

## **ALZA Real Estate, S.A.**

Informe de auditoría, cuentas anuales  
al 31 de diciembre de 2009 e informe de gestión del ejercicio 2009

## **ALZA REAL ESTATE, S.A.**

Informe de auditoría de cuentas anuales  
al 31 de diciembre de 2009

## 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 2009, 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 30 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 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 2009, 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 y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. 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

25 de marzo de 2010

## **ALZA Real Estate, S.A.**

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2009  
e Informe de Gestión del ejercicio 2009

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

<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Balances de Situación	2
Cuentas de Pérdidas y Ganancias	3
Estado de ingresos y gastos reconocidos	4
Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
Estados de flujos de efectivo	5
<b>Memoria de las cuentas anuales</b>	
<b>1</b> Información general	6
<b>2</b> Bases de presentación	6
<b>3</b> Criterios contables	7
3.1 Inmovilizado material	7
3.2 Inversiones inmobiliarias	8
3.3 Costes por intereses	8
3.4 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	8
3.5 Activos financieros	9
3.6 Derivados financieros y cobertura contable	12
3.7 Patrimonio neto	12
3.8 Pasivos financieros	12
3.9 Impuestos corrientes y diferidos	13
3.10 Prestaciones a los empleados	14
3.11 Provisiones y pasivos contingentes	14
3.12 Combinaciones de negocios	14
3.13 Reconocimiento de ingresos	15
3.14 Arrendamientos	15
3.15 Moneda funcional y de presentación	16
3.16 Transacciones entre partes vinculadas	16
<b>4</b> Gestión del riesgo financiero	16
4.1. Factores de riesgo financiero	16
4.2. Estimación del valor razonable	19
<b>5</b> Inmovilizado material	20
<b>6</b> Inversiones inmobiliarias	21
<b>7</b> Análisis de instrumentos financieros	22
7.1 Análisis por categorías	22
7.2 Análisis por vencimientos	23
<b>8</b> Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	23
<b>9</b> Préstamos y partidas a cobrar	25
<b>10</b> Instrumentos financieros derivados	26
<b>11</b> Capital, prima de emisión y autocartera	26
<b>12</b> Reservas y resultados de ejercicios anteriores	28
<b>13</b> Resultado del ejercicio	29
<b>14</b> Provisiones no corrientes	29
<b>15</b> Débitos y partidas a pagar	30
<b>16</b> Impuestos diferidos	31
<b>17</b> Ingresos y gastos	32
<b>18</b> Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	33
<b>19</b> Resultado financiero	34
<b>20</b> Litigios y contingencias	35
<b>21</b> Compromisos	35
<b>22</b> Remuneración a los miembros del Consejo de Administración y alta dirección	35
<b>23</b> Operaciones con partes vinculadas	36
<b>24</b> Información sobre medio ambiente	38
<b>25</b> Hechos posteriores al cierre	39
<b>26</b> Honorarios de auditores de cuentas	39

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en miles de Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>222.566</b>	<b>196.638</b>
Inmovilizado material	5	176	213
Inversiones inmobiliarias	6	13.000	14.200
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	204.720	181.875
Instrumentos de patrimonio		204.720	181.875
Inversiones financieras a largo plazo	9	80	94
Otros activos financieros		80	94
Activos por impuesto diferido	16	4.590	256
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9.005</b>	<b>5.741</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	4.084	5.429
Deudores varios		2.224	3.051
Activos por impuesto corriente		1.617	2.130
Otros créditos con las Administraciones Públicas		243	248
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	4.867	104
Créditos a empresas		4.867	104
Periodificaciones a corto plazo		17	12
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		37	196
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>231.571</b>	<b>202.379</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>196.862</b>	<b>178.163</b>
Fondos propios		196.862	178.163
Capital	11	115.268	108.977
Prima de emisión	11	79.419	73.707
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12	1.828	3.663
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11	(8.084)	(3)
Resultado del ejercicio	13	8.431	(8.181)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>25.576</b>	<b>12.779</b>
Provisiones no corrientes	14	6.120	-
Deudas a largo plazo	15	13.079	12.779
Acreedores por arrendamiento financiero		12.957	12.653
Otros pasivos financieros		122	126
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	15	6.377	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.133</b>	<b>11.437</b>
Deudas a corto plazo		380	690
Acreedores por arrendamiento financiero	15	250	534
Derivados	10	130	156
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	5.724	8.808
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	3.029	1.939
Acreedores varios		2.356	1.725
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		53	65
Otras deudas con las Administraciones Públicas		620	149
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>231.571</b>	<b>202.379</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 46 son parte integrante de estas cuentas anuales

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS**  
**EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresadas en miles de Euros)**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>Ejercicio finalizado el</b>	
		<b>2009</b>	<b>31 de diciembre de 2008</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	17	<b>4.052</b>	<b>3.461</b>
Ventas		839	795
Prestaciones de servicios		3.213	2.666
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	<b>15</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	15
<b>Gastos de personal</b>	17	<b>(1.197)</b>	<b>(786)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(1.148)	(729)
Cargas sociales		(49)	(57)
<b>Otros gastos de explotación</b>	17	<b>(2.011)</b>	<b>(7.483)</b>
Servicios exteriores		(1.998)	(2.482)
Tributos		(13)	(1)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(5.000)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5 - 6	<b>(175)</b>	<b>(158)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(1.063)</b>	<b>(1.834)</b>
Deterioros y pérdidas	6	(1.063)	(1.834)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(394)</b>	<b>(6.785)</b>
Ingresos financieros	19	8.089	18
Gastos financieros	19	(1.039)	(1.254)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	10 - 19	26	(105)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	19	(736)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>6.340</b>	<b>(1.341)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.946</b>	<b>(8.126)</b>
Impuestos sobre beneficios	18	2.485	(55)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>8.431</b>	<b>(8.181)</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.431</b>	<b>(8.181)</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 46 son parte integrante de estas cuentas anuales

**ALZA REAL ESTATE, S.A.**  
**ESTADOS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS Y DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en miles de Euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en miles de Euros)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>8.431</u>	<u>(8.181)</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>8.431</u>	<u>(8.181)</u>

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

	<u>Capital Escriturado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Acciones propias</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo 01.01.2008</b>	<b>108.977</b>	<b>73.707</b>	<b>2.359</b>	<b>-</b>	<b>1.304</b>	<b>-</b>	<b>186.347</b>
Distribución resultado 2007	-	-	1.304	-	(1.304)	-	-
Operaciones con socios o propietarios: acciones propias	-	-	-	(3)	-	-	(3)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	(8.181)	-	(8.181)
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>108.977</b>	<b>73.707</b>	<b>3.663</b>	<b>(3)</b>	<b>(8.181)</b>	<b>-</b>	<b>178.163</b>
Distribución resultado 2008	-	-	-	-	8.181	(8.181)	-
Incorporación de Ricart Parc Central	6.291	16.374	(4.316)	-	-	-	18.349
Operaciones con socios o propietarios: acciones propias	-	-	-	(8.081)	-	-	(8.081)
Traspaso de reservas	-	(10.662)	10.662	-	-	-	-
Resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	8.431	-	8.431
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>115.268</b>	<b>79.419</b>	<b>10.009</b>	<b>(8.084)</b>	<b>8.431</b>	<b>(8.181)</b>	<b>196.862</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 46 son parte integrante de estas cuentas anuales



**ALZA Real Estate, S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en miles de Euros)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5.946	(8.126)
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(5.102)</b>	<b>8.333</b>
Amortizaciones	175	158
Correcciones valorativas por deterioro de inversión inmobiliaria	1.063	1.834
Pérdida por deterioro de créditos incobrables	-	5.000
Gastos financieros	1.775	1.359
Ingresos financieros	(8.089)	(18)
Plusvalía (Minusvalía) de revalorización de activos financieros	(26)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(312)</b>	<b>(2.620)</b>
Variación de existencias	-	5.000
Variación de clientes y otras cuentas a cobrar	(432)	(9.268)
Variación de proveedores y otras cuentas a pagar	129	1.615
Variación de impuestos diferidos	-	39
Variación periodificaciones	(9)	(6)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(807)</b>	<b>(1.341)</b>
Cobro de intereses	-	18
Pago de intereses	(807)	(1.359)
<b>Flujos de efecto de las actividades de explotación</b>	<b><u>(275)</u></b>	<b><u>(3.754)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Disposición empresas del grupo y asociadas	-	9
Adquisición (disposición) de otros activos financieros	16	(5)
Adquisición de inmovilizado material	-	(161)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>(157)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Ingresos por deuda financiera dispuesta	440	4.043
Desembolsos por cancelación de deuda financiera	(340)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>4.043</u></b>
<b>Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>(159)</b>	<b>132</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	196	64
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	37	196

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 46 son parte integrante de estas cuentas anuales

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 1. Información general**

ALZA Real Estate, S.A., sociedad dominante del Grupo ALZA, se constituyó bajo su anterior denominación el 29 de mayo de 1974. Su denominación fue cambiada por la actual el 10 de octubre de 2.007. Su domicilio social se encuentra 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.

**Nota 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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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) 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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**Nota 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:

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

	<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. 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.

### **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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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**

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.

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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**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 3.6).

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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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.

### **3.6 Derivados financieros y cobertura contable**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

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.

### **3.7 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.

### **3.8 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



**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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.

### **3.9 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.

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.

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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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.

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 temporarias. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

### **3.10 Prestaciones a los empleados**

#### 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.

### **3.11 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando:

- La empresa 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.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Notas 14 y 20).

### **3.12 Combinaciones de negocios**

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 3.5. d)).

### **3.13 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.

#### **b) Prestación de servicios**

Los ingresos por prestación de servicios proceden de aquellos prestados a las compañías filiales durante el ejercicio en que incurren los costes asociados.

### **3.14 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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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.

### **3.15 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.

### **3.16 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.

## **Nota 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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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 mercado**

**1.- Riesgo de flujos de caja y de valor razonable asociado a los tipos de interés**

Como la empresa 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 empresa a riesgo de flujos de caja asociados a tipos de interés.

La Sociedad tiene contratados instrumentos financieros que no cumplen con las condiciones de cobertura contable, siendo por tanto de negociación, y tienen la finalidad de mitigar riesgos asociados a las fluctuaciones de tipos de interés en relación al montante global de deuda. 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.

**2.- Riesgo de precio**

La empresa está expuesta al riesgo de precio del mercado inmobiliario y a los riesgos de inflación propios del mercado de arrendamiento. El riesgo de precio ha sido considerado en la estimación de flujos de caja para el ejercicio 2010.

**3.- Riesgo de tipo de cambio**

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

**b) Riesgo de crédito**

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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**c) Riesgo de liquidez**

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

Durante los ejercicios 2008 y 2009 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 iniciado en el ejercicio 2008 ha finalizado con éxito en el presente ejercicio. Los aspectos más significativos de los acuerdos alcanzados han sido:

- Períodos de carencia para el pago de principal e intereses de entre 2 y 3 años.
- Obtención de financiación adicional para el pago de intereses.

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

- a) El Grupo estima realizar cobros por ventas de viviendas durante el ejercicio 2010, si bien con un criterio conservador (2,3 millones de euros).
- b) No se incluyen los gastos financieros por haber sido incluida su carencia en las operaciones de refinanciación materializadas con las entidades de crédito.
- c) 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.
- d) Los pagos de urbanización dependen de la obtención de financiación y se abonarán en el momento que se obtenga, por lo que no supone salida de caja.
- e) Se incluyen las disposiciones de préstamo promotor actualmente disponibles en función del ritmo de certificaciones de las obras en curso por importe aproximado de 10,4 millones de euros.
- f) El Grupo estima certificar obras de construcción para terceros por importe de 5,9 millones de euros.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles 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 enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2010:

<b>PRESUPUESTO DE TESORERIA</b>	
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2009</b>	<b>8.534</b>
Cobros por ventas de viviendas y construcción para terceros	8.202
Cobros por rentas	986
Cobros por transacciones en curso	1.083
Disposiciones de préstamo Promotor	10.434
Disposición de financiación adicional	816
Pagos por arrendamiento financiero	(883)
Pagos a proveedores	(12.874)
Pagos por nóminas	(4.690)
Pagos por otros gastos fijos	(2.730)
Pagos por impuestos	(4.049)
Pagos de financiación	(1.018)
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2010</b>	<b>3.811</b>

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 30,25%, 642 millones de euros de valor bruto de activos sobre un endeudamiento neto de 194 millones de euros (siendo del 29,72% el año en 2008).
- 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.

#### **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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 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 transporte</u>
<b>Saldo 01.01.08</b>	<b>73</b>
Coste	74
Amortización acumulada	(1)
Valor contable	<b>73</b>
Altas	161
Dotación para amortización	(21)
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>213</b>
Coste	235
Amortización acumulada	(22)
Valor contable	<b>213</b>
Altas	-
Dotación para amortización	(37)
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>176</b>
Coste	235
Amortización acumulada	(59)
Valor contable	<b>176</b>

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

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Coste - arrendamientos financieros capitalizados	235	235
Amortización acumulada	(59)	(22)
<b>Valor contable</b>	<b>176</b>	<b>213</b>

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.



