a su valor razonable.

Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad

La Sociedad ha optado por no aplicar ninguna excepción optativa a la regla general relativa a la aplicación retroactiva de los criterios del PGC 2007 a la fecha de transición.

Excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva

La Sociedad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva del Plan General de Contabilidad:

- a) **Baja de activos y pasivos financieros.**
Los activos y pasivos financieros dados de baja antes del 1 de enero de 2008 no se han reconocido de nuevo conforme al PGC 2007.
- b) **Estimaciones**
Las estimaciones bajo el PGC 2007 son coherentes con las estimaciones realizadas a la misma fecha bajo los principios contables anteriores.

Conciliación entre PGC 1990 y PGC 2007

A continuación y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC (1990) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	<u>PGC 1990</u>	<u>Efecto de la transición</u>	<u>PGC 2007</u>
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Gastos de establecimiento (1)	132	(132)	-
Inmovilizado intangible (2)	15.994	(15.994)	-
Inmovilizado material (3)	-	73	73
Inversiones inmobiliarias (3)	-	16.170	16.170
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	181.884	-	181.884
Inversiones financieras a largo plazo	89	-	89
Activos por impuestos diferidos (1)	255	40	295
Gastos a distribuir en varios ejercicios (4)	7.413	(7.413)	-
	<u>205.767</u>	<u>(7.256)</u>	<u>198.511</u>
Activos corrientes			
Existencias	5.000	-	5.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.265	-	1.265
Periodificaciones a corto plazo	6	-	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64	-	64
	<u>6.335</u>	<u>-</u>	<u>6.335</u>
Activos totales	<u>212.102</u>	<u>(7.256)</u>	<u>204.846</u>
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios (5)	186.474	(127)	186.347
Patrimonio neto total	<u>186.474</u>	<u>(127)</u>	<u>186.347</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo (6)	19.542	(6.427)	13.115
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo (6)	5.221	(730)	4.491
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	595	-	595
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	270	28	298
Pasivos totales	<u>25.628</u>	<u>(7.129)</u>	<u>18.499</u>
Pasivos y patrimonio neto totales	<u>212.102</u>	<u>(7.256)</u>	<u>204.846</u>

Explicación del efecto de la transición al PGC 2007

A continuación se incluye una explicación de los ajustes más significativos incorporados al balance de situación y a la cuenta de resultados:

(1) Gastos de establecimiento y Activos por impuestos diferidos

Los gastos de establecimiento se han eliminado dado que estos gastos no se consideran un activo conforme a la definición recogida en el Marco Conceptual de la Contabilidad. La eliminación de este saldo se ha contabilizado como menos reservas a la fecha de transición (132 miles de euros) corregido por el efecto impositivo del 30 % (40 miles de euros).

(2) Activos intangibles

	<u>Miles de Euros</u>
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(15.994)
Efecto total – Aumento / Disminución de activos intangibles	<u>(15.994)</u>

La Sociedad ha reclasificado los activos arrendados bajo contratos de arrendamiento financiero dentro del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, de acuerdo con la Norma de Registro y Valoración 8ª del PGC 2007.

(3) Inmovilizado material e Inversiones Inmobiliarias

	<u>Miles de Euros</u>
(i) Reclasificación de activos arrendados bajo contratos de arrendamiento financiero como inversiones inmobiliarias	15.520
(ii) Reclasificación de gastos a distribuir en varios ejercicios como inversiones inmobiliarias.	250
(iii) Reclasificación de activos arrendados bajo contratos de arrendamiento financiero como inmovilizado material	73
Efecto total – Aumento / Disminución del inmovilizado material e inversiones Inmobiliarias	<u>16.243</u>

(4) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Los gastos a distribuir en varios ejercicios incluían gastos de formalización de deudas, que se amortizaban en el periodo de vigencia de los correspondientes contratos de préstamo. Asimismo, se incluían los gastos financieros de contratos de arrendamiento financiero, pendientes de reconocer en la cuenta de resultados según su devengo contable. Conforme al PGC 2007, estos dos conceptos forman parte del coste financiero de las deudas correspondientes, y se incluyen en el cálculo del tipo de interés efectivo, que se utiliza a su vez para obtener el coste amortizado de las mismas.

A efectos de la transición al PGC 2007 se anulan los gastos a distribuir en varios ejercicios.

(5) Fondos propios

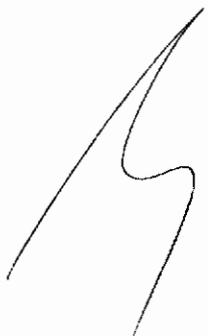
	<u>Miles de Euros</u>
Reservas 1ª aplicación por el efecto de los gastos de establecimiento Derivados	(92)
	<u>(35)</u>
Efecto total – Aumento / Disminución de fondos propios	<u>(127)</u>

(6) Deudas

	<u>Miles de Euros</u>
Reclasificación de la deuda según criterio del coste amortizado	(7.157)
Efecto total – Aumento / Disminución de deudas	<u>(7.157)</u>
Aumento / Disminución, parte corriente	(730)
Aumento / Disminución, parte no corriente	(6.427)

La reducción de la deuda ha tenido su contrapartida en los gastos a distribuir en varios ejercicios.

A continuación se recogen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidas en las cuentas anuales del ejercicio 2007; aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC 1990.



ALZA Real Estate, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresado en miles de Euros)

ACTIVO	2.007	PASIVO	2.007
INMOVILIZADO	198.099	FONDOS PROPIOS	186.474
Gastos de establecimiento	132	Capital suscrito	108.977
Inmovilizaciones inmateriales	15.994	Prima de emisión	73.707
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	16.074	Reservas	2.486
Amortizaciones	(80)	Reserva legal	187
Inmovilizaciones financieras	181.973	Otras reservas	2.299
Participaciones en empresas del grupo	181.884	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	89	Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)	1.304
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	7.413	ACREEDORES A LARGO PLAZO	19.542
ACTIVO CIRCULANTE	6.590	Deudas con entidades de crédito	19.453
Existencias	5.000	Acreedores 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	6.086
Administraciones Públicas	1.518	Deudas con entidades de crédito	5.222
Inversiones financieras temporales	-	Préstamos y otras deudas	4.000
Participaciones en empresas del grupo	-	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	1.222
Cartera de valores a corto plazo	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	595
Provisiones	-	Deudas con empresas del grupo	595
Tesorería	64	Acreedores comerciales	138
Ajustes por periodificación	6	Deudas por compras o prestaciones de servicios	138
		Otras deudas no comerciales	131
		Administraciones Públicas	43
		Otras deudas	10
		Remuneraciones pendientes de pago	78
Total activo	212.102	Total pasivo	212.102

ALZA Real Estate, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresada en miles de Euros)

GASTOS	2.007	INGRESOS	2.007
Gastos de personal	175	Importe neto de la cifra de negocios	347
Sueldos, salarios y asimilados	168	Ventas	347
Cargas sociales	7	Prestaciones de servicios	
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	112		
Otros gastos de explotación	387		
Servicios exteriores	385		
Tributos	2		
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN		PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	(327)
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)	Otros intereses e ingresos asimilados	84
		Otros intereses	7
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.399	Beneficios en inversiones financieras	77
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.072	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	23	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	23	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	1.049	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-
Impuesto sobre Sociedades	(255)	RESULTADO DEL EJERCICIO - PÉRDIDAS	-
RESULTADO DEL EJERCICIO - BENEFICIOS	1.304		

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones técnicas y otro movilizado material	6 - 12

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 50 años.

3.3 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. 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 valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en 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, 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.

3.5 Activos financieros

a) **Préstamos y partidas a cobrar**: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros 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. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

c) Activos financieros mantenidos para negociar y otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura (Nota 3.8).

Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe

recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

e) Activos financieros disponibles para la venta: En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. 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.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de 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), la Sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas de la Sociedad.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el

caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual

de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

En el caso de los bonos convertibles, la Sociedad determina el valor razonable del componente de pasivo aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados 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 resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

3.9 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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 renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta 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.

3.10 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 entienden cedidos los riesgos y beneficios. Los ingresos ordinarios se reconocen como sigue:

a) 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.

3.11 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinadas inversiones inmobiliarias. Los arrendamientos de inversiones inmobiliarias en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". Las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero se deprecian durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

3.12 Moneda funcional y presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio la Sociedad sigue el siguiente criterio:

- a) En las operaciones entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.
- b) En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales del negocio se valoran por sus valores contables en sus cuentas anuales individuales antes de la operación.

La diferencia que se pudiera poner de manifiesto se registra en reservas.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores en riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. La Sociedad emplea derivados para cubrir ciertos riesgos.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección Financiera de la Sociedad, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición al riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad 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 a la Sociedad 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, 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 de la Sociedad. En la nota 10 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

La deuda financiera de la Sociedad se encuentra fundamentalmente asociada a tipos de interés variable.

b) Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta 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 2009 relacionado con ventas de promociones, suelos e inversiones inmobiliarias.

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo de crédito

La Sociedad 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. La Sociedad tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

4.2 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad 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.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u> <u>Elementos de</u> <u>transporte</u>
Saldo al 31 diciembre 2007	73
Coste	74
Amortización acumulada	(1)
Valor contable	73
Altas	161
Dotación para amortización	(21)
Saldo al 31 de diciembre 2008	213
Coste	235
Amortización acumulada	(22)
Valor contable	213

Este epígrafe incluye los siguientes importes de vehículos donde la Sociedad es el arrendatario bajo un arrendamiento financiero:

	<u>Miles de Euros</u> <u>2008</u>
Coste - arrendamientos financieros capitalizados	235
Amortización acumulada	(22)
Valor contable	213

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no tiene inmovilizado material totalmente amortizado en uso.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias recogen principalmente Patrimonio en Renta en régimen de arrendamiento financiero a largo plazo, que corresponden oficinas y garajes situadas en la zona de Cuzco (Madrid) adquiridas en 2007, por importe de 16.000 miles de euros.

Dichas inversiones se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

	<u>Miles de</u> <u>Euros</u> <u>2008</u>
Terrenos	9.406
Construcciones	4.794
	14.200

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

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo neto al 1 de enero 2008	9.406	6.764	16.170
Coste	9.406	6.844	16.250
Amortización acumulada	-	(80)	(80)
Valor contable	9.406	6.764	16.170
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(1.834)	(1.834)
Dotación para amortización	-	(136)	(136)
Saldo a 31 de diciembre 2008	9.406	4.794	14.200
Coste	9.406	6.844	16.250
Amortización acumulada	-	(216)	(216)
Pérdidas por deterioro	-	(1.834)	(1.834)
Valor contable	9.406	4.794	14.200

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro por 1.834 miles de euros, producto de la valoración de sus inmuebles a valor de mercado. Esta valoración ha sido efectuada por un tercero independiente.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	Miles de Euros 2008
Ingresos por arrendamiento	795
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(240)
Pérdidas por deterioro	(1.834)

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Miles de Euros Otros activos financieros 2008
Activos financieros a largo plazo	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	94
	94

Activos financieros a corto plazo	Miles de Euros	
	Créditos a empresas	Créditos Derivados Otros
Préstamos y partidas por cobrar	104	5.429

Pasivos financieros a largo plazo	Miles de Euros	
	Deudas con entidades de crédito	Otros
Otros pasivos financieros	-	126
Acreeedores por arrendamiento financiero	12.653	-
	12.653	126

Pasivos financieros a corto plazo	Miles de Euros	
	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros
Débitos y partidas a pagar	534	-
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:		
- Mantenidos para negociar	-	156
	534	156
	13.187	282

7.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de Euros						
	2008						
	Activos financieros						Total
2009	2010	2011	2012	2013	Años posteriores		
Largo plazo:							
-Fianzas depositadas	-	94	-	-	-	-	94
	-	94	-	-	-	-	94

	Miles de Euros						
	2008						
	Pasivos financieros						Total
2009	2010	2011	2012	2013	Años posteriores		
Largo plazo:							
- Otros pasivos financieros	-	126	-	-	-	-	126
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	570	605	626	622	10.230	12.653
	-	696	605	626	622	10.230	12.779

8. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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, S.L., la cual a su vez participa en varias sociedades. El desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital	
			Directo %	Indirecto %
TJ Construcciones, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de suelo	100%	-
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	85,85%
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	-	85,85%
Viviendas de la Sagra, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	100%
Vivisa Pirineo, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	96,30%
Construcciones Generales Azudenses, S.L.;	C/ Monteagudo Nº 21, Quintanar del Rey - Cuenca	Constructora	-	99,97%
Construcciones de la Vega COVE, S.L., la cual participa a su vez en Divertiendas, S.L. y Terlemudes, S.L.;	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta Comercio al por menor/ Promoción inmobiliaria	-	50%
Henares Arquitectura y Gestión, 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.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de TJ Construcciones S.L al 31 de diciembre de 2008, son como sigue:

Sociedad	Miles de Euros			
	Capital	Reservas	Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz
TJ Construcciones	1.290	57.393	(8.428)	181.875

Con fecha 31 de marzo de 2009 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado negativo de 23.222 miles de euros, y unos fondos propios, incluidos los resultados netos del ejercicio de 164.651 miles de euros

9. Préstamos y partidas a cobrar

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:	
- Depósitos a largo plazo	94
	<u>94</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:	
- Préstamos a empresas del Grupo (Nota 23)	104
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 23)	3.051
- Deudores	7.378
- Provisiones por deterioro del valor	(5.000)
	<u>5.533</u>

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Clientes	
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 23)	3.051
Préstamos a partes vinculadas	104
	<u>3.155</u>

Al 31 de diciembre de 2008, otras cuentas por cobrar incluyen 7.000 miles de euros relacionados a anticipos entregados durante 2008 y 2007 para la compra de un inmueble. El contrato fue rescindido con posterioridad y la Sociedad ha registrado una provisión de 5.000 miles de euros por la cantidad que estima que es de dudosa recuperación.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a deudores es el siguiente:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Saldo inicial	-
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	5.000
Saldo final	<u>5.000</u>

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se ha incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias. Normalmente se dan de

baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

10. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad tiene contratado una permuta de tipos de interés. En dicha operación se establece que el banco pague 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 2008, el swap contratado y su valor de mercado es como sigue:

Producto	Fecha de operación	Situación al 31 de diciembre de 2008					
		Fecha de Vencimiento	Nocional	Tipo Fijo	Barrera inferior	Barrera superior	Valor razonable
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	4.000	5,05%	4,20%	5,50%	(156)

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.

	Miles de Euros
	Pasivos
Permutas de tipo de interés – coberturas de valor razonable	156
Total	156
Parte no corriente	-
Parte corriente	156

La parte no efectiva reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias originada por coberturas de valor razonable asciende a una pérdida de €105 miles.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Tesorería	<u>196</u>

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo o equivalentes incluyen:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	199
Descubiertos bancarios	<u>(3)</u>
	<u>196</u>

12. Capital y prima de emisión

a) Capital

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Capital escriturado	<u>108.977</u>
	<u>108.977</u>

El capital escriturado se compone de 108.977.045 acciones ordinarias al portador (*representadas por medio de anotaciones en cuenta*) de € 1 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 (Corros).

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre disposición.

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Prima de emisión de acciones	<u>73.707</u>
	<u>73.707</u>

c) Acciones en patrimonio propias

Durante el ejercicio de 2008, la Sociedad adquirió 640 acciones propias en la Bolsa de Barcelona. El importe total desembolsado para adquirir las acciones fue de miles de € 3. Estas acciones se mantienen como autocartera.

13. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Legal y estatutarias:	
- Reserva legal	317
- Reserva estatutaria	1.608
	<u>1.925</u>
Otras reservas:	
- Reservas voluntarias	1.738
	<u>3.663</u>

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.

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

14. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	<u>8.181</u>
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>8.181</u>

15. Débitos y partidas a pagar

	Miles de Euros 2008
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:	
- Acreedores por arrendamiento financiero	12.653
- Fianzas recibidas	126
	<u>12.779</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
- Proveedores y acreedores	1.939
- Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 23)	8.808
- Acreedores por arrendamiento financiero	534
- Derivados	156
	<u>11.437</u>
	<u>24.216</u>

La exposición de los débitos y partidas a pagar de la Sociedad a variaciones en los tipos de interés y las fechas contractuales en que se revisan sus precios es como sigue:

	2008
Hasta seis meses	-
Entre 6 y 12 meses	13.187
Entre 1 y 5 años	11.029
Más de 5 años	-
	<u>24.216</u>

Los valores contables y los valores razonables de las deudas a largo plazo son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Valor contable	Valor razonable
	2008	2008
- Acreedores por arrendamiento financiero	13.187	13.187
- Fianzas recibidas	126	126
	<u>13.313</u>	<u>13.313</u>

El valor contable de las deudas a corto y largo plazo no difiere de su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a) Acreedores por arrendamiento financiero

Los pasivos por arrendamiento financiero están efectivamente garantizados si los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

La obligación bruta por el arrendamiento financiero – pagos mínimos por arrendamiento:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Hasta 1 año	1.328
Entre 1 y 5 años	5.236
Más de 5 años	13.868
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros (incluye opción de compra)	<u>(7.245)</u>
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	<u>13.187</u>

El valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero es como sigue:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Hasta 1 año	535
Entre 1 y 5 años	2.421
Más de 5 años	10.231
	<u>13.187</u>

El tipo de interés medio anual para las deudas con arrendamiento financiero es de 7,24%.

16. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Activos por impuestos diferidos:	
- Otros créditos fiscales	<u>256</u>
Impuestos diferidos	<u>256</u>

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. No ha habido compensación de activos y pasivos por impuestos diferidos.

El movimiento durante el ejercicio en los activos por impuestos diferidos, ha sido como sigue:

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Saldo inicial	<u>295</u>
Derivados	16
Cargo en cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(55)</u>
Saldo final	<u>256</u>

17. Ingresos y gastos**a) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se concentra geográficamente en el centro de España.

Igualmente, el importe neto de la cifra de negocios puede analizarse por línea de productos como sigue:

Línea	%
	<u>2008</u>
Ingresos por alquileres	23
Prestaciones de servicios	77
	<u>100</u>

b) Gastos de personal

	<u>Miles de Euros 2008</u>
Sueldos, salarios y asimilados	729
Cargas sociales	57
	<u>786</u>

La línea de "Sueldos, salarios y asimilados" incluye costes de indemnizaciones por despido por 2 miles de euros.

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	<u>2008</u>
Consejeros	2
Titulados, técnicos y administrativos	5
	<u>7</u>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	<u>2008</u>		<u>Total</u>
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	
Consejeros	2	-	2
Titulados, técnicos y administrativos	4	1	5
	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>7</u>

c) Servicios exteriores

	Miles de Euros 2008
Servicios exteriores:	
Arrendamientos y cánones	304
Reparaciones y conservación	15
Servicios de profesionales independientes	1.262
Primas de seguros	20
Servicios bancarios y similares	9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	42
Suministros	12
Otros servicios	818
Total	2.482

Servicios exteriores recoge principalmente el gasto por abogados, auditores y consultores financieros e inmobiliarios, éstos últimos contratados para la gestión de la refinanciación de deuda con entidades de crédito de las sociedades del Grupo (importe ya refacturado a las sociedades correspondientes) y el asesoramiento en la compra-venta de inmuebles, respectivamente.

Otros servicios incluye 580 miles de Euros por concepto de otras retribuciones al Consejo de Administración y alta dirección (Nota 22).

18. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(8.181)
Impuesto sobre Sociedades	55	-	55
Diferencias permanentes	5.000	(183)	4.817
Base imponible (resultado fiscal)			<u>(3.309)</u>

Las diferencias permanentes se corresponden principalmente con la provisión por deterioro de créditos.

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	Miles de Euros 2008
Impuesto diferido	(55)
	(55)

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de anular el efecto impositivo derivado de los ajustes por la transición al nuevo plan general contable.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

El tipo impositivo para los ejercicios 2008 y siguientes del 30%.

19. Resultado financiero

	Miles de Euros 2008
Ingresos financieros	
De valores negociables y otros instrumentos financieros	
- De empresas del grupo y asociadas	3
- De terceros	15
	<u>18</u>
Gastos financieros:	
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(161)
Por deudas con terceros	(1.093)
	<u>(1.254)</u>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:	
Cartera de negociación y otros	(105)
	<u>(1.341)</u>
Resultado financiero	(1.341)

a) Ingresos y gastos financieros

	Miles de Euros 2008
Ingresos financieros:	
- Intereses de préstamos	3
- Otros ingresos financieros	15
	<u>18</u>
Gastos financieros:	
- Intereses de préstamos y pasivos por arrendamiento financiero	(1.254)

b) Variación de valor razonable en instrumentos financieros

Miles de
Euros 2008

Variación del valor razonable en otros activos/pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 10)

(105)**20. Litigios y contingencias**

La Sociedad mantiene un litigio para la recuperación de anticipos entregados por importe de 7.000 miles de euros para la compra de un inmueble, cuyo contrato fue rescindido con posterioridad (Ver nota 9).

21. Compromisos

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no mantiene contratos y/o pedidos en firme de venta y compras firmados.

22. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2008, el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a miles de € 1.038 y se compone de los siguientes conceptos e importes:

Miles de
Euros 2008Sueldos y otros servicios
Otras retribuciones

1.000

381.038

Durante el ejercicio 2008, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Participaciones y cargos de los miembros del Consejo de Administración en otras sociedades análogas

El Art. 127 Ter, párrafo 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, redactado por la Ley 26/2003, de 18 de julio, de modificación de la Ley del Mercado de Valores y de la Ley de Sociedades Anónimas para reforzar la transparencia de las sociedades cotizadas, impone a los Consejeros el deber de comunicar a la Sociedad la participación que puedan tener en el capital de otra sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, así como los cargos o funciones que en ella ejerzan y la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que a 31 de diciembre de 2008 ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad:

Administrador y cargo en otras sociedades con análoga o complementaria actividad	Cargo en la Sociedad	Número de acciones y porcentaje en:	
		IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L.	INMOBILIARIA YUDARO, S.A.
D. Luis López de Herrera-Oria	Consejero	20,00 %	-

D. José Manuel Arrojo Botija	No ostenta cargo alguno	-	33,30 %
------------------------------	-------------------------	---	---------

Ningún Consejero ha realizado por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

23. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Venta de bienes y prestación de servicios

Venta de bienes:	Miles de Euros 2008	
	Importe	Beneficio (Pérdida)
Prestación de servicios:		
- Dependientes	2.666	- %

Corresponde principalmente al asesoramiento y apoyo del personal directivo y técnico de Alza Real Estate, S.A. a Construcciones Generales Azudenzes, S.L., TJ Construcciones, S.L., y Viviendas de la Sagra S.L. Asimismo, este epígrafe incluye cargos a sociedades del Grupo por gastos incurridos por cuenta de las mismas por la Sociedad durante el ejercicio.

b) Saldos al cierre derivados de ventas y compras de bienes y servicios

	Miles de Euros 2008
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 9):	
- Dependientes	(3.051)
	<u>(3.051)</u>

El importe corresponde principalmente a saldos a cobrar a TJ Construcciones, S.L. por 1.496 miles de euros, Construcciones Generales Azudenzes, S.L. por 718 mil euros y a Viviendas de la Sagra, S.L. por 217 mil euros. Adicionalmente, se incluyen 620 mil euros por refacturaciones a dichas sociedades por gastos incurridos por la Sociedad durante el ejercicio.

Las cuentas a cobrar a partes vinculadas surgen de prestaciones de servicios y tienen vencimiento dos meses después de la fecha de la venta. Las cuentas a cobrar no están aseguradas y no devengan ningún interés.

c) Préstamos concedidos a empresas del grupo

	Miles de Euros 2008
Saldo inicial	-
Préstamos concedidos durante el ejercicio	101
Intereses cargados	3
	<u>104</u>

Los préstamos a empresas del grupo corresponden a Construcciones Generales Azudenses, S.L. vencen el 31 de diciembre de 2009 y tienen un interés anual del 5,42 %.

En 2008 no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a las empresas asociadas.

d) Préstamos a pagar a empresas del grupo

	Miles de Euros 2008
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 15):	
- Dependientes	8.808
	<u>8.808</u>

Corresponde principalmente a préstamos a pagar a TJ Construcciones S.L. y a Viviendas de la Sagra S.L. por 7.770 miles y 1.035 miles de euros respectivamente. Tales préstamos vencen el 31 de diciembre de 2009, si bien los Administradores de las filiales mencionadas, han manifestado su compromiso de renovación por, al menos, un año más, y han devengado un interés anual promedio de 4,78%.

24. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad:

- No dispone de bienes incorporados al inmovilizado material cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.
- No ha efectuado ninguna actividad encaminada a la protección y mejora del medio ambiente y, por tanto, no ha incurrido en gastos relacionados con dichas actividades.
- No tiene conocimiento de ninguna contingencia, riesgo o litigio en curso relacionado con la protección y mejora del medio ambiente, por lo tanto, la Sociedad tampoco tiene registrada ninguna provisión en el balance de situación a 31 de diciembre de 2008 correspondiente a actuaciones medioambientales.