**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 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.

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Terrenos	9.406	9.406
Construcciones	3.594	4.794
	<b>13.000</b>	<b>14.200</b>

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

	<b>Miles de Euros</b>		
	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 1-1-2008</b>	<b>9.406</b>	<b>6.764</b>	<b>16.170</b>
Coste	9.406	6.844	16.250
Amortización acumulada	-	(80)	(80)
Valor contable	<b>9.406</b>	<b>6.764</b>	<b>16.170</b>
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(1.834)	(1.834)
Dotación para amortización	-	(136)	(136)
<b>Saldo a 31-12-2008</b>	<b>9.406</b>	<b>4.794</b>	<b>14.200</b>
Coste	9.406	6.844	16.250
Amortización acumulada	-	(216)	(216)
Pérdidas por deterioro	-	(1.834)	(1.834)
Valor contable	<b>9.406</b>	<b>4.794</b>	<b>14.200</b>
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(1.063)	(1.063)
Dotación para amortización	-	(137)	(137)
<b>Saldo a 31-12-2009</b>	<b>9.406</b>	<b>3.594</b>	<b>13.000</b>
Coste	9.406	6.844	16.250
Amortización acumulada	-	(353)	(353)
Pérdidas por deterioro	-	(2.897)	(2.897)
Valor contable	<b>9.406</b>	<b>3.594</b>	<b>13.000</b>

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro por 1.063 miles de euros (1.834 miles de euros en 2008), 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingresos por arrendamiento	839	795
Otros gastos de explotación	(122)	(240)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1.063)	(1.834)
Amortización del inmovilizado	(137)	(137)
Gastos financieros	(581)	(775)

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 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:

<b>Miles de euros</b>		
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
<b>Créditos, Derivados y Otros</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	80	94
	<b>80</b>	<b>94</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
<b>Créditos, Derivados y Otros</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Préstamos y partidas a cobrar (nota 9)	8.951	5.533
Efectivo y otros activos equivalentes	37	196
	<b>8.988</b>	<b>5.729</b>
	<b>9.068</b>	<b>5.823</b>

<b>Miles de Euros</b>				
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>				
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados y otros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Otros pasivos financieros	-	-	122	126
Acreedores por arrendamiento financiero	12.957	12.653	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 15)	-	-	6.377	-
	<b>12.957</b>	<b>12.653</b>	<b>6.499</b>	<b>126</b>

<b>Miles de Euros</b>				
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>				
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados y otros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 15)	250	534	8.753	10.747
Derivados de cobertura (Nota 10)	-	-	130	156
	<b>250</b>	<b>534</b>	<b>8.883</b>	<b>10.903</b>
	<b>13.207</b>	<b>13.187</b>	<b>15.382</b>	<b>11.029</b>

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**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							
Activos financieros							
	2010	2011	2012	2013	2014	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	4.867	-	-	-	-	-	4.867
	<b>4.867</b>	-	-	-	-	-	<b>4.867</b>
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros	4.084	80	-	-	-	-	4.164
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37	-	-	-	-	-	37
	<b>4.121</b>	<b>80</b>	-	-	-	-	<b>4.201</b>
	<b>8.988</b>	<b>80</b>	-	-	-	-	<b>9.068</b>

Miles de Euros							
Pasivos financieros							
	2010	2011	2012	2013	2014	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	6.377	-	-	-	-	6.377
Acreeedores por arrendamiento financiero	250	263	526	700	726	10.742	13.207
Derivados	130	-	-	-	-	-	130
Otros pasivos financieros	8.753	112	10	-	-	-	8.875
	<b>9.133</b>	<b>6.752</b>	<b>536</b>	<b>700</b>	<b>726</b>	<b>10.742</b>	<b>28.589</b>

**Nota 8. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

a) Participaciones en empresas del Grupo

El saldo corresponde a 4.432.320 participaciones que representan el 100% del capital social de Ricart Parc Central, S.L. y las 21.453 participaciones que posee la Sociedad en el capital social de ALZA Residencial, S.L. (antes TJ Construcciones, S.L.), lo que supone el 99,995% de participación, la cual a su vez participa en varias sociedades. El desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital / Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %
Alza Residencial, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de suelo	99,995%	-
Alza Invest, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	99,88%
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	-	99,88%
Alza Vivisa, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	100%
Alza Pirineo, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%
Alza Obras y Servicios, S.L.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	-	99,97%
Construcciones de la Vega COVE, S.L.,	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	-	50%
Alza Arquitectura, S.L.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Inactiva	-	100%
Ricart Parc Central,S.L.	Rambla de Catalunya,53,ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	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 ALZA Residencial, S.L. y Ricart Parc Central, S.L. al 31 de diciembre de 2009, son como sigue:

Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Dividendos recibidos	Valor contable en la matriz
Alza Residencial ,S.L.	1.290	17.404	40.188	12.981	(8.082)	181.875
Ricart Parc Central, S.L.	44.323	-	(7.285)	(14.193)	-	22.845
<b>Total</b>	<b>45.613</b>	<b>17.404</b>	<b>32.903</b>	<b>(1.212)</b>	<b>(8.082)</b>	<b>204.720</b>

Con fecha 25 de marzo de 2010 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2009 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado positivo de 322 miles de euros (negativo de (23.222) miles de euros en 2008) y unos fondos propios, incluidos los resultados netos del ejercicio de 174.323 miles de euros (164.651 miles de euros en 2008).

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 9. Préstamos y partidas a cobrar**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Depósitos a largo plazo	80	94
	<b>80</b>	<b>94</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Préstamos a empresas del grupo (Nota 23)	4.867	104
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas	-	3.051
- Deudores	9.084	7.378
- Provisiones por deterioro de valor	(5.000)	(5.000)
	<b>8.951</b>	<b>5.533</b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 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 mantiene una provisión de 5.000 miles de euros por la cantidad que estima que es de dudosa recuperación.

El movimiento de la provisión por deterioro de cuentas a cobrar es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Al 31 de Diciembre 2007</b>	-
Dotaciones	(5.000)
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b>(5.000)</b>
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b>(5.000)</b>

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se incluyó 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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 10. Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad tiene contratada 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 2009, el swap contratado y su valor de mercado es como sigue:

Producto	Fecha de operación	Situación al 31 de diciembre de 2009					
		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%	(130)

Al 31 de diciembre de 2008, el swap contratado y su valor de mercado era 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)

El nocional de esta operación no está asociado a ningún préstamo específico. No ha sido considerada operación de cobertura. Por tanto las variaciones en el valor razonable se recogen directamente en la cuenta de resultados.

La parte no efectiva reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias originada por coberturas de valor razonable asciende en 2009 a un beneficio de 26 miles de euros (pérdida de (105) miles de euros en 2008).

**Nota 11. Capital, prima de emisión y autocartera**

**11.1 Capital social Prima de emisión de acciones**

	Nº Acciones	Capital	Prima de Emisión	Total
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
Ampliación de capital	6.290.658	6.291	16.374	22.665
Traspaso a otras reservas			(10.662)	(10.662)
Saldo 31 de diciembre 2009	<u>115.267.703</u>	<u>115.268</u>	<u>79.419</u>	<u>194.687</u>

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

a) Composición del capital social.

El capital escriturado se compone de 115.267.703 acciones ordinarias, 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).

El 30 de septiembre de 2009 se ha escriturado una ampliación de capital mediante canje de 6.290.658 acciones por las participaciones representativas del 100% del capital de la filial Ricart Parc Central, S.L. Esta ampliación fue admitida a cotización el 11 de noviembre de 2009.

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:

	<b>En porcentajes</b>
	<b>Participación directa</b>
D. Tomás Alarcón Zamora	42,64%
Dña. Juana Sáiz Alarcón	37,14%
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,37%
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz	4,37%

b) Prima de emisión de acciones

Asciende al 31 de diciembre de 2009 a 79.419 miles de euros. Esta reserva es de libre disposición.

## **11.2 Acciones en patrimonio propias**

El 30 de diciembre de 2009 ALZA REAL ESTATE, S.A. adquirió 4.041.269 acciones representativas del 3,506% de su capital social a RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. a un precio de 2 € por acción. Las acciones han sido recibidas en pago de la deuda que RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. mantenía con la Sociedad (Nota 23 a)).

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 3 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 la autocartera se compone de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 12. Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

a) Reservas

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	317	317
- Reserva estatutaria	1.608	1.608
	<b>1.925</b>	<b>1.925</b>
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	-	1.735
- Reservas para acciones de la sociedad dominante	8.084	3
	<b>8.084</b>	<b>1.738</b>

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.

b) Resultados negativos de ejercicios anteriores

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(8.181)	-
	<b>(8.181)</b>	<b>-</b>

Corresponde a las pérdidas del ejercicio 2008.



**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 13. Resultado del ejercicio**

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas del ejercicio 2009 a presentar a la Junta General de Accionistas, y la distribución aprobada por la Junta respecto del ejercicio 2008 son las siguientes:

	<u>Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Pérdidas y ganancias – Beneficio (Pérdida)	8.431.113,94	(8.180.733,49)
<b><u>Aplicación:</u></b>		
Reserva Legal	843.111,39	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	7.588.002,55	(8.180.733,49)
	<u>8.431.113,94</u>	<u>(8.180.733,49)</u>

**Nota 14. Provisiones no corrientes**

<u>CONCEPTO</u>	<u>Otras provisiones</u>
<b>Saldo al 1.1.2008</b>	-
Reversiones	-
Aplicaciones	-
Dotaciones	-
<b>Saldo al 31.12.2008</b>	-
Reversiones	-
Aplicaciones	-
Dotaciones	6.120
<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<u>6.120</u>

**Otras provisiones**

Bajo este epígrafe se incluye el importe del pasivo asociado a obligaciones contractuales con accionistas, asociadas a la operación de ampliación de capital del 2009. En concreto, se ha otorgado a determinados accionistas (los incorporados en el ejercicio) un derecho de opción de compra sobre los activos aportados en la ampliación de capital. El reconocimiento de esta obligación se ha registrado directamente minorando el patrimonio de la Sociedad dominante, neto de su efecto fiscal. Dichas obligaciones frente accionistas expiran en 2012.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 15. Débitos y partidas a pagar**

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Acreedores por arrendamiento financiero	12.957	12.653
- Depósitos y fianzas	122	126
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 23)	6.377	-
	<u>19.456</u>	<u>12.779</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Proveedores y acreedores	2.356	1.939
- Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 23)	5.724	8.808
- Acreedores por arrendamiento financiero	250	534
- Administraciones públicas	620	-
- Derivados (Nota 10)	130	156
- Otras partidas a pagar	53	-
	<u>9.133</u>	<u>11.437</u>
	<u>28.589</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:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hasta seis meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	13.337	13.187
Entre 1 y 5 años	15.252	11.029
Más de 5 años	-	-
	<u>28.589</u>	<u>24.216</u>

El valor contable de las deudas a corto y largo plazo no difiere de su valor razonable.

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.

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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Menos de 1 año	720	1.328
Entre 1 y 5 años	4.854	5.236
Más de 5 años	12.145	13.868
<b>Subtotal</b>	<b>17.719</b>	<b>20.432</b>
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(4.512)	(7.245)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>13.207</b>	<b>13.187</b>

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

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Hasta 1 año	252	535
Entre 1 y 5 años	2.213	2.421
Más de 5 años	10.742	10.231
	<b>13.207</b>	<b>13.187</b>

El tipo de interés medio anual para las deudas con arrendamiento financiero es del 3,79% (7,24% en 2008).

**Nota 16. Impuestos diferidos**

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>		
- Crédito fiscal activado (Nota 18)	2.498	-
- Otros créditos fiscales	256	256
- Provisiones no corrientes	1.836	-
<b>Impuestos diferidos</b>	<b>4.590</b>	<b>256</b>

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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

El movimiento durante los ejercicios 2008 y 2009 en los activos por impuestos diferidos, ha sido como sigue:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Saldo a 01.01.2008</b>	<b>295</b>
Derivados	16
Cargo en cuenta de pérdidas y ganancias	(55)
<b>Saldo a 31.12.2008</b>	<b>256</b>
Abono en patrimonio	1.836
Abono en cuenta de pérdidas y ganancias	2.498
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	<b>4.590</b>

**Nota 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:

<b>Línea</b>	<b>%</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingresos por alquileres	21	23
Prestaciones de servicios	79	77
	<u>100</u>	<u>100</u>

b) Gastos de personal

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Sueldos, salarios y asimilados	1.148	729
Cargas sociales	49	57
	<u>1.197</u>	<u>786</u>

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

El número medio de empleados durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2009			2008		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	-	2	2	-	2
Técnicos	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	2	-	2	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1	1	1	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

c) Servicios exteriores

Servicios exteriores:	Miles de euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	189	304
Reparaciones y conservación	16	15
Servicios profesionales independientes	1.342	1.262
Primas de seguros	35	20
Servicios bancarios y similares	7	9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	23	42
Suministros	13	12
Otros servicios	373	818
Otros tributos	13	0
<b>Total</b>	<b>2.011</b>	<b>2.482</b>

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.

**Nota 18. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de:

Concepto:	Miles de euros	
	2.009	2.008
Impuesto diferido	2.498	(55)
Impuesto corriente	(13)	-
<b>Total Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>2.485</b>	<b>(55)</b>

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado es del 30 por ciento.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

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

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
<b>Beneficio antes de impuestos – ingreso (gasto)</b>	<b>5.946</b>	<b>(8.126)</b>
Diferencias permanentes	(5.000)	4.817
Otros	(45)	-
<b>Bases impositivas negativas:</b>		
De ejercicios anteriores:		
Bases impositivas negativas no activadas y utilizadas	(901)	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>-</b>	<b>(3.309)</b>

Desde el 1 de enero de 2009 la Sociedad se ha acogido al régimen de tributación consolidada por el Impuesto sobre Sociedades, conforme a lo dispuesto en el art. 64 y ss., del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad ha reconocido un crédito fiscal por importe de 2.498 miles de euros (Nota 16) como consecuencia principalmente del dividendo recibido por importe de 8.083 miles de euros (nota 23) eliminado en la consolidación fiscal.

Las diferencias permanentes de los ejercicios 2009 y 2008 se corresponden principalmente con la provisión por deterioro de créditos.

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 afectarían significativamente a las cuentas anuales.

**Nota 19. Resultado financiero**

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
- En empresas del grupo y asociadas	8.082	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas	6	3
- De terceros	1	15
	<b>8.089</b>	<b>18</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(313)	(161)
Por deudas con terceros	(726)	(1.093)
	<b>(1.039)</b>	<b>(1.254)</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros:</b>		
Cartera de negociación y otros	26	(105)
	<b>26</b>	<b>(105)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas	(736)	-
	<b>(736)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>6.340</b>	<b>(1.341)</b>

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

a) Ingresos y gastos financieros

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
- Intereses de préstamos	-	3
- Ingresos por empresas del grupo (Nota 23)	8.088	-
- Otros ingresos financieros	1	15
	<u><b>8.089</b></u>	<u><b>18</b></u>
<b>Gastos financieros</b>		
- Intereses de préstamos y pasivos por arrendamiento financiero	(726)	(1.254)
- Intereses de empresas del grupo (Nota 23)	(313)	-
	<u><b>(1.039)</b></u>	<u><b>(1.254)</b></u>

b) Variación de valor razonable en instrumentos financieros

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Variación del valor razonable en otros activos/pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 10)	26	(105)

**Nota 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).

**Nota 21. Compromisos**

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

**Nota 22. Remuneración a los miembros del Consejo de Administración y alta dirección**

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2009 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.014 miles de euros en

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

concepto de sueldos y salarios, y 12 miles de euros en concepto de dietas de asistencia (de los cuales se encuentran pendientes de pago 760 miles de euros). En el ejercicio 2008 hubo remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 1.000 miles de euros, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. La alta dirección la componen los Consejeros ejecutivos.

En los ejercicios 2009 y 2008 no existen obligaciones ni se han realizado aportaciones 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2009 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 Luis Zanetty Dueñas mantiene participaciones del 35% en las sociedades ERALAN, S.A. y KINOZAN, S.L.

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.

**Nota 23. Operaciones con partes vinculadas**

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



**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

a) Ingresos y Gastos

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>Dependientes</u></b>		
<b>Prestación de servicios:</b>	<b><u>3.213</u></b>	<b><u>2.666</u></b>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Dividendos	8.083	-
Intereses	5	-
<b>Total ingresos financieros</b>	<b><u>8.088</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses	<b><u>(313)</u></b>	<b><u>-</u></b>

**Prestación de servicios:** corresponde principalmente al asesoramiento y apoyo del personal directivo y técnico de Alza Real Estate, S.A. a las filiales. Asimismo, este epígrafe incluye cargos a sociedades del Grupo por gastos incurridos por cuenta de las mismas por la Sociedad.

**Ingresos financieros:** corresponde principalmente a los dividendos recibidos de la filial ALZA Residencial, S.L. por importe de 8.083 mediante cesión de crédito (Nota 11.2)

**Gastos financieros:** corresponde a intereses de préstamos recibidos de ALZA Residencial, S.L. (268 miles de euros) y de ALZA Vivisa, S.L. (45 miles de euros)

b) Saldos deudores al cierre

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos a empresas del grupo (Nota 9)	4.867	104
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 9):		
- Dependientes	-	3.051
	<b><u>4.867</u></b>	<b><u>3.155</u></b>

El importe del ejercicio 2009 corresponde a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales positivas, ALZA Residencial, S.L. (3.847 miles de euros) y ALZA Obras y Servicios, S.L. (346 miles de euros) y un pago por cuenta de Ricart Parc Central, S.L. (674 miles de euros)

El importe del ejercicio 2008 correspondía principalmente a saldos a cobrar a ALZA Residencial, S.L. (antes TJ Construcciones, S.L.) por 1.496 miles de euros, ALZA Obras y Servicios (antes Construcciones Generales Azudenzes, S.L.) por 718 mil euros y a ALZA Vivisa, S.L. (antes 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.

c) Préstamos a pagar a empresas del grupo

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

	<b>Miles de Euros</b>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas a pagar a partes vinculadas:		
- a largo plazo (Nota 15)	6.377	-
- a corto plazo (Nota 15)	<u>5.724</u>	<u>8.808</u>
Total	<u><b>12.101</b></u>	<u><b>8.808</b></u>

El importe del ejercicio 2009 corresponde a los saldos a pagar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales negativas y retenciones a cuenta, y un préstamo de ALZA Residencial, S.L., según el siguiente desglose:

<b>Sociedad</b>	<b>Retenciones a cuenta</b>	<b>Bases imponibles negativas</b>	<b>Préstamo</b>	<b>Total</b>
ALZA Residencial, S.L.	102	-	6.377	6.479
ALZA Vivisa, S.L.	2	1.347		1.349
ALZA Pirineo, S.L.	2	614		616
ALZA Invest, S.L.	-	3.645		3.645
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	-	12		12
	<u><b>106</b></u>	<u><b>5.618</b></u>	<u><b>6.377</b></u>	<u><b>12.101</b></u>

El importe del ejercicio 2008 correspondía principalmente a préstamos a pagar a ALZA Residencial, S.L. (antes TJ Construcciones S.L.) y a ALZA Vivisa, S.L. (antes Viviendas de la Sagra S.L.) por 7.770 miles y 1.035 miles de euros respectivamente. Tales préstamos vencían el 31 de diciembre de 2009 y han devengado un interés anual promedio de 4,78%. Al 31 de diciembre de 2009 el préstamo vence el 31 de diciembre de 2011, con un tipo de interés del Euribor a 12 meses.

**Nota 24. Información sobre medio ambiente**

Al 31 de diciembre de 2009 y 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 2009 y 2008 correspondiente a actuaciones medioambientales.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresada en miles de Euros)**

**Nota 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.

**Nota 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 (8 miles de euros en 2008).

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresado en miles de Euros)**

## **1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2009**

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2009 en el negocio propiamente dicho y en el cierre del proceso de refinanciación iniciado a mediados del 2008.

En el caso concreto de la ALZA Real Estate, S.A., 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 los tres primeros trimestres del año en la negociación de la refinanciación de la deuda del Grupo con las Entidades Financieras.

Uno de los acontecimientos más significativos durante el ejercicio ha sido la incorporación al Grupo desde el pasado 30 de septiembre de la Sociedad Ricart Parc Central, S.L., propietaria de 51.710,23 metros cuadrados de edificabilidad en Barcelona.

### **La estructura de los ingresos**

La composición de los ingresos de la Sociedad se estructura 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:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Variación</u> <u>%</u>
Arrendamientos	839	795	5,53%
Prestaciones de servicios	<u>3.213</u>	<u>2.666</u>	<u>20,52%</u>
	<u><b>4.052</b></u>	<u><b>3.461</b></u>	<u><b>17,08%</b></u>

Los ingresos por arrendamientos han crecido un 5,53%. Las prestaciones de servicios a filiales han aumentado un 20,52%, con un efecto positivo por refacturación de los costes de refinanciación (1.239 miles de euros en 2009 y 620 miles de euros en 2008).

## **2.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL**

Nos remitimos a la Nota 2 del Informe de Gestión Consolidado, que muestra la situación financiera y patrimonial del Grupo, pues la de la Sociedad individual no es relevante.

## **3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

En el ejercicio 2010, los ingresos seguirán procediendo básicamente de dos fuentes:

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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresado en miles de Euros)**

#### **4.- INVESTIGACION Y DESARROLLO**

No se han realizado durante el ejercicio 2009 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

#### **5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Tal como se indica en la Nota 11.2 de la Memoria adjunta, el 30 de diciembre de 2009 ALZA REAL ESTATE, S.A. adquirió 4.041.269 acciones representativas del 3,506% de su capital social a RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. a un valor de 2 € por acción.

Al 31 de diciembre de 2009 la autocartera se compone de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

#### **6.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Ver Nota 25 de la Memoria adjunta.

#### **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 QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES (115.267.703,00) EUROS, totalmente suscrito y desembolsado. Se encuentra dividido en CIENTO QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES (115.267.703) 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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresado en miles de Euros)**

**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		42,64%
Dña. Juana Sáiz Alarcón		37,14%
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz		4,37%
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz		4,37%

**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;**

**f.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.

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresado en miles de Euros)**

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.

**f.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;**

**g.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.

**g.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. El plazo para el ejercicio de la facultad delegada es de cinco años desde la fecha de la Junta.

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 mediante la emisión y puesta en circulación de de 2.200.000 nuevas acciones 1 € 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. Dicho acuerdo aún no ha sido ejecutado.

**g.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

**ALZA Real Estate, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2009**  
**(Expresado en miles de Euros)**

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.

**g.4.- Delegación para recomprar acciones:**

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009 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.

**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.

## **8.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Se adjunta como anexo un ejemplar del Informe Anual de Gobierno Corporativo.



**ALZA Real Estate, S.A.**

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009**

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 25 de marzo de 2010, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, se compone de Balance de Situación, Estado de cambios en el patrimonio neto, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de flujos de efectivo y Memoria anual 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**

**Nombre**

  
**Federico Ricart Olivar**

**Nombre**

  
**José Luis Zanetty Dueñas**

**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:

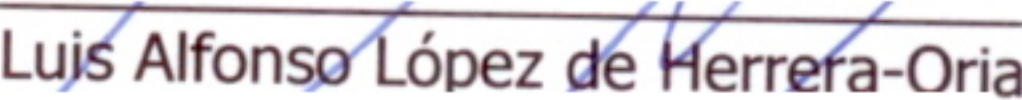
Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales del ejercicio 2009 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación 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

  
Lujs Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros  
Nombre

  
José Manuel Arrojo Botija

Nombre

  
Ana Isabel Alarcón Sáiz

Nombre

  
Federico Ricart Olivar

Nombre

  
José Luis Zanetty Dueñas

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A-07040223

Denominación social: ALZA REAL ESTATE, S.A.

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
22/10/2009	115.267.703,00	115.267.703	115.267.703

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON	42.881.134	0	37,201
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,374
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	1.271.131	0	1,103

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	22/10/2009	Se ha descendido del 45% del capital Social
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	30/12/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	49.150.534	0	42,640
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.271.131	1,103
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,374
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,910
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,472

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	1.271.131	1,103

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	49,500
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Nº de derechos	Nº de derechos	Nº de acciones	% sobre el total de
--	----------------	----------------	----------------	---------------------

Nombre o denominación social del consejero	Nº de derechos de opción directo	Nº de derechos de opción indirecto	Nº de acciones equivalentes	% sobre el total de derchos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	0	0	0	0,000
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	0	0	0,000
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	0	0	0	0,000
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	0	0	0	0,000

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de D. Tomás Alarcón Zamora

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de Doña Juana Alarcón Saiz

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
4.041.529	0	3,506

(\*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de 29 de junio de 2009 adoptó el siguiente acuerdo:

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 a través de sus sociedades filiales, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará el límite legalmente establecido y todo ello siempre que pueda darse cumplimiento igualmente a los demás requisitos legales aplicables.

Las adquisiciones no podrán realizarse a un precio superior al resultado de incrementar en un 15% el precio de cotización del día en que se efectúe la compra ni a un precio inferior a 2 euros.

Las modalidades de adquisición podrán consistir tanto en compra-venta como en permuta, como en cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según las circunstancias así lo aconsejen.

La presente autorización se concede por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición.

La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma 3 del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin disminuir el capital ni las reservas, legal o estatutariamente indisponibles.

Y para todo ello se autoriza al Consejo de Administración tan ampliamente como fuera necesario para solicitar cuantas autorizaciones y adoptar cuantos acuerdos fueran necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo.

Queda sin efecto la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias que fue conferida al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de la Sociedad de febrero de 2008.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto
--



Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto
No existen

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	--	PRESIDENTE	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALFONSO	--	CONSEJERO	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
LOPEZ DE HERRERA ORIA		DELEGADO			JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	--	CONSEJERO	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	--	CONSEJERO	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

#### CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	--	PRESIDENTE
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	--	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	33,333

#### CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	--	ANA ISABEL ALARCON SAIZ
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	--	HERMANOS RICART OLIVAR

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	33,333

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

**Nombre o denominación del consejero**  
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

**Perfil**  
Licenciado en Derecho.

**Nombre o denominación del consejero**  
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

**Perfil**  
Economista

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,333

#### OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social consejero**

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA

**Breve descripción**

Todas las facultades salvo las indelegables por Ley y por estatutos

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA ARQUITECTURA. S.L. (ANTES HENARES ARQUITECTURA Y GESTION. S.L.)	ADMINISTRADOR UNICO
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA INVEST. S.L. (ANTES PROMOCION Y DESARROLLO DEL CORREDOR. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. (ANTES CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDENSES. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA PIRINEO. S.L. (ANTES VIVISA PIRINEO. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA RESIDENCIAL. S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA VIVISA. S.L. (ANTES VIVIENDAS DE LA SAGRA. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES. S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	RICART PARC CENTRAL. S.L.	PRESIDENTE
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES. S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA INVEST. S.L. (ANTES PROMOCION Y DESARROLLO DEL CORREDOR. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. (ANTES CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDENSES. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA PIRINEO. S.L. (ANTES VIVISA PIRINEO. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA RESIDENCIAL. S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA VIVISA. S.L. (ANTES VIVIENDAS DE LA SAGRA. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	RICART PARC CENTRAL. S.L.	CONSEJERO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	AMPER. S.A.	CONSEJERO
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	SERVICE POINT SOLUTIONS S.A.	CONSEJERO
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VERTICE TRESCIENTOS SESENTA GRADOS. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
El Artículo 21 del Reglamento del Consejo establece la prohibición de los Consejeros de pertenecer a más de cinco Consejos de Administración.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	NO
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	12
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	1.014

<b>Total</b>	1.026
--------------	-------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	1.014	0
Externos Dominicales	4	0
Externos Independientes	8	0
Otros Externos	0	0
<b>Total</b>	<b>1.026</b>	<b>0</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	1.026
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----



B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>
<p>Artículo 32.- Retribución.</p> <p>1. El cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una participación en los beneficios líquidos, que no podrá rebasar el dos por ciento (2%) del resultado del ejercicio, para el conjunto del Consejo de Administración, una vez cubiertas las atenciones de la reserva legal y de haberse reconocido a los socios un dividendo mínimo del cuatro por ciento (4%). El porcentaje que corresponda a cada ejercicio será establecido por la Junta General.</p> <p>El Consejo distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones y demás criterios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración.</p> <p>Con carácter acumulativo o alternativo a lo anterior, la Junta General podrá establecer tanto una retribución anual fija para el Consejo como dietas de asistencia respecto de cada consejero por las funciones ejercidas por los mismos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones.</p> <p>Asimismo, la Junta General podrá autorizar el establecimiento de seguros de responsabilidad civil y sistemas de previsión social para los Consejeros.</p> <p>2. A reserva siempre de su aprobación por la Junta General, la retribución de los Consejeros podrá consistir, además, y con independencia de lo previsto en el apartado precedente, en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas, así como en una retribución que tome como referencia el valor de las acciones de la Sociedad.</p> <p>3. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con las demás percepciones laborales, de servicio o profesionales que correspondan a los Consejeros por el desempeño de funciones directivas, ejecutivas, de asesoramiento o de otra naturaleza distinta de las de supervisión y decisión colegiada propias de su condición de Consejeros, que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, sometiéndose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.</p> <p>Con independencia de lo anterior, los Consejeros ejecutivos perciben retribución en virtud de su relación laboral especial de alta dirección, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) del Estatuto de los Trabajadores y del Real Decreto 1.382/1985 de 1 de agosto.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	SI
<b>La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.</b>	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

<b>Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y</b>	SI
--	----

<b>sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen</b>	
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	NO
<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	NO
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de retribución de los consejeros y altos directivos;</li> <li>- La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;</li> <li>- Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.</li> </ul>

<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>
<p>Destacar que la Comisión de Nombramientos, aunque subordinada a las decisiones últimas del Consejo, auxilia a éste, en general, en el logro de ese objetivo y permite aliviar los potenciales conflictos de interés del Consejo en pleno cuando tiene que nombrar a consejeros. Por otra parte, la pluralidad de consideraciones técnicas a tener en cuenta al diseñar un sistema de retribuciones para consejeros y directivos que sea a la vez eficiente y equitativo requerirá de los miembros de la Comisión de Retribuciones una capacidad de juicio y comprensión acordes con la consustancial complejidad de esa tarea.</p> <p>Además de lo anterior, se precisan las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido;</li> <li>b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada;</li> <li>c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo;</li> <li>d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.</li> <li>e) Proponer al Consejo de Administración: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de retribución de los consejeros y altos directivos;</li> <li>- La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;</li> <li>- Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.</li> </ul> </li> </ul>

<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>	
g) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.	
<b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b>	
<b>Identidad de los consultores externos</b>	

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad colizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Descripción relación**

CONYUGE

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

**Descripción relación**

PADRE

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Descripción relación**

HIJA

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

**Descripción relación**

HERMANA

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán 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 presente Reglamento.