25. Hechos posteriores al cierre

No han existido hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio que hayan supuesto, de acuerdo con su naturaleza, la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en las cuentas anuales, y que la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho posterior.

26. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas asciende a 8 miles de Euros.

ALZA Real Estate, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2008

1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2008

Una vez finalizado el proceso de redimensionamiento y reestructuración del Grupo ALZA a finales del ejercicio 2007, la actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2008 en el negocio propiamente dicho y en prepararse y tratar de blindarse ante la crisis del sector que se ha producido desde mediados del 2007.

En el caso concreto de la Sociedad dominante del Grupo de empresas, aparte de la actividad de gestión de Patrimonio en renta, sus actividades se han centrado en facilitar a las filiales servicios corporativos y de dirección, con especial relevancia durante el cuarto trimestre del año en la negociación de la refinanciación de la deuda del Grupo con las Entidades Financieras.

La actividad de crecimiento prevista con nuevas inversiones en Patrimonio en Renta se ha paralizado, debido principalmente a la falta de financiación de proyectos de inversión que estaban en marcha desde el ejercicio anterior.

La estructura de los ingresos

Tras la ampliación de capital de diciembre de 2007, que supuso la integración efectiva de la sociedad T.J. Construcciones, S.L. en ALZA, la composición de los ingresos de la Sociedad quedó estructurada de la siguiente forma:

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

Prestación de servicios: servicios de gestión, de asesoramiento, etc, a las filiales del Grupo.

Los ingresos de la Sociedad comparativos con el ejercicio anterior son los siguientes:

	2008	2007	Variación
			%
Arrendamientos	795	347	129,11%
Prestaciones de servicios	2.666		
	3.461	347	897,41%

Los ingresos por arrendamientos han crecido un 129,11%, si bien los del ejercicio anterior corresponden aproximadamente a 6 meses en esta actividad. En términos comparativos el aumento ha sido del 14,55%. Las prestaciones de servicios a filiales no es comparable con el ejercicio anterior, en que no se produjeron ingresos por este concepto.

2.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Debido a la reorganización corporativa y funcional llevada a cabo a finales del ejercicio 2007, y al cambio operado en la Normativa contable con entrada en vigor el 1 de enero de 2008, las principales figuras del Balance de Situación no son comparables.

El Balance de Situación correspondiente al ejercicio 2007 se incluye en la Nota 2.c) [✓] de la Memoria adjunta.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2009, 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 2008 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad ha adquirido a su filial TJ CONSTRUCCIONES las 640 acciones que componen las acciones propias al 31 de diciembre de 2008, valoradas a 4,69 euros por acción.

6.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver Nota 25 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	45,10%	
Dña. Juana Sáiz Alarcón	39,35%	
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,63%	
Dña. María Emilia Alarcón Sáiz	4,63%	
D. Luis López de Herrera-Oria (*)		4,88 %

(*) 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:

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:

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.

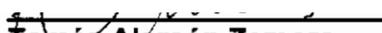
FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2008

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 31 de marzo de 2009, 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 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, que se compone de Balance de Situación, Estado de cambios en el patrimonio neto, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de flujos de efectivo, Memoria anual y el Informe de gestión de 45 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 45, 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 del ejercicio 2008 han sido 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

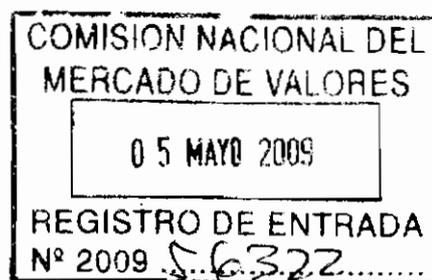

Luis Alfonso López de Herrera-Oña

Consejeros
Nombre


José Manuel Arrojo Botija

Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz



**ALZA REAL ESTATE, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2008 e informe de gestión del ejercicio 2008

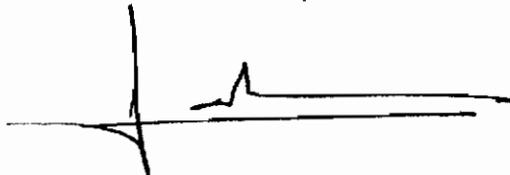
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. 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 2008, 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil vigente, 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 cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 14 de mayo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En el ejercicio 2008 el Grupo inició el proceso de refinanciación bancaria, habiéndose reducido el saldo de deudas con entidades de crédito desde 342 millones de euros a 31 de diciembre de 2007 hasta 221 millones de euros a 31 de diciembre de 2008. Desde esta fecha hasta el 31 de marzo de 2009, el Grupo ha conseguido reducir aún más su nivel de deuda con entidades de crédito hasta 174 millones de euros, así como extender el vencimiento a largo plazo de gran parte de la misma. Tal y como se indica en la nota 3.3, el presupuesto de flujo de caja de 2009 contempla la finalización con éxito del proceso de refinanciación bancaria del importe que resta por refinanciar a 31 de marzo de 2009, 44 millones de euros, estando actualmente las negociaciones en su fase final. Dadas las excepcionales circunstancias en las que se mueve el mercado financiero, la capacidad del Grupo está sujeta a la terminación del proceso de refinanciación bancaria, hecho que los administradores estiman se concretará en fechas próximas, de modo que el Grupo pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

4. En nuestra opinión, excepto por los ajustes que hubiesen sido considerados necesarios si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008 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 el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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.



Rafael Pérez Guerra
Socio - Auditor de Cuentas

30 de abril de 2009

**ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2008 e informe de gestión del ejercicio 2008

INDICE

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007.....	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007	5
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2008	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS	6
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	7
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	20
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	24
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	26
6 INMOVILIZADO MATERIAL.....	28
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS	29
8 ACTIVOS INTANGIBLES.....	31
9 ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	32
10 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO	33
11 ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA.....	33
12 EXISTENCIAS	33
13 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	35
14 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	35
15 CAPITAL Y RESERVAS	36
16 INTERES MINORITARIOS	39
17 RECURSOS AJENOS.....	39
18 IMPUESTOS DIFERIDOS.....	41
19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	42
20 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.....	43
21 INGRESOS ORDINARIOS.....	44
22 OTROS INGRESOS	45
23 APROVISIONAMIENTOS Y VARIACIÓN DE EXISTENCIAS.....	45
24 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS	45
25 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	46
26 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACION DEL INMOVILIZADO	46
27 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS.....	47
28 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS.....	47
29 GANANCIAS POR ACCIÓN	48
30 SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS	49
31 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS.....	50
32 PROCESO DE REFINANCIACION DE DEUDA.....	50
33 HECHOS POSTERIORES	51
34 NEGOCIOS CONJUNTOS.....	52
35 MEDIO AMBIENTE.....	52
36 OTRA INFORMACIÓN.....	53
37 HONORARIOS AUDITORES DE CUENTAS	53
ANEXO I.....	54
ANEXO II.....	55



BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

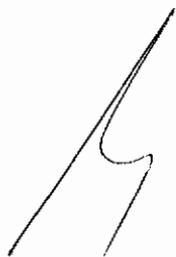
	Nota	31 de diciembre	
		2008	2007
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	4.268	4.681
Inversiones inmobiliarias	7	206.554	255.418
Activos intangibles	8	35	25
Activos por impuestos diferidos	18	5.674	13.303
Activos financieros disponibles para la venta	9	9	9
Clientes y otras cuentas a cobrar	10	302	469
		216.842	273.905
Activos corrientes			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	19.730	-
Existencias	12	249.618	332.209
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	10	24.056	14.140
Activos financieros disponibles para la venta	9	167	364
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados	13	4.458	6.108
Instrumentos financieros derivados	19	138	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	9.319	3.815
		307.486	356.636
TOTAL ACTIVOS		524.328	630.541
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital Social	15	108.977	108.977
Prima de emisión y otras reservas	15	6.174	5.998
Acciones propias	15	(3)	(2.931)
Ganancias acumuladas	15	72.725	57.932
Reservas de revalorización	15	-	196
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		(23.222)	14.793
		164.651	184.965
Intereses minoritarios	16	-	1.656
Total patrimonio neto		164.651	186.621
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Recursos ajenos	17	22.731	52.702
Pasivos por impuestos diferidos	18	58.126	56.165
Instrumentos financieros derivados	19	577	47
Proveedores y otras cuentas a pagar	20	12.785	14.625
		94.219	123.539
Pasivos corrientes			
Recursos ajenos	17	198.209	289.856
Proveedores y otras cuentas a pagar	20	67.236	25.314
Pasivos por impuesto corriente	28	13	5.211
		265.458	320.381
TOTAL PASIVOS		359.677	443.920
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		524.328	630.541

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 55 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

		Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
		2008	2007
Ingresos ordinarios	21	142.652	91.177
Otros ingresos	22	8.253	6.221
Trabajos realizados por la empresa para su activo.		846	-
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	23	(100.639)	(31.100)
Gasto por retribuciones de empleados	24	(6.560)	(6.981)
Amortización		(702)	(825)
Otros gastos de explotación	25	(19.263)	(22.163)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	26	(15.895)	-
Beneficio de explotación		8.692	36.329
Ingresos financieros	27	704	6.568
Gastos financieros	27	(24.497)	(18.854)
Gastos financieros netos		(23.793)	(12.286)
Resultado antes de impuestos		(15.101)	24.043
Impuesto sobre las ganancias	28	(8.121)	(8.369)
Resultado del ejercicio		(23.222)	15.674
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		(23.222)	14.793
Intereses minoritarios		-	881
Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas	29	(0,214)	0,136

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 55 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas





ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Prima de emisión y otras reservas	Acciones propias	Reserva de revalorización	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Intereses minoritarios	Total
Capital social (Nota 15)	(Nota 15)	(Nota 15)	(Nota 15)	(Nota 15)		(Nota 16)	
Saldo al 31 de diciembre de 2006	1.205	-	1.362	41.464	16.468	3.188	182.322
Revalorización de activos disponibles para la venta	-	-	196	-	-	-	196
Escisión de TJ Agricultura	-	-	-	-	-	-	(17.575)
Ampliación de capital dineraria TJ	48	-	-	-	-	-	6.981
Reclasificación capital social de 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	800	-	-	-	-	-	(800)
- Capital Alza Real Estate	108.177	(2.931)	-	-	-	-	(105.246)
- Ampliación de capital Alza	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	16.468	(16.468)	337	-
Distribución del resultado del 2006	-	-	(2.017)	-	-	-	(2.017)
Venta de activos disponibles para la venta.	-	-	655	-	-	-	655
Impuestos diferidos	-	-	(1.362)	-	-	-	(1.362)
Pérdida neta reconocido en el resultado	-	-	-	-	-	-	-
Resultado al 31/12/2007	-	-	-	-	14.793	881	15.674
Saldo al 31 de diciembre de 2007	108.977	5.998	196	57.932	14.793	1.656	186.621
Distribución del resultado del 2007	-	-	-	14.793	(14.793)	-	-
Venta de autocartera a minoritarios	-	15	-	-	-	(1.656)	1.287
Otros movimientos	-	161	(196)	-	-	-	(35)
Resultado al 31/12/2008	-	-	-	-	(23.222)	-	(23.222)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	108.977	6.174	(3)	72.725	(23.222)	-	164.651

Las notas adjuntas Incluidas en las páginas 6 a 55 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	2008	2007
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	(15.101)	24.043
<i>Ajustes por:</i>		
Amortizaciones	702	825
Variación neta de provisiones	35.461	(108)
Perdidas por deterioro de activos financieros	5.565	-
Plusvalía de revalorización de activos financieros	303	-
Gasto financiero	23.882	18.854
Ingreso financiero	(704)	(6.568)
<i>Variaciones en el capital circulante:</i>		
Variación de Existencias	22.615	(24.065)
Variación de Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	(14.763)	(3.099)
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	22.496	(34.392)
<i>Efectivo generado por las operaciones:</i>		
Intereses cobrados	704	6.568
Adquisición de activos financieros con cambios en resultados	3.075	(128.813)
Disposición de activos financieros con cambios en resultados	(4.850)	132.118
Intereses pagados	(23.798)	(17.621)
Impuesto sobre ganancias pagado / cobrado	1.712	(5.496)
Flujos de efectivo neto de actividades de explotación	57.299	(37.754)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(327)	(1.630)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	301	1.128
Adquisición de inversiones inmobiliarias	1.634	(28.062)
Disposición de inversiones inmobiliarias	14.305	-
Disposición de activos disponibles para la venta	-	4.567
Anticipos recibidos de activos mantenidos para la venta	17.595	-
Disposición de otras cuentas a cobrar a largo plazo	167	2.845
Flujos de efectivo neto de actividades de inversión	33.675	(21.152)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por préstamos dispuestos	64.296	207.751
Desembolsos por cancelación de préstamos	(149.236)	(159.197)
Aumento de capital social	-	7.028
Variación en instrumentos financieros derivados	(530)	(63)
Flujos de efectivo neto de actividades de financiación	(85.470)	55.519
Total Variación Flujos de Efectivo	5.504	(3.387)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	3.815	7.202
Efectivo y equivalentes al final del periodo	9.319	3.815
Variación	5.504	(3.387)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 55 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

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.