Cuando el Consejo se aparte de las propuestas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones dejando constancia de las mismas en el acta.

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de reelección de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán 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 presente Reglamento.

Cuando el Consejo se aparte de las propuestas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones dejando constancia de las mismas en el acta. Los Consejeros podrán ser indefinidamente reelegidos en sus cargos por nuevos periodos cuya duración será, igualmente, la establecida en los estatutos sociales (artículo 11 del Reglamento del Consejo)

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración (art. 27 de los Estatutos Sociales)

El Presidente organizará y coordinará con los Presidentes de las Comisiones, la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo (art.28.13 del Reglamento del Consejo)

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de sus competencias, correspondiéndole en particular evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido (art. 32 del Reglamento del Consejo)

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causas de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones informa las propuestas de cese de consejeros que se sometan a la Junta General (art. 32 del Reglamento del Consejo)

El art. 12 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros deberán cesar en su cargo:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

c) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos previstos en el apartado b anterior, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo

estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 9.2.a de este Reglamento que impiden su nombramiento como consejero independiente.

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, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán cesar en su cargo:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

c) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos previstos en el apartado b anterior, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 9.2.a de este Reglamento que impiden su nombramiento como consejero independiente.

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, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. (art. 12 Reglamento del Consejo)

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El artículo 35 de los estatutos sociales establece que en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12
----------------------------------	----

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
---

Explicación de los motivos y de las iniciativas
El número de Consejeras en el Consejo de ALZA representa un 17% sobre el total. Dicho porcentaje no obedece a ningún sesgo particular.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
Entre las funciones asignadas al Comité de Auditoría está la de velar para que los procedimientos de selección de consejeros no discriminen por razón de la diversidad de género.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

No existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	3
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Entre las funciones del comité de auditoría se encuentran (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.

Además, el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
--------------------------------------



<b>Procedimiento de nombramiento y cese</b>
El Reglamento del Consejo establece que, el Consejo de Administración, a propuesta del Presidente, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario que podrán ser o no consejeros. El mismo procedimiento se seguirá para acordar el cese del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo establece entre las funciones del Comité de Auditoría la de asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	55	13	68
Importe trabajos distintos de los de auditoría/importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	87,300	9,420	33,830

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
El informe presentaba una incertidumbre relativa al éxito de la finalización del proceso de refinanciación iniciado. Una vez acreditado a la firma auditora la finalización con éxito del mismo, esta emitió con fecha 12 de agosto de 2.009 el informe a que se refiere el RD 1362/2007 estableciendo la no aplicación de la citada incertidumbre a la información del primer semestre del ejercicio 2.009.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	8,6	8,6

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L.	20,000	CONSEJERO
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	ERALAN, S.A.	35,000	NA
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	KINOZAN, S.L.	35,000	NA

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El artículo 23 del Reglamento del Consejo (Auxilio de expertos) establece que, 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y cuando fuere necesario el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro expertos, siempre que se trate de asuntos concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente del Consejo de Administración y será autorizada por el pleno del Consejo si, a juicio de éste:</p> <p>a) es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros.</p> <p>b) su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad y c) la asistencia técnica que se reciba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.</p> <p>d) no pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.</p> <p>3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que el Consejo por mayoría de sus miembros considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.</p> <p>El art. 31 del Reglamento del Consejo establece que el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El artículo art. 32.4 Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores, consideren conveniente, los cuales podrán asistir a las reuniones con voz y sin voto.</p>

Detalle del procedimiento
<p>Por su parte el art. 22 del Reglamento del Consejo, establece lo siguiente: 1. Para el cumplimiento de sus funciones, todo consejero podrá informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y sus participadas. A tales efectos podrá examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo inspeccionar todas sus instalaciones y comunicarse con los altos directivos de la Sociedad. 2. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del consejero, facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.</p> <p>Finalmente, el artículo 25 del mismo reglamento, al regular las funciones del Presidente establece que se asegurará de que los Consejeros reciban con carácter previo a dichas reuniones información suficiente, estimulará el debate y la participación activa de los Consejeros durante las mismas, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión y dirigirá las deliberaciones y votaciones de uno y otro órgano social.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>El Artículo 12 del Reglamento del Consejo establece la obligación de dimisión del Consejero cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos. Además, el consejero vendrá obligado a dimitir cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	VOCAL	INDEPENDIENTE

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI

Asegurar la independencia del auditor externo	Si
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	Si

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

**Breve descripción**

Artículo 32. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. Siempre que la dimensión de la compañía lo exija a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, éste constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con al menos tres miembros, que serán designados por el Consejo de Administración. La Comisión estará compuesta exclusivamente por consejeros externos, y presidida por un consejero independiente que será nombrado por el Consejo de Administración de entre sus miembros, pudiendo el Consejo nombrar además a un Vicepresidente. El mandato de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no podrá ser superior al de su mandato como consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.

2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento de conformidad con los Estatutos Sociales y el presente Reglamento. El Consejo de Administración designará un Secretario, que podrá no ser miembro de la misma, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate.

3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de sus competencias, correspondiéndole en particular las siguientes funciones, además de las señaladas en el presente Reglamento:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada o bien planificada.
- c) Informar las propuestas de nombramiento, cese y reelección de consejeros que se sometan a la Junta General, así como las propuestas de nombramiento

por cooptación.

d) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

e) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo de Administración la política de retribución de los consejeros y altos directivos, la retribución individual de los consejeros ejecutivos y demás condiciones de sus contratos, y las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

f) Velar para que los procedimientos de selección de consejeros no discriminen por razón de la diversidad de género.

Cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones consultará al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad.

4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores, consideren conveniente, los cuales podrán asistir a las reuniones con voz y sin voto.

5. La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo solicite el Presidente del Consejo de Administración y, al menos, una vez al trimestre. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

6. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.

#### **Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### **Breve descripción**

Artículo 31. Comité de Auditoría y Control.

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente un Comité de Auditoría y Control que se compondrá por un mínimo de tres consejeros que serán designados por el Consejo de Administración teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, siendo la totalidad de sus miembros consejeros externos y nombrando el Consejo de entre los mismos al Presidente, que será un consejero independiente y que desempeñará su cargo por un periodo no superior a cuatro años sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión, pudiendo nombrar, además, un Vicepresidente. El mandato de los miembros del Comité no podrá ser superior al de su mandato como consejeros, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.

2. El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento de conformidad con los Estatutos Sociales y el presente Reglamento. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo. El Consejo de Administración designará un Secretario, y en su caso Vicesecretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta.

3. El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando

concurran, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de su miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. En particular, a título enunciativo, y sin perjuicio de otros cometidos que pueda encargarte el Consejo de Administración, será competencia del Comité de Auditoría y Control:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) En relación con el auditor externo: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.
- c) La supervisión de la dirección los servicios de auditoría interna de la Sociedad que velen por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular respecto de los procesos de elaboración en integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su grupo, viniendo obligado el responsable de la función de auditoría interna a presentar al Comité su plan anual de trabajo y a informarle directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo, así como a someterle al final de cada ejercicio un informe sobre sus actividades.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad de modo que éstos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente, velando por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la alta dirección tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- e) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de: (i) la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, asegurándose de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo de la Sociedad; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo al que pertenezca la Sociedad; (iii) y de las operaciones vinculadas.
- f) Recibir de los empleados, de forma confidencial, pero no anónima, y por escrito, comunicaciones sobre posibles irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad o de sociedades de su grupo.
- g) Velar por el cumplimiento de los códigos internos de conducta y las reglas de gobierno corporativo
- h) Emitir los informes y las propuestas previstas en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento y aquellas otras que le sean solicitados por el Consejo de



Administración o por el Presidente de éste.

5. El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

6. El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo semestralmente y, en todo caso, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia del Presidente del Consejo de Administración. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

7. Están obligados a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal de la Sociedad que fuese requerido a tal fin, así como los Auditores de Cuentas de la Sociedad.

8. En todo lo no expresamente regulado en este artículo respecto del funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, se estará a lo acordado por el propio Comité de Auditoría y Control, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, lo establecido en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento respecto al Consejo de Administración.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

EL artículo 32 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de sus competencias. Asimismo se establece que los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores, consideren conveniente, los cuales podrán asistir a las reuniones con voz y sin voto.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

El artículo 31 del Reglamento del Consejo establece que el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Las Comisiones responderán del desarrollo de sus funciones ante el Consejo de Administración, el cual deliberará sobre las propuestas e informes de cada Comisión, dándose cuenta al mismo, en el primer pleno posterior a las reuniones de las Comisiones, de la actividad desarrollada por éstas. Su regulación se encuentra en el Reglamento del Consejo de Administración, disponible en la web de la CNMV y de la propia sociedad, cuyo

texto - incluida la regulación de los comités - fue aprobado durante 2007.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Las Comisiones responderán del desarrollo de sus funciones ante el Consejo de Administración, el cual deliberará sobre las propuestas e informes de cada Comisión, dándose cuenta al mismo, en el primer pleno posterior a las reuniones de las Comisiones, de la actividad desarrollada por éstas. Su regulación se encuentra en el Reglamento del Consejo de Administración, disponible en la web de la CNMV y de la propia sociedad, cuyo texto - incluida la regulación de los comités - fue aprobado durante 2007.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La sociedad no dispone de Comisión Ejecutiva

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	ALZA REAL ESTATE, S.A.	Financiera. Dación en pago de deuda preexistente.	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	8.083
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	ALZA RESIDENCIAL, S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES, S.L.)	Financiera. Dación en pago de deuda preexistente	Amortización o cancelación de créditos y	1.623

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			contratos de arrendamiento (arrendador)	
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	ALZA RESIDENCIAL, S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES, S.L.)	financiera	Ingresos financieros	282
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDEENSES, S.L.	Financiera.	Ingresos financieros	7

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo (art. 17) establece: 1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una Persona con él Vinculada.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de Personas Vinculadas del consejero las siguientes:

a) El cónyuge del consejero o las personas con análoga relación de afectividad.

b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.

c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del consejero.

d) Las sociedades en las que el consejero, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de

Valores, y sus socios.

c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.

d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo

que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

2. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

a) Comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del Presidente o del Secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre.

b) Abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle

incurso en conflicto de interés. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad.

c) Transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se

encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

3. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de

Administración de la Sociedad, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

Por su parte, el art. 19 del Reglamento del Consejo establece, en relación con las oportunidades de negocios, lo siguiente:

1. Los consejeros no podrán aprovechar en beneficio propio o de Personas Vinculadas a cualquier oportunidad de negocio que esté estudiando la

Sociedad o alguna de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, a no ser que previamente dichas sociedades hayan desistido del estudio o

materialización de la misma sin mediar influencia del consejero que desee aprovechar tal oportunidad. Se exigirá, además, que el aprovechamiento sea

autorizado por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2. A los efectos del número anterior, se entiende por oportunidad de negocio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya

surgido o de la que se haya tenido conocimiento en conexión con el ejercicio del cargo por parte del consejero, o mediante la utilización de medios e

información de la Sociedad o sociedades del grupo al que ésta pertenezca, o bajo circunstancias tales que sea razonable pensar que el ofrecimiento del

tercero en realidad estaba dirigido a dichas sociedades.

3. Asimismo, el consejero deberá abstenerse de utilizar el nombre de la Sociedad y de invocar su condición de consejero de la Sociedad para la

realización de operaciones por cuenta propia o de Personas Vinculadas.

El Artículo 20 del mismo texto, en cuanto a los Usos de activos sociales fija lo siguiente:

1. El consejero no podrá hacer uso de los activos de la Sociedad o de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, ni valerse de su posición en la

misma para obtener una ventaja patrimonial, salvo que hubiere satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente, se podrá dispensar al consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación adecuada pero, en tal caso, la ventaja

patrimonial será considerada retribución indirecta por el Consejo de Administración, previo Informe de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones.

2. A los efectos del presente artículo se entiende:

a) por uso de activos sociales, la utilización por el consejero de los activos sociales con fines exclusivamente privados o ajenos a los intereses sociales;

b) por contraprestación adecuada, la de mercado que correspondería si la ventaja patrimonial fuere adquirida por un tercero ajeno a la Sociedad.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los principales riesgos que afectan a la actividad de la sociedad y su grupo son los riesgos financieros, los riesgos del entorno inmobiliario y su carácter cíclico, los riesgos regulatorios derivados del impacto de las modificaciones de la normativa en lo relativo a la calificación de suelos y los riesgos operativos de su actividad como grupo de empresas.

### 1.- Riesgos financieros:

El endurecimiento de las condiciones de financiación y las importantes restricciones impuestas por los agentes ha afectado al Grupo que se ha visto obligado a la venta de activos en el seno del proceso de reestructuración de su deuda. Por la dirección financiera se elaboran los presupuestos de tesorería a 12 meses que son actualizados mensualmente realizándose un seguimiento periódico de su evolución. En ocasiones se utilizan determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipos de interés.

### 2.- Riesgos del entorno inmobiliario:

A la entrada de lleno en la parte bajista del ciclo inmobiliario se ha unido la contracción del crédito y todo ello ha producido una rebaja en la valoración de los activos y en una contracción de la demanda. Este riesgo se ha visto mitigado por los buenos costes de algunos de sus activos, principalmente suelo, y la relativa flexibilidad que proporciona disponer de una constructora en el Grupo.

### 3.- Riesgos legales.

El impacto de la regulación que afecta a la actividad de la sociedad en cuanto a calificación de suelos, sus modificaciones, promoción de viviendas se minimiza mediante el asesoramiento de equipos internos y externos especializados en regulación urbanística.

### 4.- Riesgos operativos.

Su implementación se introdujo en el 2007 para adaptar la nueva dimensión del Grupo. Se trabaja con una matriz de riesgos operativos que, cuyos controles son evaluados periódicamente.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

**Riesgo materializado en el ejercicio**

Reducción de la liquidez disponible y endurecimiento del crédito

**Circunstancias que lo han motivado**

Crisis inmobiliaria y entorno económico

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Una vez detectada la evolución desfavorable del entorno se procedió a un plan de ajuste y de negociación con las entidades financieras con ventas significativas de activos inmobiliarios y paralización de proyectos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

El Consejo y el Comité de Auditoría y Control

**Descripción de funciones**

Entre otras, conocer los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad. Estaba en fase de implementación y adaptación a la nueva situación producida en diciembre de 2007 con la configuración de Alza como dominante del Grupo derivada de la ampliación de capital realizada.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del grupo que mantiene una adecuada actualización del personal del Grupo en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de asesores externos.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales son los establecidos en la LSA

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 34 lo siguiente:

1. El Consejo de Administración pondrá a disposición de los accionistas, con carácter previo a cada Junta General, cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Área de la Sociedad que a tal efecto designe el Consejo, atenderá por escrito las solicitudes de información, aclaraciones o preguntas que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de las Juntas Generales; de la misma forma atenderá las solicitudes de información, aclaraciones o preguntas que se le presenten en relación con la información, accesible al público, que se haya facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) desde la celebración de la anterior Junta. La información a que se refiere este párrafo será facilitada por escrito a los accionistas que la hayan solicitado hasta el mismo día de celebración de la Junta General de que se trate. 2. Por el Presidente directamente o, por designación de éste, a través del Consejero Delegado, de un consejero, del Secretario del Consejo o de un miembro de la alta dirección de la Sociedad presente en la Junta, se atenderán las solicitudes de información que en relación con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas verbalmente en el propio acto de la Junta General. En caso de que no fuera posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración, a través del Departamento de la Sociedad que a tal

efecto designe el Consejo, facilitará por escrito la información solicitada dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta. Todo ello dentro de los límites establecidos por la legislación vigente.

3. El Consejo de Administración adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Las funciones y regulación de la Junta General de Accionistas se detallan en el Reglamento de la Junta. Así mismo el funcionamiento de la Junta está sujeto a lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad y a la Ley de Sociedades Anónimas.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2009	50,480	48,600	0,000	0,000	99,080
28/09/2009	50,480	48,540	0,000	0,000	99,020

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Junta de Junio de 2009

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas e informes de gestión.
2. Aprobación de la gestión del Consejo
3. Aprobación de la distribución de resultados
4. Aprobación con carácter consultivo de la política de retribución y retribución del Consejo de Administración
5. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias dentro de los límites legales a un precio máximo equivalente a incrementar en un 15% el precio de cotización del día en que se efectúe la adquisición y a un precio no inferior a 2 euros. Las



modalidades de adquisición podrán consistir tanto en compra-venta como en permuta, como en cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según las circunstancias así lo aconsejen.

6. Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados.

7. Aprobación del acta de la Junta.

Junta de Septiembre de 2.009

1. De conformidad con el informe formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 6 de agosto de 2009, aumentar el capital social por un importe de 6.290.658,00 mediante la emisión y puesta en circulación de 6.290.658 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal unitario, con una prima de emisión total y conjunta de 16.374.265,44, esto es por un importe total de la emisión de 22.664.923,44 EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS. Las acciones emitidas en ejecución de este acuerdo son suscritas y desembolsadas íntegramente en el 100% de su valor nominal y prima de emisión, por seis personas físicas mediante el canje de las 4.432.320 participaciones sociales que detentan en la compañía RICART PARC CENTRAL, S.L. y representativas del cien por cien de su capital social. Se opta por someter la operación al régimen fiscal especial del Título VII, Capítulo VIII de la LIS.

2. Designar nuevos Consejeros de la Sociedad a D. Federico Ricart de Olivar y a D. José Luis Zanetty Dueñas.

3. Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados.

4. Aprobación del acta de la Junta.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

No se ha seguido política especial en este sentido.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Se accede a través de la página web de la Sociedad [www.alzarealestate.com](http://www.alzarealestate.com)

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

Dado que el sometimiento a alguna de estas operaciones a la Junta podría implicar riesgos de paralización de decisiones no se incluye en el reglamento.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

#### Cumple Parcialmente

El Consejo continua adaptando su funcionamiento a estas pautas

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

#### Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

#### Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

#### No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

#### Explique

La todavía alta concentración del accionariado hace que el Consejo represente un alto porcentaje del capital de la Compañía.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.34*

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan

también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

*Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17*

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

los puntos a), b) y d) no son publicados.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe

justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafe: B.1.5*

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;



iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

*Ver epígrafe: B.1.15*

#### Cumple Parcialmente

El sistema retributivo del Consejo es en la actualidad muy sencillo si bien la Compañía se mantiene en proceso de mejora y cumplimiento en lo relativo a este punto.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

*Ver epígrafes: A.3 y B.1.3*

#### Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

#### Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

#### Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

#### No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

*Ver epígrafe: B.1.16*

**Cumple Parcialmente**

Se ha avanzado durante el 2.009 con este informe si bien con un contenido más limitado.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

**Cumple Parcialmente**

La remuneración es consignada de forma agregada.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

La auditoría interna del Grupo continúa en fase de implementación

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

Ver punto anterior

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

En fase de implementación en cuanto a la función de auditoría interna.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

*Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3*

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

*Ver epígrafe: B.1.38*

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

*Ver epígrafe: B.2.1*

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

*Ver epígrafe: B.2.3*

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

*Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3*

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas

significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

25/03/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

## **ALZA REAL ESTATE, S.A.**

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2009 e informe de gestión del ejercicio 2009



**ALZA REAL ESTATE, S.A.**

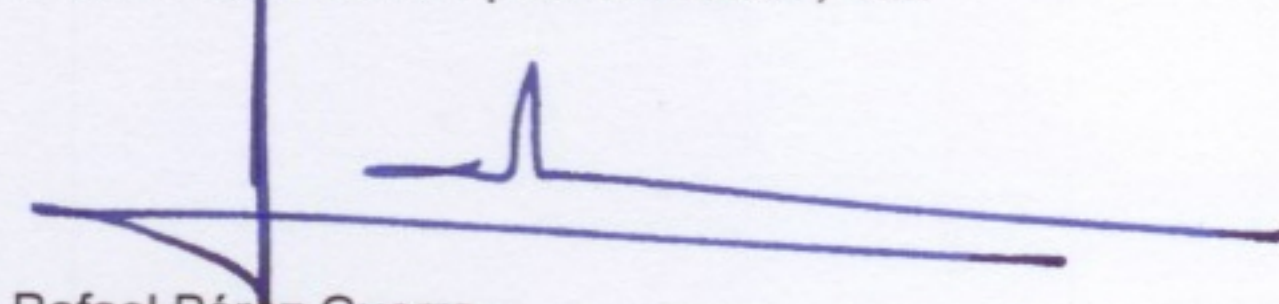
informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2009

**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 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, 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 del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, del estado del resultado global consolidado, 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 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas de dicho ejercicio por la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 1 (Revisada) – NIC 1 como se describe en la nota 2.1.(a) de la memoria consolidada adjunta. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 30 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 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 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 a efectos comparativos.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 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 2009. 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

25 de marzo de 2010

## INDICE

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 .....	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008.....	3
ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2009 Y 2008.....	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008.....	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008 .....	5
<b>NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2009</b>	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS.....	6
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	6
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO .....	20
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.....	25
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	26
6 INMOVILIZADO MATERIAL .....	27
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	28
8 ACTIVOS INTANGIBLES .....	30
9 ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	30
10 ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.....	32
11 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO .....	32
12 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.....	33
13 EXISTENCIAS.....	33
14 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.....	34
15 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO .....	35
16 CAPITAL Y RESERVAS.....	35
17 PROVISIONES NO CORRIENTES.....	37
18 RECURSOS AJENOS .....	37
19 IMPUESTOS DIFERIDOS .....	39
20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.....	40
21 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.....	41
22 INGRESOS ORDINARIOS .....	43
23 OTROS INGRESOS .....	43
24 APROVISIONAMIENTOS Y VARIACIÓN DE EXISTENCIAS .....	44
25 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS.....	44
26 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	44
27 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACION DEL INMOVILIZADO .....	45
28 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS.....	45
29 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS .....	45
30 GANANCIAS POR ACCIÓN .....	46
31 SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS.....	46
32 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS .....	47
33 NEGOCIOS CONJUNTOS .....	48
34 MEDIO AMBIENTE.....	49
35 OTRA INFORMACIÓN .....	49
36 HONORARIOS AUDITORES DE CUENTAS.....	50
ANEXO I.....	51
ANEXO II.....	52

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

	Nota	31 de diciembre	
		2009	2008
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	6	3.307	4.268
Inversiones inmobiliarias	7	202.631	206.554
Activos intangibles	8	10	35
Activos por impuestos diferidos	19	6.792	5.674
Activos financieros disponibles para la venta	10	9	9
Clientes y otras cuentas a cobrar	11	337	302
		<b>213.086</b>	<b>216.842</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12	-	19.730
Existencias	13	257.770	249.618
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	11	17.176	24.056
Activos financieros disponibles para la venta	10	160	167
Activos por impuesto corriente	29	1.617	-
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados	14	1.379	4.458
Instrumentos financieros derivados	20	1	138
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	6.462	9.319
		<b>284.565</b>	<b>307.486</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>497.651</b>	<b>524.328</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital Social	16	115.268	108.977
Prima de emisión y otras reservas	16	17.314	6.174
Acciones propias	16	(8.084)	(3)
Ganancias acumuladas	16	49.503	72.725
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		322	(23.222)
Total patrimonio neto		<b>174.323</b>	<b>164.651</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones no corrientes	17	6.120	-
Recursos ajenos	18	43.278	22.731
Pasivos por impuestos diferidos	19	54.490	58.126
Proveedores y otras cuentas a pagar	21	26.202	12.785
		<b>130.090</b>	<b>93.642</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Recursos ajenos	18	158.671	198.209
Instrumentos financieros derivados	20	579	577
Proveedores y otras cuentas a pagar	21	33.988	67.236
Pasivos por impuesto corriente	29	-	13
		<b>193.238</b>	<b>266.035</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>323.328</b>	<b>359.677</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		<b>497.651</b>	<b>524.328</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 53 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

	Nota	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
		2009	2008
Ingresos ordinarios	22	59.433	149.600
Otros ingresos	23	1.155	1.305
Trabajos realizados por la empresa para su activo.		1.325	846
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	24	(47.340)	(100.639)
Gasto por retribuciones de empleados	25	(5.510)	(6.560)
Amortización		(581)	(702)
Otros gastos de explotación	26	(8.828)	(19.263)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	27	(2.808)	(15.895)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>(3.154)</b>	<b>8.692</b>
Ingresos financieros	28	1.941	704
Gastos financieros	28	(11.329)	(24.497)
<b>Gastos financieros netos</b>		<b>(9.388)</b>	<b>(23.793)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(12.542)</b>	<b>(15.101)</b>
Impuesto sobre las ganancias	29	12.864	(8.121)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>322</b>	<b>(23.222)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad		322	(23.222)
Intereses minoritarios		-	-
<b>Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio</b> (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas	30	0,003	(0,213)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 53 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

### ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2009	2008
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>322</b>	<b>(23.233)</b>
<b>Otro resultado global:</b>		
<b>Otro resultado global neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>(23.233)</b>
<b>Resultado global total del año</b>	<b>322</b>	<b>(23.233)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
Accionistas de la Sociedad	322	(23.233)
<b>Resultado global total del año</b>	<b>322</b>	<b>(23.233)</b>

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital social	Prima de emisión y reservas	Autocartera	Ajustes en cambios de valor	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Intereses minoritarios	Total
	(Nota 16)	(Nota 16)	(Nota 16)	(Nota 16)	(Nota 16)			
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>108.977</b>	<b>5.998</b>	<b>(2.931)</b>	<b>196</b>	<b>57.932</b>	<b>14.793</b>	<b>1.656</b>	<b>186.621</b>
Distribución del resultado del 2007					14.793	(14.793)		-
Venta de Autocartera a minoritarios		15	2.928				(1.656)	<b>1.287</b>
Otros movimientos		161		(196)				<b>(35)</b>
Resultado al 31/12/2008						(23.222)		<b>(23.222)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>108.977</b>	<b>6.174</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>72.725</b>	<b>(23.222)</b>	<b>-</b>	<b>164.651</b>
Distribución del resultado del 2008					(23.222)	23.222		-
Variaciones en el perímetro de consolidación		(1.703)			-			<b>(1.703)</b>
Ampliación de capital	6.291	16.374						<b>22.665</b>
Aumento neto de autocartera			(8.081)					<b>(8.081)</b>
Incorporación Ricart Parc Central		(3.848)						<b>(3.848)</b>
Otros movimientos		317			-			<b>317</b>
Resultado al 31/12/2009						322		<b>322</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>115.268</b>	<b>17.314</b>	<b>(8.084)</b>	<b>-</b>	<b>49.503</b>	<b>322</b>	<b>-</b>	<b>174.323</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 53 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	<b>(12.542)</b>	<b>(15.101)</b>
<i>Ajustes por:</i>		
Amortizaciones	581	702
Variación neta de provisiones	10.584	35.461
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(738)	
Perdidas por deterioro de activos financieros	106	5.565
Plusvalía (Minusvalía) de revalorización de activos financieros		303
Gasto financiero	10.770	23.882
Ingreso financiero	(1.941)	(704)
<b>Variaciones en el capital circulante:</b>		
Variación de Existencias	813	22.615
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	(5.662)	(14.763)
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	(6.843)	22.496
Efectivo generado por las operaciones:		
Intereses cobrados	1.941	704
Adquisición de activos financieros con cambios en resultados	(60)	3.075
Disposición de activos financieros con cambios en resultados	3.182	(4.850)
Intereses pagados	(10.635)	(23.798)
Impuesto sobre ganancias pagado / cobrado	(13)	1.712
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de explotación</b>	<b>(10.457)</b>	<b>57.299</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(60)	(327)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	393	301
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(1.404)	1.634
Disposición de inversiones inmobiliarias	3.511	14.305
Disposición de activos no corrientes mantenidos para la venta	2.910	17.595
Disposición (Adquisición) de otras cuentas a cobrar a largo plazo	(36)	167
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de inversión</b>	<b>5.314</b>	<b>33.675</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Ingresos por préstamos dispuestos	46.438	64.296
Desembolsos por cancelación de préstamos	(44.152)	(149.236)
Aumento de capital social	-	
Variación en instrumentos financieros derivados	-	(530)
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de financiación</b>	<b>2.286</b>	<b>(85.470)</b>
<b>Total Variación Flujos de Efectivo</b>	<b>(2.857)</b>	<b>5.504</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>	<b>9.319</b>	<b>3.815</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>6.462</b>	<b>9.319</b>
<b>Variación</b>	<b>(2.857)</b>	<b>5.504</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 53 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## **NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

### **Nota 1. Actividad del Grupo Alza, estructura del grupo y operaciones societarias.**

ALZA Real Estate, S.A., que se constituyó bajo su anterior denominación el 29 de mayo de 1974, es la Sociedad Dominante y su actividad principal consiste en la dirección y coordinación de todas las actividades de las sociedades que forman el Grupo.

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

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

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

El detalle de sociedades dependientes y asociadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas. En el ejercicio 2008 se incrementó la participación del Grupo en ALZA Invest, S.L. y en ALZA Pirineo, S.L. en un 19,22% y 29,63% respectivamente, de forma directa, y un 19,22% en Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. de forma indirecta. En el ejercicio 2009 se ha incrementado la participación del Grupo en ALZA Invest, S.L. ( e indirectamente en Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.) y en ALZA Pirineo, S.L. en un 14,03% y 3,70% respectivamente, de forma indirecta, y se ha integrado mediante ampliación de capital el 100% de Ricart Parc Central, S.L. de forma directa.