En el ejercicio 2007 se realizó una reestructuración societaria en la que se forjó el actual grupo Alza Real Estate, S.A. De esta manera, TJ Construcciones, S.L. como sociedad cabecera de la familiar 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. Dado el valor sustancialmente inferior de Alza se consideró que afectos NIIF-UE la adquirente era TJ Construcciones, S.L.

Asimismo en el ejercicio 2007 se produjo la escisión de determinados activos agrícolas a favor de TJ Agricultura, S.L. por importe de 21.672 miles de euros, así como la venta de los activos financieros disponibles para la venta relacionados con Urbas, S.A. y Costa Rey, S.L. (Ver nota 9). En la nota 1b) de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se incluye la información correspondiente a la escisión a favor de TJ Agricultura, S.L.

El detalle de sociedades dependientes y asociadas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 se adjunta en el anexo I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas. En el ejercicio 2008 se ha incrementado la participación del Grupo en Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. y en Vivisa Pirineo, S.L. en un 19,22% y 29,63% respectivamente, de forma directa, y un 19,22% en Meridional de Vacaciones y Construcciones, S.L. de forma indirecta.

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 ALZA Real Estate, S.A. 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 2008.

Estas cuentas anuales consolidadas difieren de aquellas que se habrían realizado bajo normativa española, dada las diferencias de criterios existentes en algunas áreas. Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 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:

(a) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2008

NIC 39 (Modificación) "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" y NIIF 7 (Modificación) "Instrumentos financieros: Información a revelar" – Reclasificación de instrumentos financieros

CINIIF 14, "NIC 19 – Limite de los activos afectos a un plan de prestaciones definidas, necesidades mínimas de financiación e interrelación entre ambos" que recoge las pautas para evaluar el límite establecido en la NIC 19 sobre el superávit que puede reconocerse como activo.

CINIIF 11, "NIIF 2 – Transacciones de grupo y con acciones propias" que establece los principios para determinar si una transacción basada en acciones en la que intervienen acciones propias o entidades del grupo (por ejemplo, opciones sobre las acciones de la

dominante) debe reconocerse como una transacción con pago basado en acciones liquidada con instrumentos de patrimonio o liquidada en efectivo en las cuentas individuales de la dominante y de las entidades del grupo. La aplicación de esta interpretación no tiene ningún efecto sobre las cuentas del Grupo.

(b) Modificación NIC 23 "Costes por intereses"

Esta norma exige que las entidades capitalicen los costes por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cualificado (aquel que requiere, necesariamente, de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta) como parte del coste del activo. La opción de reconocer inmediatamente estos costes por intereses como gastos del periodo se suprime. El Grupo viene aplicando la opción de capitalización de los costes financieros desde el primer ejercicio en el que adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas.

(c) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2008 pero cuya aplicación no tiene efecto en las cuentas del Grupo

La CINIIF 12 "Contratos de prestación de servicios", de obligado cumplimiento para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2008, no tiene efecto sobre las operaciones del Grupo. A la fecha de formulación de estas cuentas, la Unión Europea no había adoptado esta interpretación.

(d) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y que el Grupo no ha adoptado con anticipación

A la fecha de formulación de estas cuentas, el IASB había publicado las interpretaciones que se detallan a continuación. Estas interpretaciones son de obligado cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2009, y ejercicios posteriores, si bien el Grupo no las ha adoptado:

- NIIF 8 "Segmentos operativos". La NIIF 8 sustituye a la NIC 14 y homogeniza los requisitos de presentación de información financiera por segmentos con la norma americana SFAS 131 "Disclosures about segments of an enterprise and related information". La nueva norma exige un enfoque de dirección bajo el cual la información por segmentos se presenta sobre la misma base que la que se utiliza a efectos internos.
- NIC 1 (Revisada), "Presentación de estados financieros". Esta norma modificada prohíbe la presentación de partidas de ingreso y gasto (es decir, cambios en el patrimonio por operaciones con terceros no accionistas) en el estado de cambios en el patrimonio neto, y exige que los cambios en el patrimonio neto por operaciones con terceros no accionistas se presenten separados de los cambios en el patrimonio neto por operaciones con accionistas.
- NIIF 2 (Modificación) "Pagos basados en acciones". Esta modificación aborda las condiciones para la irrevocabilidad de la concesión de los derechos y las cancelaciones. En ella se aclara que únicamente las condiciones de servicio y de rendimiento pueden considerarse condiciones de concesión. Otras características de los pagos basados en acciones no se consideran condiciones de concesión.
- NIC 32 (Modificación) "Instrumentos financieros: Presentación" y NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros" – "Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Estas modificaciones exigen a las entidades que reclasifiquen los

instrumentos financieros rescatables y los instrumentos (o componentes de los mismos) que conllevan la obligación para la entidad de entregar a un tercero una fracción de sus activos netos en el supuesto de liquidación como patrimonio, siempre que el instrumento tenga ciertas características y cumpla determinadas condiciones.

- NIIF 1 (Modificación) "Adopción por primera vez de las NIIF" y NIC 27 "Estados financieros consolidados y separados". La norma modificada permite que los primeros adoptantes utilicen el valor razonable o el valor contable resultante de aplicar los principios contables anteriores como coste atribuido de las inversiones en dependientes, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados del Grupo.
- NIC 27 (Revisada) "Estados financieros consolidados y separados". La norma revisada exige que los efectos de todas las transacciones con intereses minoritarios se contabilicen en el patrimonio neto siempre que no haya cambios en el control de forma que estas operaciones ya no tengan efecto en el fondo de comercio ni tampoco resulten en una pérdida o ganancia.
- NIIF 3 (Revisada) "Combinaciones de negocios". La norma revisada mantiene el método de adquisición para las combinaciones de negocios.
- NIIF 5 (Modificación), "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas" (y correspondiente modificación de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"..
- NIC 23 (Modificación) "Costes por intereses". Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008. La definición de costes por intereses se ha modificado para que los intereses se calculen de acuerdo con el tipo de interés efectivo definido en la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración". Con ello se elimina la inconsistencia de la terminología entre la NIC 39 y la NIC 23.
- NIC 28 (Modificación) "Inversiones en asociadas" (y correspondientes cambios a la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación" y NIIF 7: "Instrumentos financieros: Información a revelar".
- NIC 36 (Modificación) "Deterioro de activos". Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 38 (Modificación) "Activos intangibles". Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 19 (Modificación) "Retribuciones a los empleados" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- • NIC 39 (Modificación) "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración". Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros. Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- Además de las modificaciones mencionadas anteriormente, se han publicado una serie de cambios menores a la NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar", la NIC 8 "Políticas contables, cambios en estimaciones y errores", la NIC 10 "Hechos posteriores a la fecha del balance", la NIC 18 "Ingresos ordinarios" y la NIC 34 "Información financiera intermedia" dentro del proyecto anual de mejoras del IASB de

mayo de 2008.

- CINIIF 16 "Coberturas de una inversión neta en una operación en el extranjero" (vigente desde el 1 de octubre de 2008).
- NIC 31 (Modificación) "Participaciones en negocios conjuntos" (y correspondientes modificaciones a la NIC 32 y NIIF 7) (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008. Cuando se contabiliza una inversión en un negocio conjunto de acuerdo con la NIC 39, únicamente se requieren algunos de los desgloses de la NIC 31 además de los exigidos por la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación" y NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar". En Grupo aplicará esta modificación desde el 1 de enero de 2009.
- CINIIF 15 "Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta interpretación aclara si, para determinadas transacciones, debe aplicarse la NIC 18 "Ingresos ordinarios" o la NIC 11 "Contratos de construcción". El Grupo aplicará esta norma a partir del 1 de enero de 2009.

(e) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y que no son relevantes para las operaciones del Grupo

A la fecha de formulación de estas cuentas, el IASB había publicado las interpretaciones que se detallan a continuación y que son de obligado cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2009, y que no son relevantes en el contexto de las actividades del grupo:

- CINIIF 13, "Programas de fidelidad de clientes" (vigente desde el 1 de julio de 2008).
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material" (y correspondiente modificación de la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo") (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 27 (Modificación) "Estados financieros consolidados y separados" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 28 (Modificación) "Inversiones en asociadas" (y correspondientes modificaciones a la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación" y NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar") (vigente desde el 1 de enero de 2009).
- NIC 29 (Modificación) "Información financiera en economías hiperinflacionarias" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 38 (Modificación) "Activos intangibles" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.
- NIC 40 (Modificación) "Inversiones inmobiliarias" (y correspondientes modificaciones a la NIC 16) (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008. Los

inmuebles que están en construcción o en desarrollo para su uso futuro como inversión inmobiliaria se incluyen dentro del alcance de la NIC 40. Por lo tanto, cuando se utilice el modelo del valor razonable, dichos inmuebles deben valorarse a su valor razonable. Sin embargo, cuando el valor razonable de las inversiones inmobiliarias en construcción no pueda determinarse con fiabilidad, el inmueble se valorará a su coste hasta la fecha en que se finalice la construcción o, si ocurriera antes, hasta la fecha en la que el valor razonable se pueda determinar de forma fiable. Esta medicación no tendrá efecto en las operaciones del grupo ya que el método de valoración de estos activos es el de coste.

- NIC 41 (Modificación) "Agricultura" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008
- NIC 20 (Modificación) "Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas públicas" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación es parte del proyecto anual de mejoras del IASB que se publicó en mayo de 2008.

2.2. Principios de consolidación

a. Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que Alza Real Estate, S.A. tiene el poder 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 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 valoran inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluyen 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 para las aplicaciones informáticas son del 25%.

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

El Grupo capitaliza los costes por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo. Tales costes por intereses se capitalizan 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 y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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.

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la dirección del Grupo tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

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.

El Grupo mantiene registrado al coste las participaciones en sociedades no integradas.

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. En el caso de activos financieros disponibles para la venta, 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. El valor neto realizable de las existencias son calculadas principalmente en función de las tasaciones realizadas por C.B. Richard Ellis, tasador independiente del grupo; cuando el valor neto realizable es inferior al coste se reconoce una pérdida por deterioro del valor (ver Nota 12).

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, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento

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 concurso de acreedores 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 de 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 corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del ejercicio comprende el impuesto corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se refiera a partidas reconocidas directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto se reconoce también en el patrimonio neto.

El cargo por impuesto corriente se calcula en base a las leyes fiscales aprobadas o a punto de aprobarse en los países donde opera sus dependientes y asociadas y generan resultados sujetos a impuestos. La dirección evalúa periódicamente las posturas tomadas en relación con las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que la ley fiscal está sujeta a interpretación, creando, en su caso, las provisiones necesarias en función de los importes que esperan pagar a las autoridades fiscales.

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 2008.

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.

En relación con el Plan de Opciones sobre Acciones aprobado por la Junta General de Accionistas del 14 de febrero de 2008, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha hecho uso de la delegación conferida para su desarrollo, formalización y ejecución.

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 entienden 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 General 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 17.1). Los activos y pasivos no relacionados con las existencias se clasifican como corrientes si su vencimiento es inferior a un año.

2.23. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como activos mantenidos para la venta cuando su valor se vaya a recuperar principalmente a través de su venta, siempre que la venta se considere altamente probable. Estos activos se valoran al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costes para la venta si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en vez de a través del uso continuado.

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 mantener en el entorno del 35% en el ratio de Deuda Neta / GAV. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos es de 29,72% y 32,89%, respectivamente.

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 2008 dicho ratio asciende a 1,26 (1,78 en 2007) siendo la deuda neta 207.163 miles de euros (332.635 miles de euros en 2007) y el patrimonio 164.651 miles de euros (186.621 miles de euros en 2007). 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 19 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 2008, una incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 1.409 miles de euros, de mayor gasto sobre los 17.762 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 importe no significativo en los estados financieros.