### **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 2009.



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 2009 y 2008 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 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 2009**

NIC 1 (revisada) "Presentación de estados financieros" (vigente desde el 1 de enero de 2009). La norma revisada prohíbe la presentación de partidas de ingresos y gastos (esto es, "cambios en el patrimonio neto realizados con no propietarios") en el estado de cambios en el patrimonio neto, exigiendo que éstos se presenten de forma separada en un estado del resultado global. Como consecuencia de ello, el Grupo presenta en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, todos los cambios en el patrimonio neto derivados de transacciones con los propietarios, de forma que todos los cambios en el patrimonio neto derivados de transacciones con los no propietarios se muestran en el estado del resultados global consolidado. La información comparativa se ha reexpresado de conformidad con la norma revisada. Como la modificación sólo afecta a aspectos de presentación, no hay impacto en las ganancias por acción.

NIIF 7 (Modificación) "Instrumentos financieros: Información a revelar" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación exige que se amplíen los desgloses sobre la valoración a valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. En concreto, la modificación requiere que se desglosen las valoraciones del valor razonable según un orden jerárquico de parámetros del valor razonable. Como el cambio en la política contable únicamente implica realizar desgloses adicionales, no hay ningún impacto en las ganancias por acción. En el primer ejercicio de aplicación de esta modificación no se exige la presentación de información comparativa. El Grupo ha introducido esta información en las notas correspondientes de la memoria.

NIIF 8 "Segmentos de explotación" (vigente desde el 1 de enero de 2009). 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. La entrada en vigor de la NIIF 8 no ha tenido impacto, ya que la metodología seguida por el Grupo para la preparación de la información financiera por segmentos cumple con lo establecido en la NIIF 8.

## **(b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han tenido impacto significativo**

Las siguientes NIIF nuevas, modificaciones e interpretaciones que se indican a continuación no han tenido un impacto significativo en el Grupo, bien porque se trata de tratamientos contables que el Grupo ya venía adoptando, o bien porque no aplican:

NIC 23 (modificación) "Costes por intereses" (vigente desde el 1 de enero de 2009). 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, por lo que esta modificación no ha tenido impacto en el Grupo.

NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación aclara que algunos, y no todos, los instrumentos financieros clasificados como mantenidos para negociar, de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" son ejemplos de activos y pasivos corrientes respectivamente. Esta modificación no ha tenido ningún efecto en las cuentas del Grupo.

NIIF 2 (modificación) "Pagos basados en acciones" (vigente desde el 1 de enero de 2009).

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).

NIIF 1 (Modificación) "Adopción por primera vez de las NIIF" y NIC 27 "Estados financieros consolidados y separados" (vigente desde el 1 de enero de 2009).

CINIIF 9 (Modificación) "Nueva evaluación de derivados implícitos" y NIC 39 (Modificación) "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" (vigente para todos los ejercicios que terminen a partir del 30 de junio de 2009).

CINIIF 13, "Programas de fidelización de clientes" (vigente desde el 1 de julio de 2008).

CINIIF 16 "Coberturas de una inversión neta en una operación en el extranjero" (vigente desde el 1 de octubre de 2008).

NIC 19 (Modificación) "Retribuciones a los empleados" (vigente desde el 1 de enero de 2009).

NIC 23 (Modificación) "Costes por intereses" (vigente desde el 1 de enero de 2009). 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") (vigente desde el 1 de enero de 2009). Una inversión en una

asociada se considera un activo separado a efectos del cálculo de deterioro de valor.

NIC 36 (Modificación) "Deterioro de activos" (vigente desde el 1 de enero de 2009). En los casos en que el valor razonable menos los costes para la venta se calcule en función de los flujos de efectivo descontados, se deben presentar los desgloses equivalentes a dichos cálculos del valor en uso.

NIC 38 (Modificación) "Activos intangibles" (vigente desde el 1 de enero de 2009).

NIC 39 (Modificación) "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación aclara que es posible que existan movimientos de y hacia la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados en los casos en que un derivado comience (o cese) su calificación como instrumento de cobertura en una cobertura de flujos de efectivo o de inversión neta. La definición de activo financiero o pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados se modifica también, en la medida en que se refiera a partidas mantenidas para negociar. Un activo o pasivo financiero que forma parte de una cartera de instrumentos financieros que se gestiona de forma conjunta y para la que existe evidencia de un patrón reciente de beneficios a corto plazo se incluye en dicha cartera desde el reconocimiento inicial.

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).

NIC 27 (Modificación) "Estados financieros consolidados y separados" (vigente desde el 1 de enero de 2009).

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).

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).

NIC 38 (Modificación) "Activos intangibles" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación elimina la mención de "en raras ocasiones, o quizá en ninguna" para justificar el uso de un método que resulte en una tasa de amortización inferior a la que resulte de aplicar el método lineal.

NIC 40 (Modificación) "Inversiones inmobiliarias" (y correspondientes modificaciones a la NIC 16) (vigente desde el 1 de enero de 2009). 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. Esta modificación no tiene impacto en el grupo ya que éste ha optado por la valoración a coste.

NIC 41 (Modificación) "Agricultura" (vigente desde el 1 de enero de 2009). Esta modificación no tiene ningún impacto en el grupo.

NIC 20 (Modificación) "Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas públicas" (vigente desde el 1 de enero de 2009).

Otros 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", NIC 34 "Información financiera intermedia", NIC 20 "Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas públicas", de la NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias", de la NIC 40 "Inversiones inmobiliarias" y de la NIC 41 "Agricultura".

**(c) 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**

CINIIF 16 "Coberturas de una inversión neta en una operación en el extranjero" (vigente para todos los ejercicios comenzados a partir del 30 de junio de 2009).

CINIIF 17 "Distribución de activos distintos del efectivo a los propietarios" (vigente desde el 1 de julio de 2009).

CINIIF 18 "Transferencias de activos procedentes de clientes" (vigente para ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2009).

NIC 27 (revisada) "Estados financieros consolidados y separados" (vigente desde el 1 de julio de 2009).

NIIF 3 (revisada) "Combinaciones de negocio" (vigente desde el 1 de julio de 2009).

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") (vigente desde el 1 de julio de 2009).

NIC 32 (Modificación) "Clasificación de emisiones de derechos" (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de febrero de 2010).

NIC 39 (Modificación) "Partidas que pueden calificarse como cubiertas" (vigente desde el 1 de julio de 2009).

CINIIF 15 "Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles" (vigente desde el 1 de enero de 2010).

CINIIF 12 "Contratos de prestación de servicios" (vigente desde el 1 de enero de 2010). Esta interpretación afecta a los acuerdos público-privados de concesión de servicios cuando el concedente regula los servicios a los que el concesionario debe destinar la infraestructura, a quién debe prestar el servicio y a qué precio y controla cualquier participación residual significativa en la infraestructura al término de la vigencia del acuerdo.

No se espera que la misma tenga un impacto significativo sobre las cuentas del Grupo.

Adicionalmente, a la fecha de formulación de estos estados financieros, el IASB había publicado las normas que se citan a continuación, que se encuentran pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

Proyecto de mejoras de 2009, publicado en abril de 2009 por el IASB, y que modifica las NIIF 2, 5 y 8 y las NIC 1, 7, 17, 18, 36, 38 y 39, así como las CINIIF 9 y 16. Las modificaciones introducidas por este proyecto de mejoras son de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2010, con excepción de las modificaciones a NIIF 2 y de la NIC 38 que aplican para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2009.

NIIF 2 (Modificación) "Transacciones con pagos basados en acciones del Grupo liquidadas en efectivo" (aplicables en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2010).

NIIF 1 (Modificación) "Exenciones adicionales para primeros adoptantes" (aplicable para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2010).

NIC 24 (Modificación) "Información a revelar sobre partes vinculadas" (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011).

NIIF 9 "Instrumentos financieros" (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013).

CINIIF 19 "Extinción de un pasivo financiero con instrumentos patrimonio" (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2010).

CINIIF 14 (Modificación) "Pagos anticipados de los requisitos mínimos de financiación" (aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011).

## **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.

Para el registro de la adquisición de dependientes el grupo utiliza el método de adquisición. 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**

Los segmentos operativos se presentan de forma coherente con la información interna que se presenta a la máxima instancia de toma de decisiones. La máxima instancia de toma de decisiones es responsable de asignar recursos a los segmentos operativos y evaluar el rendimiento de tales 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 33,33%.

## **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 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, referidas al cierre de cada ejercicio anual; cuando el valor neto realizable es inferior al coste se reconoce una pérdida por deterioro del valor (ver Nota 13).

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 inversiones inmobiliarias.

## **2.12 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de valor de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar los

importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en 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 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.

El ejercicio 2009 el Grupo se ha acogido al régimen de tributación consolidada siendo Alza Real Estate, S.A. en calidad de matriz de grupo a quien le corresponde realizar el ingreso de la cuota consolidada. Las otras sociedades que integran el grupo fiscal son: Alza Residencial, S.L., Alza Invest, S.L., Alza Vivisa, S.L., Alza Pirineo, S.L., Alza Obras y Servicios, S.L. y Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L..

## **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 2009.

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 ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo.

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 18.1). 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 de 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 2009 y 2008, el ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos es de 30,25% y 29,72%, 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 2009 dicho ratio asciende a 1,11 (1,26 en 2008) siendo la deuda neta 194.107 miles de euros (207.163 miles de euros en 2008) y el patrimonio 174.323 miles de euros (164.651 miles de euros en 2008). 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 20 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 2009, una incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 892 miles de euros, de mayor gasto sobre los 9.206 miles de euros registrados en el ejercicio (1.409 miles de euros de mayor gasto sobre los 17.762 miles de euros en 2008).

Por su parte, el impacto de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados ante un entorno de subidas de tipos de interés de igualmente 50 puntos básicos hubiera representado un importe no significativo en los estados financieros.

#### **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 2010 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 los ejercicios 2008 y 2009 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 iniciado en el ejercicio 2008 ha finalizado con éxito en el presente ejercicio. Los aspectos más significativos de los acuerdos alcanzados han sido:

- Periodos de carencia para el pago de principal e intereses de entre 2 y 3 años.
- Obtención de financiación adicional para el pago de intereses.

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

- a) El Grupo estima realizar cobros por ventas de viviendas durante el ejercicio 2010, si bien con un criterio conservador (2.3 millones de euros).
- b) No se incluyen los gastos financieros por haber sido incluida su carencia en las operaciones de refinanciación materializadas con las entidades de crédito.
- c) 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.
- d) Los pagos de urbanización dependen de la obtención de financiación y se abonarán en el momento que se obtenga, por lo que no supone salida de caja.
- e) Se incluyen las disposiciones de préstamo promotor actualmente disponibles en función del ritmo de certificaciones de las obras en curso por importe aproximado de 10,4 millones de euros.
- f) El Grupo estima certificar obras de construcción para terceros por importe de 5,9 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 enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2010:

<b>PRESUPUESTO DE TESORERIA</b>	
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2009</b>	<b>8.534</b>
Cobros por ventas de viviendas y construcción para terceros	8.202
Cobros por rentas	986
Cobros por transacciones en curso	1.083
Disposiciones de préstamo Promotor	10.434
Disposición de financiación adicional	816
Pagos por arrendamiento financiero	(883)
Pagos a proveedores	(12.874)
Pagos por nóminas	(4.690)
Pagos por otros gastos fijos	(2.730)
Pagos por impuestos	(4.049)
Pagos de financiación	(1.018)
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2010</b>	<b>3.811</b>

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 30,25%, 642 millones de euros de valor bruto de activos sobre un endeudamiento neto de 194 millones de euros (siendo del 29,72% el año en 2008).
- 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.

### **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.

### **3.5 Estimación del valor razonable**

Con fecha 1 de enero de 2009, el Grupo ha adoptado la modificación de la NIIF 7 para instrumentos financieros que se valoran en balance a valor razonable, lo que requiere el desglose de las valoraciones del valor razonable por niveles siguiendo la siguiente jerarquía:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (nivel 1).

- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (nivel 3).

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos del Grupo valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2009:

	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Saldo total</b>
<b>Activos</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (Nota 14)	1.379	-	-	1.379
Instrumentos financieros derivados (Nota 20 )	-	1	-	1
<b>Total activos</b>	<b>1.379</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1.380</b>
<b>Pasivos</b>				
Instrumentos financieros derivados (Nota 20 )	-	579	-	579
<b>Total pasivos</b>	<b>-</b>	<b>579</b>	<b>-</b>	<b>579</b>

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través una bolsa, de intermediarios financieros, de una institución sectorial, de un servicio de precios o de un organismo regulador, y esos precios reflejan transacciones de mercado actuales que se producen regularmente, entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua. El precio de cotización de mercado usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo (por, ejemplo, derivados del mercado no oficial) se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de las entidades. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Las técnicas específicas de valoración de instrumentos financieros incluyen:

- Precios de cotización de mercado o precios establecidos por intermediarios financieros para instrumentos similares.
- Para el caso de los instrumentos financieros derivados el procedimiento consiste en calcular el valor razonable descontando los flujos de caja futuros asociados a los mismos de acuerdo con los tipos de interés, tipos de cambio, volatilidades y curvas de precios forwards vigentes en las fechas de cierre, de acuerdo con los informes de expertos financieros.
- Otras técnicas, como el análisis de los flujos de efectivos descontados, se usan para analizar el valor razonable del resto de instrumentos financieros.

Durante el ejercicio 2009 no se han producido transferencias de niveles.

#### **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 2009 y 2008 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.

Los ingresos y resultados por segmento son los siguientes:

2009	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	35.776	16.632	8.180	60.588
Resultado de Explotación	(13.742)	14.010	(3.422)	(3.154)
Costos financieros netos	(2.798)	(6.219)	(371)	(9.388)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>(16.540)</b>	<b>7.791</b>	<b>(3.793)</b>	<b>(12.542)</b>
Impuesto sobre las ganancias	12.516	(1.456)	1.804	12.864
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(4.024)</b>	<b>6.335</b>	<b>(1.989)</b>	<b>322</b>

2008	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
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)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>5.524</b>	<b>(14.104)</b>	<b>(6.521)</b>	<b>(15.101)</b>
Impuesto sobre las ganancias	(7.166)	(193)	(762)	(8.121)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(1.642)</b>	<b>(14.297)</b>	<b>(7.283)</b>	<b>(23.222)</b>

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

2009	Total de Activos	Total de Pasivos	Adiciones de inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles	Deterioro de Activos	Gastos por amortización
Reserva de suelo	295.807	51.136	1.374	7.753	-
Promoción Inmobiliaria	197.254	217.390	60	680	(529)
Explotación	4.590	54.802	-	1.103	(52)
<b>Total</b>	<b>497.651</b>	<b>323.328</b>	<b>1.434</b>	<b>9.536</b>	<b>(581)</b>

2008	Total de Activos	Total de Pasivos	Adiciones de inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles	Deterioro de Activos	Gastos por amortización
Reserva de suelo	214.015	133.727	-	31.292	-
Promoción Inmobiliaria	293.933	211.873	526	2.293	(73)
Explotación	16.380	14.077	1.414	1.876	(629)
<b>Total</b>	<b>524.328</b>	<b>359.677</b>	<b>1.940</b>	<b>35.461</b>	<b>(702)</b>

El Grupo desarrolla toda su actividad en España y el 100% de sus activos se encuentran situados en dicho país.

### 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 inmovilizaciones materiales en curso	Total
<b>Coste:</b>						
<b>Saldo al 1 de enero de 2008</b>	<b>394</b>	<b>2.365</b>	<b>861</b>	<b>905</b>	<b>1.325</b>	<b>5.850</b>
Adiciones	-	3	65	168	59	<b>295</b>
Retiros	(286)	-	(71)	(65)	-	<b>(422)</b>
Trasposos	1.498	(1.025)	74	(286)	(293)	<b>(32)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.606</b>	<b>1.343</b>	<b>929</b>	<b>722</b>	<b>1.091</b>	<b>5.691</b>
Adiciones	2	3	13	-	42	<b>60</b>
Retiros	(409)	-	(12)	-	(1.133)	<b>(1.554)</b>
Trasposos	876	(293)	293	-	-	<b>876</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>2.075</b>	<b>1.053</b>	<b>1.223</b>	<b>722</b>	<b>-</b>	<b>5.073</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
<b>Saldo al 1 de enero de 2008</b>	<b>(50)</b>	<b>(613)</b>	<b>(149)</b>	<b>(357)</b>	<b>-</b>	<b>(1.169)</b>
Dotaciones	(20)	(147)	(95)	(81)	-	<b>(343)</b>
Retiros	28	-	23	70	-	<b>121</b>
Trasposos	(87)	103	(44)	(4)	-	<b>(32)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(129)</b>	<b>(657)</b>	<b>(265)</b>	<b>(372)</b>	<b>-</b>	<b>(1.423)</b>
Dotaciones	(21)	(122)	(147)	(77)	-	<b>(367)</b>
Retiros	24	-	-	-	-	<b>24</b>
Trasposos	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>(126)</b>	<b>(779)</b>	<b>(412)</b>	<b>(449)</b>	<b>-</b>	<b>(1.766)</b>
<b>Inmovilizado material neto:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.477</b>	<b>686</b>	<b>664</b>	<b>350</b>	<b>1.091</b>	<b>4.268</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>1.949</b>	<b>274</b>	<b>811</b>	<b>273</b>	<b>-</b>	<b>3.307</b>

En relación al inmovilizado en curso, el retiro producido en 2009 corresponde a la venta de un edificio de oficinas en construcción en Azuqueca de Henares, en el que se ha obtenido un beneficio de 591 miles de euros (Nota 27)

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.

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 2009 y 2008.

Al 31 diciembre 2009 existe inmovilizado material por 2.009 miles de euros (745 miles de euros en 2008) 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:

<b>Coste:</b>	
<b>Al 31 de diciembre de 2007</b>	<b><u>256.183</u></b>
Adquisiciones	1.634
Retiros	(15.915)
Traspasos	<u>(21.609)</u>
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b><u>220.293</u></b>
Adquisiciones	1.374
Retiros	(3.289)
Traspasos	<u>1.390</u>
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b><u>219.768</u></b>
<b>Amortización acumulada:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2007</b>	<b><u>(765)</u></b>
Dotación a la amortización	(331)
Traspasos	534
Retiros	<u>(7)</u>
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b><u>(569)</u></b>
Dotación a la amortización	(189)
Retiros	337
Traspasos	<u>-</u>
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b><u>(421)</u></b>
<b>Provisión por deterioro:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2007</b>	<b>-</b>
Dotación a la provisión	<u>(13.170)</u>
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b><u>(13.170)</u></b>
Dotación a la provisión	<u>(3.546)</u>
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b><u>(16.716)</u></b>
<b>Saldo neto al 31 de Diciembre 2008</b>	<b><u>206.554</u></b>
<b>Saldo neto al 31 de Diciembre 2009</b>	<b><u>202.631</u></b>

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

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.

Los retiros del ejercicio 2009 corresponden, principalmente a la venta de un inmueble en renta en Meco, por importe de 2.740 miles de euros registrándose un beneficio de 147 miles de euros (Nota 27).

La línea de traspasos del ejercicio 2008 incluye, principalmente, el traspaso al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" debido al acuerdo de venta que existía en relación con parcelas urbanas en Azuqueca de Henares, materializado en el ejercicio 2009 (ver nota 12).

La entidad optó, de acuerdo con NIIF 1, en la fecha de transición, por la valoración de una serie de partidas de inversiones inmobiliarias, correspondientes a terrenos sobre los que se espera obtener plusvalías a largo plazo, por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el coste atribuido en tal fecha, 1 de enero de 2005. Su efecto fue una revalorización de activos por importe inicial de 182.515 miles de euros y un reconocimiento de Impuesto diferido por importe inicial de 63.880 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2009 subsiste una revalorización neta de 150.690 miles de euros y un Impuesto diferido de 45.207 miles de euros

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2009 está calculado en función de tasaciones realizadas por C.B. Richard Ellis referidas a la fecha mencionada, 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 2009 y 2008:

	<b>Valor de coste neto a 31 de diciembre 2008</b>	<b>Valor razonable a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>Valor de coste neto a 31 de diciembre 2009</b>	<b>Valor razonable a 31 de diciembre de 2009</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>206.554</b>	<b>230.520</b>	<b>202.631</b>	<b>216.237</b>

En los ejercicios 2009 y 2008 se han registrado pérdidas por deterioro por importe de 3.546 y 13.170 miles de euros, respectivamente, correspondientes a aquellas inversiones inmobiliarias cuyo valor razonable es inferior a 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 2009 y 2008 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de pasivos por importe de 201.486 y 176.364 miles de euros, respectivamente.

## Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

	<b>Aplicaciones informáticas</b>	<b>Concesiones y patentes</b>	<b>Total</b>
<b>Coste:</b>			
<b>Al 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>48</b>
Inversión	11	-	11
Bajas	44	(23)	21
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>80</b>
Inversión	-	-	-
Bajas	-	-	-
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>80</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Al 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(13)</b>	<b>(10)</b>	<b>(23)</b>
Dotaciones	(29)	-	(29)
Traspasos	(3)	10	7
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>
Dotaciones	(25)	-	(25)
Bajas	-	-	-
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b>(70)</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>
<b>Activos intangibles neto:</b>			
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2008</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>35</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2009</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 2009 y 2008.

## Nota 9. Análisis de instrumentos financieros

### 9.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros es el siguiente:

	<b>Activos financieros no corrientes</b>			
	<b>Instrumentos de patrimonio</b>		<b>Créditos, derivados, otros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	-	-	337	302
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	9	9	-	-
	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>337</b>	<b>302</b>



	<b>Activos financieros corrientes</b>			
	<b>Instrumentos de patrimonio</b>		<b>Créditos, derivados, otros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 14)				
- Mantenidos para negociar	-	-	1.379	4.458
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	-	-	18.793	24.056
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	160	167	-	-
Instrumentos financieros derivados (Nota 20)	-	-	1	138
Efectivo y equivalentes (Nota 15)	-	-	6.462	9.319
	<b>160</b>	<b>167</b>	<b>26.635</b>	<b>37.971</b>
	<b>Pasivos financieros no corrientes</b>			
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados, otros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 18)	43.278	22.731	26.202	12.785
	<b>43.278</b>	<b>22.731</b>	<b>26.202</b>	<b>12.785</b>
	<b>Pasivos financieros corrientes</b>			
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados, otros</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 18)	158.671	198.209	33.988	67.249
Instrumentos financieros derivados (Nota 20)	-	-	579	577
	<b>158.671</b>	<b>198.209</b>	<b>34.567</b>	<b>67.826</b>

## 9.2 Calidad crediticia

En relación con los saldos de Clientes y cuentas a cobrar cabe mencionar que, por las características del negocio, no existe una alta concentración.

En general, el cobro de los 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.

No existen garantías ni otras mejoras crediticias para asegurar el cobro de los clientes, excepto en casos puntuales que se consideren convenientes.

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante el ejercicio.

### Nota 10. Activos financieros disponibles para la venta

El movimiento en los ejercicios 2009 y 2008 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
<b>A 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>364</b>	<b>9</b>
Otros movimientos	(197)	-
<b>A 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>167</b>	<b>9</b>
Otros movimientos	(7)	-
<b>A 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>160</b>	<b>9</b>

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

<b>Corriente</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Participación en Terlemudes,S.L.	117	117
Participación en Divertiendas,S.L.	43	50
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>167</b>

<b>No Corriente</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Participación en Construcciones Coheco,S.L.	9	9
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### Nota 11. 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:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	18.128	17.756
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(9.263)	(8.345)
	<b>8.865</b>	<b>9.411</b>
Administraciones públicas	2.191	2.007
Préstamos a partes vinculadas	1.607	10.207
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	335	-
Depósitos a plazo	4.403	2.623
Depósitos y fianzas	112	110
	<b>17.513</b>	<b>24.358</b>
<b>Menos parte no corriente:</b>		
Otras cuentas a cobrar	-	192
Depósitos y fianzas	337	110
<b>Parte no corriente</b>	<b>337</b>	<b>302</b>
<b>Parte corriente</b>	<b>17.176</b>	<b>24.056</b>

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

El movimiento de la provisión por deterioro de cuentas a cobrar es el siguiente:

<b>Al 31 de Diciembre 2007</b>	<b><u>(3.301)</u></b>
Dotaciones	(5.044)
Aplicaciones	-
<b>Al 31 de Diciembre 2008</b>	<b><u>(8.345)</u></b>
Dotaciones	(950)
Aplicaciones	32
<b>Al 31 de Diciembre 2009</b>	<b><u>(9.263)</u></b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso por 4 y 82 miles de euros, respectivamente, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2010.

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 registró una provisión de 5.000 miles de euros por la cantidad que estima es de dudosa recuperación.

#### **Nota 12. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Bajo este epígrafe se incluía el 31 de diciembre de 2008 el importe de las parcelas urbanas en Azuqueca de Henares cuya venta se acordó el 12 de diciembre de 2008 (ver nota 7). La sociedad ha materializado en el ejercicio 2009 la venta efectiva, traspasando todos los riesgos y beneficios asociados al activo al comprador, por lo que este activo ha sido dado de baja.

#### **Nota 13. Existencias**

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

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Edificios adquiridos	217	213
Terrenos y solares	126.956	167.860
Edificios en construcción	122.815	71.149
Edificios construidos	28.020	19.607
Otras existencias	21	92
Anticipos	8.452	10.566
	<b><u>286.481</u></b>	<b><u>269.487</u></b>
Menos: provisión por deterioro	(28.711)	(19.869)
<b>Total</b>	<b><u>257.770</u></b>	<b><u>249.618</u></b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, existen existencias sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos por importe neto de 222.980 miles de euros y 200.786 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 2009 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados, un importe de 38.874 miles de euros.

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 3.096 miles de euros en 2009 y 3.599 miles de euros en 2008.

En el ejercicio 2009 se ha registrado una pérdida por deterioro de existencias por importe neto de 5.990 miles de euros (19.869 miles de euros en 2008) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente al ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

Saldo al 31.12.2008	<u><b>(19.869)</b></u>
Dotación del ejercicio	(13.507)
Reversión del ejercicio	7.517
Aumento por variación en el perímetro de consolidación	<u>(2.852)</u>
Saldo al 31.12.2009	<u><b>(28.711)</b></u>

#### **Nota 14. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

El movimiento en los ejercicios 2009 y 2008 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

<b>31 de diciembre de 2007</b>	<u><b>6.108</b></u>
Altas	3.075
Bajas	(4.850)
Plusvalía por revalorización	<u>125</u>
<b>31 de diciembre de 2008</b>	<u><b>4.458</b></u>
Altas	60
Bajas	(3.179)
Plusvalía por revalorización	<u>40</u>
<b>31 de diciembre de 2009</b>	<u><b>1.379</b></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><b>2009</b></u>	<u><b>2008</b></u>
Fondos de Inversión	1.193	4.305
Otras inversiones	<u>186</u>	<u>153</u>
<b>Total</b>	<u><b>1.379</b></u>	<u><b>4.458</b></u>

La rentabilidad media de los Fondos de Inversión durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 3,73% y 4,9 % aproximadamente.

Al 31 de diciembre 2009 y 2008, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados pignorados ascienden a 1.190 miles de euros y 3.904 miles de euros, respectivamente.

### Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja y Cuentas corrientes	6.462	6.982
Depósitos	-	2.337
	<u><b>6.462</b></u>	<u><b>9.319</b></u>

El tipo de interés efectivo de los depósitos e imposiciones a corto plazo en entidades de crédito fue durante el ejercicio 2008 del 4%. El plazo medio de vencimiento de estos depósitos e imposiciones para el ejercicio 2008 fue de 62 días.

El tipo de interés efectivo de los saldos en cuentas corrientes en entidades de crédito se situó durante el ejercicio 2009 entre el 0 y el 1%.

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

### Nota 16. Capital Social y Reservas

#### 16.1 Capital social y Prima de emisión

	<u>Nº Acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de Emisión</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo 31 de diciembre 2007</b>	<b>108.977.045</b>	<b>108.977</b>	<b>73.707</b>	<b>182.684</b>
<b>Saldo 31 de diciembre 2008</b>	<b>108.977.045</b>	<b>108.977</b>	<b>73.707</b>	<b>182.684</b>
Ampliación de capital	6.290.658	6.291	16.374	22.665
Traspaso a otras reservas			<u>(10.662)</u>	<u>(10.662)</u>
<b>Saldo 31 de diciembre 2009</b>	<u><b>115.267.703</b></u>	<u><b>115.268</b></u>	<u><b>79.419</b></u>	<u><b>194.687</b></u>

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2009, el capital social del Grupo Alza Real Estate esta representado por 115.267.703 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con los mismos derechos y obligaciones, representadas por anotaciones en cuenta. La prima de emisión asciende a 79.419 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 30 de septiembre de 2009 se ha escriturado una ampliación de capital mediante canje de 6.290.658 acciones por las participaciones representativas del 100% del capital de la filial Ricart Parc Central, S.L. Esta ampliación fue admitida a cotización el 11 de noviembre de 2009.