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 13. Un incremento de 50 puntos básicos hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente mil 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 2009 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

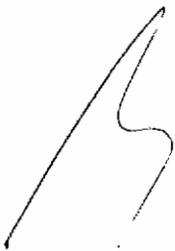
La Dirección financiera del Grupo es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados. Dichas proyecciones son revisadas trimestralmente. Cuando se van a realizar inversiones significativas que superan el nivel de tesorería previsto, se analiza la contratación de préstamos específicos.

Durante el ejercicio 2008 esta labor de control del riesgo de liquidez se ha convertido en una de las prioridades del Grupo sobre todo tras el descalabro financiero acaecido en los mercados mundiales a mediados de 2008. Este hecho unido al descenso significativo de la actividad inmobiliaria mundial y española, fueron factores claves para iniciar el proceso de refinanciación bancaria del Grupo Alza durante el segundo semestre de 2008.

El proceso de refinanciación ha continuado durante el ejercicio 2009. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra refinanciado un 80% del total de deuda (aproximadamente 177 millones de euros), estando en la fase final de acuerdo con el restante 20% (aproximadamente 44 millones de euros) con las que existe un elevado grado de avance de las negociaciones, esperándose que durante el mes de mayo de 2009 se llegue al 100% de la refinanciación.

Tal y como se menciona en la nota 17 sobre vencimientos, a 31 de diciembre de 2008 la deuda con vencimiento 2009 ascendía a 92.954 miles de euros. Sin embargo, a fecha de formulación, dicho importe se ha reducido hasta 23.694 miles de euros derivado del proceso de refinanciación.

La dirección ha realizado una estimación de flujos de caja de los próximos doce meses considerando las siguientes hipótesis:

- 
- a) Se considera que los acuerdos de refinanciación bancaria pendientes de materializarse al 31 de marzo de 2009 se cerrarán con acuerdo con las entidades financieras correspondientes en términos similares a los que se han acordado con otras entidades hasta la fecha actual.
 - b) La compañía estima realizar ventas durante los meses restantes del ejercicio 2009, máxime si se considera que en el primer trimestre de 2009 han vendido 40 millones de euros a entidades financieras. Sin embargo, aún entendiendo que sí se producirán ventas e ingresos de caja, en aras de ser prudentes la dirección no ha estimado conveniente incluir ingresos por venta de viviendas pendientes de entrega, ni de suelo, ni por otros activos.
 - c) No se incluyen los gastos financieros por haber sido incluida su carencia en las operaciones de refinanciación materializadas con las entidades de crédito.

- d) Se incluyen los gastos de estructura actuales, aunque se están realizando las oportunas modificaciones que minoren el mismo adecuando el gasto a las necesidades actuales.
- e) Los pagos de urbanización están pendientes de la obtención de financiación y se abonarán en el momento que se obtenga, por lo que no supone salida de caja.
- f) Se considera firmado el 100% del aplazamiento de la deuda con Hacienda.
- g) Con los proveedores no incluidos en los pagos inmediatos se ha acordado su pago en especie, o, en su caso, el aplazamiento de la deuda a largo plazo.
- h) No se ha considerado el ingreso de caja de operaciones de ventas de Inversiones inmobiliarias por importe de 44.444 miles de euros, garantizadas con aval bancario por importe de 36.000 miles de euros y con anticipos recibidos de 1.111 miles de euros, puesto que están condicionadas a que se produzcan una serie de acontecimientos que producirían la ejecución de los acuerdos y la correspondiente entrada de efectivo por importe de 43.333 miles de euros. Se entiende que una parte de ellos se obtendrán durante el año.
- i) Se incluyen las disposiciones de préstamo promotor actualmente disponibles en función del ritmo de certificaciones de las obras en curso por importe aproximado de 20 millones de euros.

A continuación se expone el flujo de tesorería estimado por el Grupo correspondiente al período de 12 meses comprendido entre el 1 de abril de 2009 y el 31 de marzo de 2010:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	Miles de Euros
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/03/2009	5.171
Cobros por certificaciones	5.784
Cobros por rentas	864
Cobros por transacciones en curso	4.127
Disposiciones de préstamo Promotor	15.773
Disposición de financiación adicional	4.250
Pagos por arrendamiento financiero	(1.038)
Pagos a proveedores	(22.048)
Pagos por nóminas	(4.996)
Pagos por otros gastos fijos	(2.603)
Pagos por impuestos	(3.309)
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/03/2010	1.976

Por otro lado, otros factores mitigantes del riesgo de liquidez que la dirección ha evaluado son:

- La calidad de sus inversiones así como el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos: el conocido ratio de "loan to value" asciende al 29,72%, 697 millones de euros de valor bruto de activos sobre un endeudamiento neto de 207 millones de euros (siendo del 32,89% el año en 2007).
- El grupo dispone de activos que no están garantizando pasivos financieros por importe aproximado de 50 millones de euros en el capítulo de inversiones inmobiliarias, tal y como se menciona en la nota de 7, así como 49 millones de euros en el capítulo de existencias, tal y como se menciona en la nota 12.
- El grupo no sólo es inmobiliario sino también constructor, actividad generadora de caja que está siendo potenciada hacia obra civil con administraciones públicas. Parte de los ingresos estimados se refieren a certificaciones a organismos públicos.

- El compromiso actual de los accionistas principales igualmente se ha confirmado en ocasiones anteriores. Cabe resaltar la ampliación de capital dineraria de 7 millones de euros realizada en el ejercicio anterior.

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 aplazamientos en el pago. No obstante, 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 decidió en el ejercicio 2007 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, asimismo en 2008 se procedió a deteriorar 5.000 miles de euros relacionado a otras cuentas por cobrar (ver Nota 10). Durante el 2009 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
- Vida útil de inversiones inmobiliarias
- Valoración de terrenos 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 2008 y 2007 sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas.

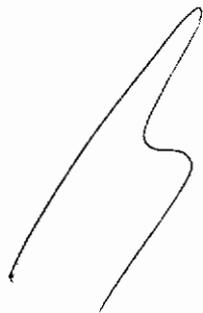
4.3 Cambios en estimaciones y políticas contables y corrección de errores fundamentales

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.

	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
2008				
Ingresos ordinarios y otros ingresos	59.920	82.732	8.253	150.905
Resultado de Explotación	5.524	8.202	(5.034)	8.692
Costos financieros netos	-	(22.306)	(1.487)	(23.793)
Resultado antes de Impuestos	5.524	(14.104)	(6.521)	(15.101)
Impuesto sobre las ganancias	(7.166)	(193)	(762)	(8.121)
Resultado del ejercicio	(1.642)	(14.297)	(7.283)	(23.222)

	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
2007				
Ingresos ordinarios y otros ingresos	50.505	44.220	2.673	97.398
Resultado de Explotación	20.597	16.828	(1.096)	36.329
Costos financieros netos	(941)	(9.366)	(1.979)	(12.286)
Resultado antes de Impuestos	19.656	7.462	(3.075)	24.043
Impuesto sobre las ganancias	(7.671)	261	(959)	(8.369)
Resultado del ejercicio	11.985	7.723	(4.034)	15.674

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

	Total de Activos	Total de pasivos	Adiciones de inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles	Gastos por amortización
2008				
Reserva de suelo	214.015	133.727	-	-
Promoción Inmobiliaria	293.933	211.873	526	(73)
Explotación	16.380	14.077	1.414	(629)
Total	524.328	359.677	1.940	(702)

2007	Total de Activos	Total de pasivos	Adiciones de inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles	Gastos por amortización
Reserva de suelo	239.538	8.622	-	-
Promoción Inmobiliaria	374.712	410.344	3.851	618
Explotación	16.291	24.954	25.833	207
Total	630.541	443.920	29.684	825

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

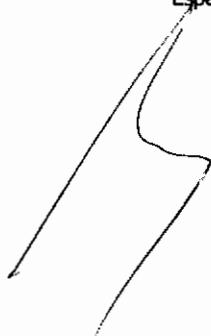
	2008	2007
España – Zona Centro	110.721	61.451
España – Resto	31.931	29.726
	142.652	91.177

Total de activos

	2008	2007
España – Zona Centro	464.661	530.950
España – Resto	59.667	99.591
	524.328	630.541

Adiciones al inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

	2008	2007
España – Zona Centro	1.939	29.682
España – Resto	1	2
	1.940	29.684



Nota 6. Inmovilizado material

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

	Terrenos y construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otras instalac. Utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizado material en curso	Total
Coste:						
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)
Traspasos	-	416	30	-	(448)	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	394	2.365	861	905	1.325	5.850
Adiciones	-	3	65	168	59	295
Retiros	(286)	-	(71)	(65)	-	(422)
Traspasos	1.498	(1.025)	74	(286)	(293)	(32)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.606	1.343	929	722	1.091	5.691
Amortización acumulada:						
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
Traspasos	(4)	20	(20)	-	-	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	(50)	(613)	(149)	(357)	-	(1.169)
Dotaciones	(20)	(147)	(95)	(81)	-	(343)
Retiros	28	-	23	70	-	121
Traspasos	(87)	103	(44)	(4)	-	(32)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	(129)	(657)	(265)	(372)	-	(1.423)
Inmovilizado material neto:						
Saldo al 31 de diciembre de 2007	344	1.752	712	548	1.325	4.681
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.477	686	664	350	1.091	4.268

Adiciones

Las altas registradas en 2007 en el epígrafe de "Instalaciones técnicas y maquinaria" corresponden, fundamentalmente, a las obras realizadas en las oficinas actuales del grupo en Azuqueca de Henares. Así mismo en dicho ejercicio se registraron altas de maquinaria de construcción por importe de 248 mil euros adquiridas en régimen de arrendamiento financiero.

En relación al inmovilizado en curso, las adiciones más significativas registradas durante el ejercicio 2007 corresponden a las inversiones realizadas en las obras de construcción de la nueva sede del grupo en Azuqueca de Henares.

Las altas habidas en el 2008 en el epígrafe de "Otro inmovilizado" por 168 miles de euros, corresponden principalmente a compras de material informático y vehículos.

Retiros

Los retiros registrados en el 2007 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.

Traspasos

Los traspasos habidos en el ejercicio 2008 corresponden principalmente a reclasificaciones entre clases de inmovilizado.

No existen pérdidas por deterioro de valor reconocidas o revertidas en los ejercicios 2008 y 2007.

Al 31 diciembre 2008 existe inmovilizado material por 745 miles de euros (532 miles de euros en 2007) 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 muestra en la tabla siguiente:

Coste:	
Al 31 de diciembre de 2006	239.709
Adquisiciones	28.062
Retiros	(11.588)
Al 31 de Diciembre 2007	256.183
Adquisiciones	1.634
Retiros	(15.915)
Traspasos	(21.609)
Al 31 de Diciembre 2008	220.293
Amortización acumulada:	
Al 31 de Diciembre 2006	(453)
Dotación a la amortización	(316)
Traspasos	4
Al 31 de Diciembre 2007	(765)
Dotación a la amortización	(331)
Retiros	534
Traspasos	(7)
Al 31 de Diciembre 2008	(569)
Provisión por deterioro:	
Al 31 de Diciembre 2006	-
Al 31 de Diciembre 2007	-
Dotación a la provisión	(13.170)
Al 31 de Diciembre 2008	(13.170)
Saldo neto al 31 de Diciembre 2007	255.418
Saldo neto al 31 de Diciembre 2008	206.554

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.

Las altas del ejercicio 2008 corresponden, principalmente, a las obras realizadas en una nave en Coslada (Madrid) por 1.099 miles euros.

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

En el ejercicio 2007 igualmente y como consecuencia de la reorganización societaria mencionada en la nota 1 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.

Los retiros del ejercicio 2008 se deben a las ventas de inmuebles en renta en Meco y Madrid. El precio de venta de los mismos ascendió a 16.110 miles de euros registrándose una pérdida de las operaciones en el epígrafe "Resultado en la venta de inversión inmobiliaria" por importe de (525) miles de euros. (Nota 26).

La línea de traspasos del ejercicio incluye, principalmente, el traspaso al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" debido al acuerdo de venta existente en relación con parcelas urbanas en Azuqueca de Henares (ver nota 11).

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 2008 está calculado en función de tasaciones realizadas por C.B. Richard Ellis, tasador independiente del 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 2007 y 2008:

	Valor de coste neto a 31 de diciembre 2007	Valor razonable a 31 de diciembre de 2007	Valor de coste neto a 31 de diciembre 2008	Valor razonable a 31 de diciembre de 2008
Inversiones inmobiliarias	255.418	335.547	206.554	230.520

En el ejercicio 2008 se ha registrado una pérdida por deterioro por importe de 13.170 miles de euros correspondientes a aquellas inversiones inmobiliarias cuyo valor razonable es inferior al su coste atribuido. Esta pérdida por deterioro se encuentra registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de pasivos por importe de 176.364 y 243.071 miles de euros, respectivamente.

Las transacciones asociadas a las Inversiones Inmobiliarias no han sido significativas durante el ejercicio 2007.

Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	Concesiones y patentes	Total
Coste:			
Al 31 de Diciembre de 2006	23	891	914
Inversión	2	-	2
Bajas	-	(868)	(868)
Al 31 de Diciembre 2007	25	23	48
Inversión	11	-	11
Trasposos	44	(23)	21
Al 31 de Diciembre 2008	80	-	80
Amortización acumulada:			
Al 31 de Diciembre de 2006	(14)	-	(14)
Dotaciones	(2)	(7)	(9)
Trasposos	3	(3)	-
Al 31 de Diciembre 2007	(13)	(10)	(23)
Dotaciones	(29)	-	(29)
Trasposos	(3)	10	7
Al 31 de Diciembre 2008	(45)	-	(45)
Activos intangibles neto:			
Saldo al 31 de Diciembre 2007	12	13	25
Saldo al 31 de Diciembre 2008	35	-	35

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 y 2007.

Nota 9. Activos financieros disponibles para la venta

El movimiento en los ejercicios 2008 y 2007 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

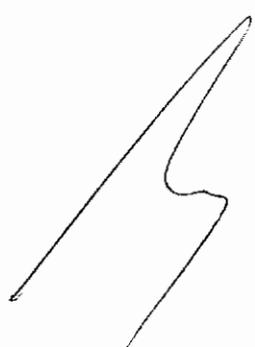
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
A 31 de Diciembre de 2006	4.448	295
Retiros	(4.281)	(285)
Plusvalía por revalorización	206	-
Pérdidas por deterioro	(9)	(1)
A 31 de Diciembre de 2007	364	9
Otros movimientos	(197)	-
A 31 de Diciembre de 2008	167	9

Los retiros del ejercicio 2007 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	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Participación en Terlemudes,S.L.	117	322
Participación en Divertiendas,S.L.	50	42
Total	167	364

No Corriente	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Participación en Construcciones Coheco,S.L.	9	9
Total	9	9



Nota 10. Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento

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

	2008	2007
Cientes y otras cuentas por cobrar	17.756	8.217
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(8.345)	(3.301)
Sub-total	<u>9.411</u>	<u>4.916</u>
Administraciones públicas (Nota 20)	2.007	5.721
Préstamos a partes vinculadas (Nota 30)	10.207	1.551
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 30)	-	1.655
Depósitos a plazo	2.623	-
Depósitos y fianzas	110	766
Subtotal	<u>24.358</u>	<u>14.609</u>
Menos parte no corriente:		
Otras cuentas a cobrar	192	-
Depósitos y fianzas	110	469
Parte no corriente	<u>302</u>	<u>469</u>
Parte corriente	<u>24.056</u>	<u>14.140</u>

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 2006	<u>(508)</u>
Dotaciones	(3.300)
Aplicaciones	507
Al 31 de Diciembre 2007	<u>(3.301)</u>
Dotaciones	(5.044)
Aplicaciones	-
Al 31 de Diciembre 2008	<u>(8.345)</u>

Tal y como se mencionó en la Nota 3.4 de gestión del riesgo de crédito el Grupo procedió en el ejercicio 2007 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 se corresponde con la totalidad del importe pendiente de cobro.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el Grupo tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso por 82 y 183 miles de euros, respectivamente, cuyo vencimiento principalmente se producirá durante el ejercicio 2009.

El epígrafe de Depósitos a plazo incluye depósitos bancarios con vencimiento superior a tres meses, los cuales se encuentran pignorados en garantía de deudas.

Al 31 de diciembre de 2008 las otras cuentas por cobrar incluyen 7.000 miles de euros relacionados a anticipos entregados durante 2008 y 2007 por la compra de un inmueble. El contrato fue rescindido con posterioridad y el Grupo ha registrado una provisión de 5.000 miles de euros por la cantidad que estima es de dudosa recuperación.

Nota 11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Bajo este epígrafe se incluye el importe de las parcelas urbanas en Azuqueca de Henares cuya venta se acordó el 12 de diciembre de 2008 y que se incluían en el epígrafe de inversiones inmobiliarias (ver nota 7). La sociedad espera que en el ejercicio 2009 se traspasen todos los riesgos y beneficios asociados al activo al comprador. Dado que el precio de venta acordado es inferior al de coste, al 31 de diciembre de 2008 se ha reconocido la pérdida correspondiente que asciende a 2.470 miles de euros registrándose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Nota 12. Existencias

El detalle de los saldos incluidos en el epígrafe de existencias se detalla a continuación:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Edificios adquiridos	213	254
Terrenos y solares	167.860	160.411
Edificios en construcción	71.149	114.673
Edificios construidos	19.607	41.771
Otras existencias	92	47
Anticipos	10.566	15.053
	269.487	332.209
Menos: provisión por deterioro	(19.869)	-
Total	249.618	332.209

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, existen existencias sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos por importe neto de 200.786 miles de euros y 250.322 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 2008 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados, un importe mínimo de 49.078 miles de euros.

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 3.599 miles de euros en 2008 y 2.462 miles de euros en 2007. En relación al importe de existencias registrado en la cuenta de resultados (ver nota 24).

En el ejercicio 2008 se ha registrado una pérdida por deterioro de existencias por importe de 19.869 miles de euros que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Nota 13. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El movimiento en los ejercicios 2008 y 2007 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

31 de diciembre de 2006	<u>6.126</u>
Altas	131.800
Bajas	(132.118)
Plusvalía por revalorización	302
Pérdida por deterioro	<u>(2)</u>
31 de diciembre de 2007	<u>6.108</u>
Altas	3.075
Bajas	(4.850)
Plusvalía por revalorización	<u>125</u>
31 de diciembre de 2008	<u>4.458</u>

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>2008</u>	<u>2007</u>
Fondos de Inversión	4.305	6.058
Otras inversiones	153	50
Total	<u>4.458</u>	<u>6.108</u>

La rentabilidad media de los Fondos de Inversión durante los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 4,9 % y 5,7 % aproximadamente.

Al 31 de diciembre 2008 y 2007, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados pignorados ascienden a 3.904 miles de euros y 4.299 miles de euros, respectivamente.

Nota 14. Efectivo y equivalentes de efectivo

El desglose de este epígrafe de los balances de situación adjuntos es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja y Cuentas corrientes	6.982	1.960
Depósitos	<u>2.337</u>	<u>1.855</u>
	<u>9.319</u>	<u>3.815</u>

El tipo de interés efectivo de los depósitos e imposiciones a corto plazo en entidades de crédito fue durante el ejercicio 2008 y 2007 el 4% y 6,5% respectivamente. El plazo medio de vencimiento de estos depósitos e imposiciones para el ejercicio 2008 es de 62 días (80-90 días en 2007 aproximadamente).

Al 31 de diciembre 2008 y 2007, los depósitos se encuentran pignorados en su totalidad en garantía de deudas con entidades financieras.

Nota 15. Capital Social y Reservas

15.1 Capital social y Prima de emisión

	<u>Nº Acciones o participac.</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de Emisión</u>	<u>Total</u>
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	108.177.045	108.177	73.707	181.884
Saldo 31 de diciembre 2007	108.977.045	108.977	73.707	182.684
Saldo 31 de diciembre 2008	108.977.045	108.977	73.707	182.684

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2008, 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 con los mismos derechos y obligaciones. La prima de 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 consolidado de cambios en el patrimonio neto se ha incluido junto con el resto de reservas.

El 21 de noviembre de 2007 se ejecutó 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 Viviendas de la Sagra, S.L. y el 100% de Construcciones Generales Azudenses, S.L..

En la Junta General de accionistas de 3 de diciembre 2007, se aprobó el aumento del capital social de Alza Real Estate, S.A. 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.



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	45,10%	
Dña. Juana Sáiz Alarcón	39,35%	
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,63%	
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz	4,63%	
D. Luis López de Herrera-Oria (*)		4,88 %

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

b) Prima de emisión de acciones

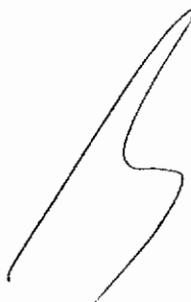
Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Tal como se indica en la Nota 1 al aportar TJ Construcciones, S.L. a Alza Real Estate, S.A. en el ejercicio 2007, se produjo una situación de autocartera de 640.000 acciones, lo que representaba 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 fue de 4,58 euros.

Durante el ejercicio 2008 la filial TJ Construcciones, S.L. ha permutado 636.147 acciones propias a un valor equivalente de 4,5 € por acción por 159 participaciones de la sociedad del grupo Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. (Proydeco). y un derecho de cobro sobre la misma por un importe de 654 miles de euros. Asimismo, ha procedido a la venta de 3.213 acciones al mismo precio. Resultado de dichas operaciones se han registrado unas pérdidas por importe de 1.692 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008 la autocartera se compone de 640 acciones propias valoradas a 4,69 euros por acción.



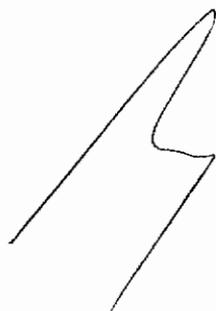
15. 2 Reservas y resultados acumulados

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	Acciones propias	Reserva de revalorización	Ganancia acumulada
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 Prima de emisión	6.981	-	6.981	-	-	-
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	(178.953)	(105.246)	(2.931)	-	-
Distribución del resultado del 2006	-	-	-	-	-	16.468
Venta de activos disponibles para la venta	-	-	-	-	(2.017)	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	655	-
Ingreso neto reconocido en patrimonio	-	-	-	-	(1.362)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2007	73.707	(67.709)	5.998	(2.931)	196	57.932
Distribución del resultado del 2007	-	-	-	-	-	14.793
Venta de Autocartera a minoritarios	-	15	15	2.928	-	-
Otros movimientos	-	161	161	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	73.707	(67.533)	6.174	(3)	-	72.725

La reserva legal por importe de 317 miles de euros 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 creó como consecuencia del efecto de la transición NIIF 1 (ver nota 7). Dado su carácter eminentemente contable y no mercantil tampoco puede ser distribuida.



Nota 16. Intereses Minoritarios

Los movimientos de intereses minoritarios en los ejercicios 2007 y 2008 se muestran en la tabla siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>3.188</u>
Aportación de minoritario Vivisa a TJ	(2.750)
Otros	337
Beneficio del ejercicio	<u>881</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1.656
Adquisición de participaciones a minoritarios	<u>(1.656)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>-</u>

Nota 17. Recursos ajenos

La composición de los recursos ajenos es la siguiente:

	2008	2007
NO CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	10.207	28.330
Pólizas de crédito	-	4.562
Total deudas con entidades de crédito	<u>10.207</u>	<u>32.892</u>
Pasivos por arrendamientos financieros	<u>12.524</u>	<u>19.810</u>
Total	<u>22.731</u>	<u>52.702</u>
CORRIENTE		
Efectos descontados	615	11.423
Préstamos con entidades de crédito	190.638	239.084
Pólizas de crédito	<u>6.227</u>	<u>38.430</u>
Total deudas con entidades de crédito	<u>197.480</u>	<u>288.937</u>
Pasivos por arrendamientos financieros	<u>729</u>	<u>919</u>
Total	<u>198.209</u>	<u>289.856</u>

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 73.838 miles de euros en 2008 y 95.535 miles de euros en 2007 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	2008		2007	
	No corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
2008	-	-	-	146.432
2009	-	92.594	22.524	45.501
2010	8.517	11.523	5.562	4.195
2011	954	8.444	-	-
2012	68	-	68	-
2013	-	5.426	-	-
Resto	668	79.493	4.738	92.808
Total	10.207	197.480	32.891	288.937

En el ejercicio 2008, 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 2,00%, siendo el margen medio ponderado aproximadamente de un 1,00%.

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%.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascendía a 74.458 y 210.346 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 33.588 y 110.424 miles de euros en 2008 y 2007, respectivamente. No obstante, se podrá disponer de ellos cuando sean certificadas las obras por tratarse de préstamos a promotores.

Adicionalmente se contrataron cuentas de crédito de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 los importes dispuestos ascienden a 6.424 y 42.992 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 1.611 y 762 miles de euros en 2008 y en 2007 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:

	2008	2007
- Menos de 1 año	1.336	1.980
- Entre 1 y 5 años	6.392	9.394
- Más de 5 años	12.602	20.094
Sub-total	20.330	31.468
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(7.077)	(10.739)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	13.253	20.729

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	01.01.07	(Cargo) /	(Cargo) /	Otros	31.12.07	(Cargo) /	(Cargo) /	31.12.08
		abono a	abono a			abono a	abono a	
		Resultados	Patrimonio	Mov.		Resultados	Patrimonio	
Operaciones con empresas del grupo	3.604	(1.209)	-	-	2.395	(2.051)	-	344
Ventas anticipadas	7.058	(2.325)	-	-	4.733	(3.090)	-	1.643
Gastos de explotación	567	35	-	-	602	(562)	-	40
Intereses financieros capitalizados	1.333	(196)	4	-	1.141	(638)	-	503
Crédito fiscal activado	-	2.140	-	-	2.140	-	-	2.140
Provisión de clientes	-	990	-	-	990	(990)	-	-
Crédito impositivo por deducciones no aplicadas	-	255	-	-	255	-	-	255
Otros	738	201	-	108	1.047	(298)	-	749
Total	13.300	(109)	4	108	13.303	(7.629)	-	5.674

Pasivos por impuestos diferidos	01.01.07	Cargo /	(Cargo) /	Otros	31.12.07	Cargo /	(Cargo) /	31.12.08
		(abono) a	abono a			(abono) a	abono a	
		Resultados	Patrimonio	Mov.		Resultados	Patrimonio	
Revalorización inmovilizado material	54.755	-	-	-	54.755	-	-	54.755
Revalorización activos financieros	628	(628)	-	-	-	-	-	-
Costes financieros	543	738	-	39	1.320	(1.320)	-	-
Otros	-	411	-	(39)	90	3.196	85	3.371
Total	55.644	521	-	0	56.165	1.876	85	58.126

Los cargos y abonos a resultados de los impuestos diferidos activos y pasivos incluyen al 31 de diciembre de 2007 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	Bases imponibles			2007
	2008		Total	
	Activadas	No activadas		
2003	35	-	35	35
2004	18	-	18	18
2005	81	-	81	81
2006	19	-	19	19
2007	6.980	-	6.980	6.980
2008	-	23.346	23.346	-
Total	7.133	23.346	30.479	7.133

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.

En el ejercicio 2008 las Sociedades del Grupo no han reconocido créditos fiscales por Bases imponibles negativas.

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 2008, los swaps contratados y su valor de mercado son los siguientes:

Producto	Fecha de Operación	Fecha de Vencimiento	Nocional	SITUACION AL 31/12/2008			Valor Razonable
				Tipo Fijo	Barrera inferior	Barrera superior	
Swap	16/05/2006	16/05/2009	10.000	3,70%	-	4,30%	128
Swap	14/06/2006	19/06/2009	10.000	3,85%	-	4,50%	10
Swap	19/06/2007	28/06/2009	1.892	4,95%	-	5,15%	(22)
Cap Swap	21/02/2006	23/02/2009	2.000	4,50%	-	-	-
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	6.000	5,05%	4,20%	5,50%	(199)
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	4.000	5,05%	4,20%	5,50%	(156)
Collar Swap	25/01/2008	25/01/2011	3.000	5,00%	3,74%	5,00%	(75)
Swap Inflación	27/03/2008	01/03/2011	2.500	3,47%	-	-	(125)
			39.392				(439)
							138
							(577)
							Total Activo
							Total Pasivo

Al 31 de diciembre de 2007 las condiciones vigentes de dichas operaciones y su valor de mercado son las 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)

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

La composición de este epígrafe del balance de situación adjunto es la siguiente:

	2008	2007
No corriente		
Deudas con empresas relacionadas	-	830
Otras cuentas a pagar	12.785	13.795
	12.785	14.625
Corriente		
Acreedores comerciales	18.427	13.726
Administraciones Públicas	20.590	572
Anticipos de clientes	22.498	9.963
Deudas con empresas relacionadas (Nota 30)	2.346	652
Otras cuentas a pagar	3.375	401
	67.236	25.314

Otras cuentas por pagar no corriente

En 2008 este epígrafe incluye principalmente 3.600 miles de euros por anticipos recibidos de cliente por ventas de existencias que se esperan sean formalizadas en un plazo mayor a un año, 6.000 miles de euros por pagares con proveedores y 2.300 miles de euros por compromisos por adquisición de existencias.

Anticipos de clientes

En 2008 este epígrafe incluye principalmente unos 16.000 miles de euros por anticipo recibido en relación a una venta de parcela de suelo en el sector R-9, el cual se espera sea formalizada en 2009.

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.

Detalle estado de cuentas con Administraciones Públicas.

Al 31 de diciembre de 2008 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2008
Pasivos por impuesto corriente	3.777
Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades	3.777
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.813
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	16.130
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	326
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	90
Otros	<u>267</u>
Total Acreedor	20.590
Hacienda Pública deudor por IVA	2.190
Hacienda Pública deudor por Impuesto sobre Sociedades	19
Organizaciones de la Seguridad social deudor	6
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	(208)
Total Deudor	2.007

NETO **18.583**
Al 31 de diciembre de 2007 las cuentas a pagar a Administraciones públicas era de 572 miles de euros. No se desglosa este importe al no ser significativo en las presentes cuentas anuales.

Nota 21. Ingresos ordinarios

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

Concepto	2008	2007
Venta de suelos	59.920	50.505
Ingresos por promociones	<u>82.732</u>	<u>40.672</u>
Total	<u>142.652</u>	<u>91.177</u>

El importe de las permutas a 31 de diciembre 2008 y 2007 es de 208 y 549 miles de euros, respectivamente.

Nota 22. Otros ingresos

En el ejercicio 2008, los ingresos incluidos en este epígrafe incluyen principalmente los ingresos por arrendamiento por 1.663 mil euros (1.658 mil euros en 2007) y ingresos por prestaciones de servicios de construcción por 5.285 mil euros (2.532 miles de euros en 2007) , y 1.305 miles de euros por prestaciones de servicios (2.031 miles de euros en 2007). El importe total de los ingresos mínimos futuros correspondientes a los arrendamientos operativos es el siguiente:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingresos futuros por arrendamiento	1.183	1.127	1.200	1.215	1.230	1.245

Nota 23. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro

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

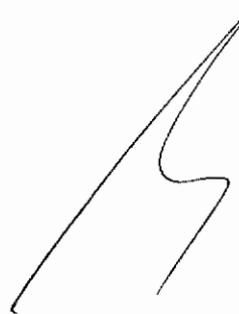
Concepto	2008	2007
Aprovisionamientos	22.534	49.165
Variación de existencias	78.105	(18.065)
Total	100.639	31.100

Incluida en Variación de existencias se encuentra la Provisión por deterioro de terrenos y solares registrada en el ejercicio 2008 por importe de 19.869 miles de euros.

Nota 24. Gastos por retribuciones a empleados

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

Concepto	2008	2007
Sueldos y salarios	5.241	5.392
Cargas sociales	1.319	1.589
Total	6.560	6.981



Nota 25. Otros gastos de explotación

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

Concepto	2008	2007
Arrendamientos	948	1.067
Reparaciones y conservación	220	235
Servicios de profesionales independientes	5.033	7.984
Transportes y desplazamientos	4	18
Seguros	420	473
Servicios bancarios	518	542
Gastos de comercialización, marketing y seguridad	365	835
Suministros	434	926
Otros gastos	727	-
Otros servicios	1.800	398
Otros tributos	3.229	6.385
Variación de provisiones de tráfico	5.565	3.300
Total	19.263	22.163

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	1 AÑO	2-5 AÑO
Pagos futuros por arrendamiento	789	3.251

Nota 26. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Concepto	2008	2007
Deterioro (Notas 7 y 11)	15.592	-
Resultado por enajenación del inmovilizado	303	-
Total	15.895	-

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado, se incluyen 19.869 miles de euros de dotaciones en el ejercicio por deterioro de existencias, registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos (ver Nota 23), lo que supone un gasto total de 35.461 miles de euros en concepto de deterioro.

Nota 27. Ingresos y gastos financieros

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

Ingresos Financieros	2008	2007
Ingresos por intereses	174	-
Ingresos por asociadas	264	9
Ingresos por valores negociables	15	507
Otros ingresos financieros	251	6.052
Total Ingresos financieros	704	6.568

Gastos Financieros		
Gastos por intereses	17.762	16.442
Gastos por asociadas	(63)	142
Gastos por valores negociables	588	-
Otros gastos financieros	6.210	2.270
Total Gastos Financieros	24.497	18.854

En el ejercicio 2007 el epígrafe de "Otros ingresos financieros" recoge fundamentalmente los beneficios derivados de la venta de los activos financieros disponibles para la venta.

Nota 28. Impuesto sobre las ganancias

Concepto:	2.008	2.007
Impuesto corriente	1.384	(7.742)
Impuesto diferido	(9.505)	(630)
Total Impuesto sobre las ganancias	(8.121)	(8.368)

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:

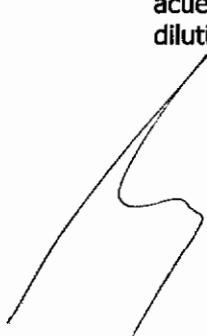
	2.008	2.007
Beneficio antes de impuestos	<u>(15.101)</u>	<u>24.043</u>
Diferencias permanentes	5.915	124
Ajustes consolidación	12.912	2.457
Bases imponibles negativas no activadas	<u>23.346</u>	<u>1.123</u>
Subtotal base	27.072	27.747
	8.121	9.017
	30,0%	32,5%
Deducciones	-	<u>(649)</u>
Gasto de impuesto sociedades del ejercicio	8.121	8.368

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.

	2008	2007
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	<u>(23.222)</u>	<u>14.793</u>
Acciones ordinarias	108.977.405	103.405.133
Resultados básicos por acción (euros por acción)	<u>(0,214)</u>	<u>0,136</u>

Para el ejercicio 2007 se consideró 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. 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 2007 y 2008, el Grupo está controlado directa o indirectamente por la familia Alarcón Saiz. Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Concepto	<u>2008</u>	<u>2007</u>
a. Ingresos y prestación de servicios		
Ventas de terrenos:	403	-
Ingresos:		
Dividendos	-	165
Ingresos financieros de empresas vinculadas	266	-
Ingresos por alquiler de empresas vinculadas	-	17
	<u>669</u>	<u>182</u>
b. Compras y Gastos		
Compras de terrenos:	-	5.505
Gastos:		
Gestión administrativa	158	-
Gastos financieros de empresas vinculadas	105	-
Otros	403	445
	<u>666</u>	<u>5.950</u>

En el ejercicio 2007 las compras más significativas se referían a terrenos adquiridos la sociedad TJ Agricultura por un total de 4.277 miles de euros.

c. Saldos al cierre

A cobrar:	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Créditos a partes relacionadas corrientes (Nota 10)		
Vinculadas	10.207	3.206
	<u>10.207</u>	<u>3.206</u>
A pagar:		
Deudas con partes relacionadas no corrientes (Nota 20)		
Asociadas	-	830
Deudas con partes relacionadas corrientes (Nota 20)		
Vinculadas	2.290	-
Asociadas	56	652
	<u>2.346</u>	<u>1.482</u>

Los saldos por cobrar y pagar con partes vinculadas corresponden principalmente a Rodex Agrupada Comunicación, S.L. por importe de 8.922 miles de euros, Tolus Capital, S.L. por importe de 749 miles de euros y Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. por importe de 486 miles de euros.

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.

El Grupo mantiene un litigio para la recuperación de anticipos entregados por un importe 7.000 miles de euros para la compra de un inmueble, cuyo contrato fue rescindido con posterioridad, véase Nota 10.

Avales y garantías

Al 31 de diciembre de 2008 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 21.684 miles de euros (27.544 miles de euros en 2007). De este importe, existe un total de 1.911 miles de euros correspondientes a avales financieros (13.198 en 2007), 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 2008, avales que corresponden al compromiso de venta de terrenos en el futuro, condicionados a una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

31.3 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total de 39.357 miles de euros (154.135 miles de euros al 31 de diciembre de 2007).

Al 31 de diciembre 2008, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 38.674 miles de euros (74.854 miles de euros al 31 de diciembre de 2007).

Nota 32. Proceso de refinanciación de la deuda

Desde septiembre de 2008, la Sociedad se encuentra inmersa en un proceso de refinanciación de su deuda financiera. En este sentido, la Sociedad está firmando con cada una de las entidades financieras las condiciones de la misma.

Esta refinanciación consiste en la venta de determinados activos inmobiliarios a las mismas, en la renegociación de los términos principales de cada contrato de préstamo, así como en la adquisición de financiación adicional.

A diciembre de 2008 aproximadamente el 80% de la deuda existente al inicio del proceso se encontraba refinanciada.

Este proceso ha supuesto la reducción del pool bancario en diez entidades, consiguiendo por tanto otro objetivo del proceso de refinanciación, concentrar la deuda en un menor número de entidades financieras. El 75% de la deuda se ha concentrado en cuatro entidades financieras, lo que facilita el desarrollo normal de la compañía.

Los términos de cada nuevo contrato son distintos en función de la entidad financiera, no obstante, los términos generales son los siguientes:

- Intereses:
 - Devengo semestral (junio y diciembre).
 - Carencia de pago de intereses hasta el 31 de diciembre de 2011.
 - Tipo de interés aplicable para deuda refinanciada: Euribor 12 meses + 1,75%.
 - Tipo de interés aplicable para financiación adicional: Euribor 12 meses+2%.

- Plazo de amortización 6 años desde el 31/12/08:
 - 2 años y medio de carencia.
 - 3 años y medio de amortización creciente (2º semestre 2011: 3%; 2012: 15%; 2013: 30%; 2014: 52%).

En relación con la formalización de estos créditos, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 620 miles de euros que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse directamente atribuibles a la formación de dichos créditos.

Nota 33. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre la sociedad ha continuado con el proceso de refinanciación de su deuda.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el proceso se encuentra en su fase final dado que se ha formalizado el 87% de la deuda existente al inicio del proceso, quedando pendiente la firma del 13% con el resto de entidades, con las que existe un elevado grado de avance de las negociaciones, esperándose que durante el mes de mayo de 2009 se llegue al 100% de la refinanciación.

El siguiente detalle presenta la evolución de la deuda desde el cierre del ejercicio 2008 como consecuencia del proceso de refinanciación

	31/03/2009	31/12/2008
Deudas con vencimiento superior a 12 meses.	133.713	105.859
Deudas con entidades de crédito.	121.316	93.144
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.397	12.715
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.	40.005	115.081
Deudas con entidades de crédito.	39.511	114.545
Acreedores por arrendamiento financiero.	494	536
Total	173.718	220.940
AMORTIZACION Y CANCELACION	(47.222)	(121.618)

Nota 34. 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:	2008	2007
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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Activos:		
Activos no corrientes	20.596	7.437
Activos corrientes	2.916	16.579
	<u>23.512</u>	<u>24.016</u>
Pasivos:		
Reservas	3.420	2.196
Pasivos no corrientes	18.820	20.383
Pasivos corrientes	1.272	1.437
	<u>23.512</u>	<u>24.016</u>
Ingresos	5.243	5.174
Gastos	4.115	3.153
Resultados después de impuestos	<u>1.128</u>	<u>2.021</u>

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

Nota 35. 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 2008 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2008, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 36. Otra información

36.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2008			2007		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	9	-	9	11	-	11
Técnicos	20	5	25	21	5	26
Titulados superiores	6	2	8	4	2	6
Vendedores	2	7	9	1	11	12
Administrativos y otros	169	14	183	176	10	186
Total	206	28	234	213	28	241

36.2 Remuneración a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2008 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.000 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia (de los cuales se encuentran pendientes de pago 618 miles de euros). En el ejercicio 2007 hubo remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 150 miles de euros.

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; de igual forma no tiene asumida por cuenta de ellos ninguna obligación a título de garantía.

36.3 Participaciones, cargos y funciones y actividades de los Administradores

Al 31 de diciembre de 2008 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.

37. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2008 han ascendido a 129 miles de euros (150 miles de euros en 2007). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora del ejercicio 2008 ha facturado 11 miles de euros, y en 2007 facturó un importe de 148 miles de euros.

ALZA Real Estate, S.A.

ANEXO I – PERÍMETRO CONSOLIDACION 2008

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 2008	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.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de suelo	100%	ALZA Real Estate, S.A.
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	85,85%	TJ Construcciones, S.L.
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	85,85%	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	96,30%	Viviendas de la Sagra, S.L.
Construcciones Generales Azudenses, S.L.	C/ Monteagudo Nº 21, Quintanar del Rey - Cuenca	Constructora	99,97%	TJ Construcciones, S.L.
Henares Arquitectura y Gestión, S.L.	Plza. 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 2008	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.

ALZA Real Estate, S.A.

ANEXO II – PERÍMETRO CONSOLIDACIÓN 2007

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 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.

ALZA Real Estate, S.A.

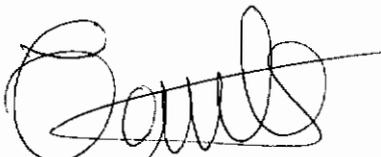
El presente documento comprensivo de los BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS, CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS, ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA y NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2008, correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, se compone de 56 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 56 , ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mí en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2009

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Nombre


Tomás Alarcón Zamora

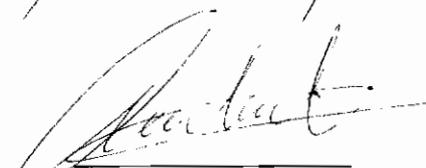
Consejero Delegado:
Nombre


Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros:
Nombre


José Manuel Arrojo Botija

Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz

Secretario:
Nombre


Emilio Salvador Soutullo

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

Una vez finalizado el proceso de redimensionamiento y reestructuración del Grupo ALZA a finales del ejercicio 2007, la actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2008 en el negocio propiamente dicho y en prepararse y tratar de blindarse ante la crisis del sector que se ha producido desde mediados del 2007.

Aparte del desarrollo del negocio, se ha procedido a desinvertir de forma significativa, con el objetivo básico de reducción del endeudamiento bancario, y se ha iniciado durante el tercer cuatrimestre del año un proceso de negociación con las Entidades Financieras acreedoras del Grupo, que se encuentra en su fase final.

La estructura de los ingresos

Tras la ampliación de capital de diciembre de 2007, que supuso la integración efectiva de la sociedad T.J. Construcciones, S.L. en ALZA, la composición de los ingresos del Grupo quedó 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: La ejecución de proyectos de construcción y obra civil tanto al servicio del Grupo como 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 2008

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas de los ejercicios 2008 y 2007 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA					
	31/12/2008	31/12/2007	Variación %	% sobre Ingresos 31/12/2008	% sobre Ingresos 31/12/2007
<i>Ingresos de Explotación</i>	151.751	97.368	55,81%	100,00%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(143.059)	(61.089)	134,26%	-94,27%	-62,70%
<i>Beneficio de explotación</i>	8.692	36.329	-76,07%	5,73%	37,30%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(23.793)	(12.286)	93,66%	-15,68%	-12,61%
<i>Beneficio ordinario antes de impuestos</i>	(15.101)	24.043	-162,61%	-9,98%	24,69%
<i>Resultado del ejercicio</i>	(23.222)	15.674	-248,16%	-15,30%	16,69%

El Beneficio de Explotación ha pasado de 36,33 millones de € a 8,7 millones de €, con una disminución del 76,07%, que básicamente está compuesto por la venta de suelo y los ingresos por promoción.

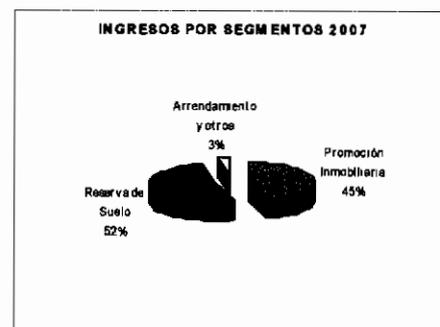
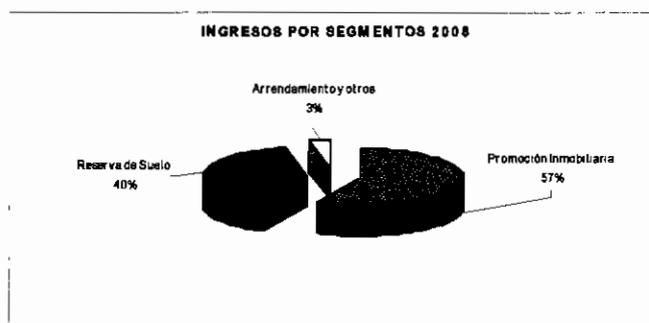
El Resultado Ordinario antes de impuestos ha pasado de un beneficio de 24,04 millones a una pérdida de € a -15,1 millones de €, debido principalmente a las Provisiones por deterioro dotadas en el ejercicio 2008 por importe de 35,5 millones de € y a los costes financieros, que han pasado de 18,9 millones de € en el ejercicio 2007 a 24,5 millones de € en 2008.

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos en el ejercicio 2008 en comparación con el ejercicio anterior

Importes en miles de €	2008	2007	Variación %
Promoción Inmobiliaria	85.970	44.220	94,41%
Reserva de Suelo	59.920	50.505	18,64%
Arrendamiento y otros	5.015	2.673	87,62%
Total	150.905	97.398	54,94%

Los ingresos en el segmento de Promoción Inmobiliaria han crecido un 94,41%, y el segmento de Reserva y gestión de suelo un 18,64%. Arrendamiento y otros ha crecido un 87,62%. Las causas de estos crecimientos son principalmente la venta a Entidades Financieras de Suelo y Promociones finalizadas, cumpliendo el objetivo marcado de reducción de deuda. En el segmento de Arrendamiento y otros se debe al aumento de los ingresos por arrendamiento y el aumento de producción de proyectos de construcción para terceros.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2008 y 2007, respectivamente:



Estructura de Financiación

La situación de endeudamiento financiero del Grupo ha mejorado sensiblemente como consecuencia del importante esfuerzo realizado por el Grupo, lo que redundará en una mejora de su situación para afrontar los retos futuros. La situación del endeudamiento bancario al 31 de diciembre de 2008, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos al		Variación %
	31/12/2008	31/12/2007	
Deudas con vencimiento superior a 12 meses.	105.859	135.839	-22,07%
Deudas con entidades de crédito.	93.144	116.028	-19,72%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.715	19.811	-35,82%
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.	115.081	206.719	-44,33%
Deudas con entidades de crédito.	114.545	205.800	-44,34%
Acreedores por arrendamiento financiero.	536	919	-41,68%
Total	220.940	342.558	-35,50%

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, la reducción de endeudamiento financiero ha sido de 122 millones de €, produciendo una mejora sustancial de todos los ratios financieros.

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2008 y 2007 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	A
	31/12/2008	31/12/2007
	(miles de €)	
Capital	108.977	108.977
Ganancias acumuladas y otras reservas	55.674	75.988
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	164.651	184.965
Intereses minoritarios	-	1.656
Patrimonio neto	164.651	186.621
Deudas con entidades de crédito	22.731	52.702
Pasivos por impuestos diferidos	58.126	56.165
Otras deudas no corrientes	13.362	14.672
Pasivos no corrientes	94.219	123.539
Deudas con entidades de crédito	198.209	289.856
Otras deudas corrientes	67.249	30.525
Pasivos corrientes	265.458	320.381
Activos financieros	4.625	6.472
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	9.319	3.815
Inversiones financieras temporales y tesorería	13.944	10.287
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	220.940	342.558
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	206.996	332.271
Gasto financiero neto	23.793	12.286
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	39,48%	52,70%
Deuda financiera neta / EBITDA	4,58	8,94
EBITDA / Gastos financieros	1,8	3,02
Fondos propios / Deuda financiera total	1,3	0,56

4.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2009, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2008 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

Tal como se indica en la Memoria Consolidada del ejercicio 2008, Durante el ejercicio 2008 la filial TJ Construcciones, S.L. ha permutado 636.147 acciones propias a un precio de 4,5 € por acción por 159 participaciones de la sociedad del grupo Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. (Proydeco). y un derecho de cobro sobre la misma por un importe de 654 miles de euros Asimismo, ha procedido a la venta de 3.213 acciones al mismo precio. Resultado de dichas operación se ha registrado una pérdida por importe de 1.692 miles de euros.

La autocartera de la Sociedad dominante al cierre de ejercicio se compone de 640 acciones valoradas en 3 miles de €.

7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver Nota 33 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.

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	45,10%	
Dña. Juana Sáiz Alarcón	39,35%	
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,63%	
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz	4,63%	
D. Luis López de Herrera-Oria (*)		4,88 %

(*) 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:

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:

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 DEL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2007

El presente documento comprensivo del Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2008 de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, se compone de 9 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 9, 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 2009

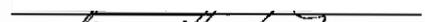
FIRMANTES

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 del ejercicio 2008 han sido 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