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:

	<u>En porcentajes</u> <u>Participación</u> <u>directa</u>
D. Tomás Alarcón Zamora	42,64%
Dña. Juana Sáiz Alarcón	37,14%
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,37%
Dña. Maria Emilia Alarcón Sáiz	4,37%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Durante el ejercicio 2008 la filial ALZA Residencial, S.L. (anteriormente TJ Construcciones, S.L.) permutó 636.147 acciones propias a un valor equivalente de 4,5 € por acción por 159 participaciones de la sociedad del grupo ALZA Invest, S.L.. y un derecho de cobro sobre la misma por un importe de 654 miles de euros. Asimismo, procedió a la venta de 3.213 acciones al mismo precio. Resultado de dichas operaciones se registraron unas pérdidas por importe de 1.692 miles de euros.

El 30 de diciembre de 2009 ALZA REAL ESTATE, S.A. adquirió 4.041.269 acciones representativas del 3,506% de su capital social a RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. a un precio de 2 € por acción. Las acciones han sido recibidas en pago de la deuda que RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. mantenía con el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2009 la autocartera se compone de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

## 16. 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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>73.707</b>	<b>(67.709)</b>	<b>5.998</b>	<b>(2.931)</b>	<b>196</b>	<b>57.932</b>
Distribución del resultado del 2007	-	-	-	-	-	14.793
Venta de Autocartera a minoritarios	-	15	15	2.928	-	-
Otros movimientos	-	161	161	-	(196)	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>73.707</b>	<b>(67.533)</b>	<b>6.174</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>72.725</b>
Distribución del resultado del 2008	-	-	-	-	-	(23.222)
Disminución de patrimonio aumento de inversión en ALZA Invest	-	(1.703)	(1.703)	-	-	-
Ampliación de capital	16.374	-	16.374	-	-	-
Aumento neto de autocartera	-	-	-	(8.081)	-	-
Incorporación Ricart Parc Central	-	(3.848)	(3.848)	-	-	-
Otros movimientos	(10.662)	10.979	317	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>79.419</b>	<b>(62.105)</b>	<b>17.314</b>	<b>(8.084)</b>	<b>-</b>	<b>49.503</b>

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.

**Nota 17. Provisiones no corrientes**

<u>CONCEPTO</u>	<u>Otras provisiones</u>
<b>Saldo al 1.1.2008</b>	-
Reversiones	-
Aplicaciones	-
Dotaciones	-
<b>Saldo al 31.12.2008</b>	-
Reversiones	-
Aplicaciones	-
Dotaciones	6.120
<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<b>6.120</b>

**Otras provisiones**

Bajo este epígrafe se incluye el importe del pasivo asociado a obligaciones contractuales con accionistas, asociadas a la operación de ampliación de capital. En concreto, se ha otorgado a determinados accionistas (los incorporados en el ejercicio) un derecho de opción de compra sobre los activos aportados en la ampliación de capital. El reconocimiento de esta obligación se ha registrado directamente minorando el patrimonio de la Sociedad dominante, neto de su efecto fiscal. Dichas obligaciones frente accionistas expiran en 2012.

**Nota 18. Recursos ajenos**

La composición de los recursos ajenos es la siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>NO CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	30.136	10.207
Pólizas de crédito	158	-
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>30.294</b>	<b>10.207</b>
Pasivos por arrendamientos financieros	12.984	12.524
<b>Total</b>	<b>43.278</b>	<b>22.731</b>

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>CORRIENTE</b>		
Efectos descontados	-	615
Préstamos con entidades de crédito	155.560	190.638
Pólizas de crédito	<u>2.837</u>	<u>6.227</u>
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b><u>158.397</u></b>	<b><u>197.480</u></b>
Pasivos por arrendamientos financieros	<u>274</u>	<u>729</u>
<b>Total</b>	<b><u>158.671</u></b>	<b><u>198.209</u></b>

### 18.1 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 149.134 miles de euros en 2009 y 104.886 miles de euros en 2008 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	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
2009	-	-	-	92.594
2010	-	9.263	8.517	11.523
2011	6.222	8.359	954	8.444
2012	7.548	19.969	68	-
2013	2.906	22.336	-	5.426
2014	<u>5.216</u>	<u>33.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resto	<u>8.402</u>	<u>64.671</u>	<u>668</u>	<u>79.493</u>
<b>Superior a 1 año</b>	<b><u>30.294</u></b>	<b><u>149.134</u></b>	<b><u>10.207</u></b>	<b><u>104.886</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>30.294</u></b>	<b><u>158.397</u></b>	<b><u>10.207</u></b>	<b><u>197.480</u></b>

En el ejercicio 2009, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito es el EURIBOR más un margen medio ponderado de aproximadamente un 1,63%

En el ejercicio 2008, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito es el EURIBOR más un margen medio ponderado de aproximadamente un 1,00%.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascendía a 76.808 y 74.458 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 27.696 y 33.588 miles de euros en 2009 y 2008, respectivamente. No obstante, se podrá disponer de ellos cuando sean certificadas las obras por tratarse de préstamos a promotores.

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



## 18.2 Arrendamientos financieros

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
- Menos de 1 año	750	1.336
- Entre 1 y 5 años	4.876	6.392
- Más de 5 años	12.145	12.602
Sub-total	<b>17.771</b>	<b>20.330</b>
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(4.513)	(7.077)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>13.258</b>	<b>13.253</b>

## Nota 19. Impuestos diferidos

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

<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>31.12.07</b>	<b>(Cargo) / abono a Resultados</b>	<b>(Cargo) / abono a Patrimonio</b>	<b>31.12.08</b>	<b>Otros Movimientos</b>	<b>(Cargo) / abono a Resultados</b>	<b>(Cargo) / abono a Patrimonio</b>	<b>31.12.09</b>
Ventas anticipadas	<b>4.733</b>	(3.090)	-	<b>1.643</b>	(8)	(868)	-	<b>767</b>
Intereses financieros y otros gastos de explotación capitalizados	<b>1.743</b>	(1.200)	-	<b>543</b>	65	(56)	-	<b>552</b>
Crédito fiscal activado	<b>2.140</b>	-	-	<b>2.140</b>	-	346	13	<b>2.499</b>
Provisiones no corrientes	-	-	-	-	-	-	1.836	<b>1.836</b>
Otros	<b>4.687</b>	(3.339)	-	<b>1.348</b>	(57)	(153)	-	<b>1.138</b>
<b>Total</b>	<b>13.303</b>	<b>(7.629)</b>	-	<b>5.674</b>	-	<b>(731)</b>	<b>1.849</b>	<b>6.792</b>

<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>31.12.07</b>	<b>Cargo / (abono) a Resultados</b>	<b>(Cargo) / abono a Patrimonio</b>	<b>31.12.08</b>	<b>Otros Movimientos</b>	<b>Cargo / (abono) a Resultados</b>	<b>(Cargo) / abono a Patrimonio</b>	<b>31.12.09</b>
Revalorización inversiones inmobiliarias	<b>54.755</b>	-	-	<b>54.755</b>	-	(12.220)	-	<b>42.535</b>
Provisiones	-	-	-	-	3.006	524	-	<b>3.530</b>
Revalorización existencias	-	-	-	-	8.887	(502)	-	<b>8.385</b>
Otros	<b>1.410</b>	1.876	85	<b>3.371</b>	(3.006)	(322)	(3)	<b>40</b>
<b>Total</b>	<b>56.165</b>	<b>1.876</b>	<b>85</b>	<b>58.126</b>	<b>8.887</b>	<b>(12.520)</b>	<b>(3)</b>	<b>54.490</b>

Los créditos fiscales por bases imponibles negativas han sido compensados con los impuestos diferidos pasivos por revalorización de existencias en la medida que obedecen a mismas sociedades y cumplen las condiciones de compensación.

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					
	2009			2008		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
2003	-	35	<b>35</b>	35	-	<b>35</b>
2004	-	18	<b>18</b>	18	-	<b>18</b>
2005	4.024	81	<b>4.105</b>	81	-	<b>81</b>
2006	2.196	23	<b>2.219</b>	19	-	<b>19</b>
2007	2.012	6.942	<b>8.954</b>	6.980	-	<b>6.980</b>
2008	2.998	19.629	<b>22.627</b>	-	23.346	<b>23.346</b>
2009	14.348	2	<b>14.350</b>	-	-	-
<b>Total</b>	<b>25.578</b>	<b>26.730</b>	<b>52.308</b>	<b>7.133</b>	<b>23.346</b>	<b>30.479</b>

Durante el ejercicio 2009 han sido compensadas bases imponibles negativas por importe de 901 y 954 miles de euros en las sociedades del Grupo ALZA Real Estate, S.A. y ALZA Residencial, S.L., que fueron generadas en el ejercicio 2008.

## Nota 20. Instrumentos financieros derivados

### Permutas de tipo de interés

El Grupo mantiene 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 2009, los swaps contratados y su valor de mercado son los siguientes:

Producto	Fecha de Operación	Fecha de Vencimiento	Nocional	Tipo Fijo	SITUACION AL 31/12/2009		Valor Razonable
					Barrera inferior	Barrera superior	
Cap Swap	28/09/2009	29/09/2012	250	1,74%	-	3,25%	1
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	6.000	5,05%	4,20%	5,50%	(160)
Collar Swap	25/01/2008	25/01/2011	3.000	5,00%	3,74%	5,00%	(103)
Swap Inflación	27/03/2008	01/03/2011	2.500	3,47%	-	-	(115)
Collar Swap	13/07/2007	19/07/2010	4.000	5,05%	4,20%	5,50%	(130)
Swap	17/01/2009	17/01/2011	<u>3.000</u>	4,56%	-	-	<u>(71)</u>
			<b>18.750</b>				<b>(578)</b>
Total Activo							<b>1</b>
Total Pasivo							<b>(579)</b>

Al 31 de diciembre de 2008 las condiciones vigentes de dichas operaciones y su valor de mercado son las siguientes:

SITUACION AL 31/12/2008							
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	3,70%	-	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)
			<b>39.392</b>				<b>(439)</b>
Total Activo							<b>138</b>
Total Pasivo							<b>(577)</b>

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 y pérdidas o beneficios de cancelación, se recogen directamente en la cuenta de resultados, por importe de 315 miles de euros, en el epígrafe de Gastos por valores negociables.

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 21. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

	2009	2008
<b>No corriente</b>		
Administraciones Públicas	18.973	-
Otras cuentas a pagar	7.229	12.785
	<b>26.202</b>	<b>12.785</b>
<b>Corriente</b>		
Acreedores comerciales	19.780	18.427
Administraciones Públicas	5.144	20.590
Anticipos de clientes	4.506	22.498
Deudas con empresas relacionadas	1.391	2.346
Otras cuentas a pagar	3.167	3.375
	<b>33.988</b>	<b>67.236</b>
Total	<b>60.190</b>	<b>80.021</b>

La deuda con Administraciones públicas incluye los aplazamientos extraordinarios concedidos por la Hacienda Pública por Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto

sobre Sociedades durante el ejercicio 2009, según el siguiente detalle por años de vencimiento:

<u>AÑO</u>	<u>Importe</u>
2010	3.807
2011	6.021
2012	6.021
2013	6.931
	<b><u>22.780</u></b>

Del total de las deudas reflejadas corrientes y no corrientes, 32.183 miles de euros son de vencimiento superior a 12 meses. De las deudas por importe de 28.007 miles de euros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses, las correspondientes a 12.566 miles de euros serán pagadas mediante entrega de activos (existencias principalmente), liquidación de inversiones financieras, etc, por lo que no supondrán desembolso de efectivo.

#### **Otras cuentas por pagar no corriente**

En 2008 este epígrafe incluía 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 incluía principalmente unos 16.000 miles de euros por anticipo recibido en relación a una venta de parcela de suelo en Azuqueca de Henares, la cual se ha materializado 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 2009 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	<b>2009</b>
Deuda no corriente con Administraciones Públicas	<b><u>18.973</u></b>
Hacienda Pública por aplazamientos	18.973
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b><u>5.144</u></b>
Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades	395
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	4.015
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	368
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	98
Otros	268
<b>Total Acreedor</b>	<b><u>24.117</u></b>
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.936
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	255
<b>Total Deudor</b>	<b><u>2.191</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>(21.926)</u></b>

Al 31 de diciembre de 2008 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

	<b>2008</b>
<b>Pasivos por impuesto corriente</b>	<b>3.777</b>
Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades	3.777
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>16.813</b>
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	267
<b>Total Acreedor</b>	<b>20.590</b>
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)
<b>Total Deudor</b>	<b>2.007</b>
<b>NETO</b>	<b>(18.583)</b>

## Nota 22. Ingresos ordinarios

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

<b>Concepto</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Venta de suelos	35.776	59.920
Ingresos por promociones	16.632	82.732
Arrendamientos	1.114	1.663
Construcción	5.911	5.285
<b>Total</b>	<b>59.433</b>	<b>149.600</b>

El importe de las permutas a 31 de diciembre 2009 y 2008 es de 115 y 208 miles de euros, respectivamente.

El importe total de los ingresos mínimos futuros correspondientes a los arrendamientos operativos es el siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ingresos futuros por arrendamientos</b>	763	855	877	894	911	928

## Nota 23. Otros ingresos

Los ingresos de este epígrafe incluyen principalmente los generados por prestaciones de servicios.

#### Nota 24. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Aprovisionamientos	58.747	22.534
Variación de existencias	(17.397)	58.236
Deterioro de existencias	<u>5.990</u>	<u>19.869</u>
<b>Total</b>	<b><u>47.340</u></b>	<b><u>100.639</u></b>

#### Nota 25. Gastos por retribuciones a empleados

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

	<u><b>2009</b></u>	<u><b>2008</b></u>
Sueldos y salarios	4.540	5.241
Cargas sociales	<u>970</u>	<u>1.319</u>
<b>Total</b>	<b><u>5.510</u></b>	<b><u>6.560</u></b>

#### Nota 26. Otros gastos de explotación

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

	<u><b>2009</b></u>	<u><b>2008</b></u>
Arrendamientos	489	948
Reparaciones y conservación	160	220
Servicios de profesionales independientes	4.031	5.033
Transportes y desplazamientos	2	4
Seguros	202	420
Servicios bancarios	243	518
Otros tributos	2.872	3.229
Variación de provisiones de tráfico	700	5.565
Otros gastos	<u>129</u>	<u>3.326</u>
<b>Total</b>	<b><u>8.828</u></b>	<b><u>19.263</u></b>

En 2009 se incluyen gastos por importe de 1.794 miles de euros derivados de la refinanciación acordada con las entidades financieras en el apartado de Servicios profesionales independientes, principalmente.

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	<b>1º AÑO</b>	<b>2º-5º AÑO</b>
Pagos futuros por arrendamientos operativos	69	236

**Nota 27. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado**

<b>Concepto</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Deterioro (Nota 7)	3.546	15.592
Resultado por enajenación del inmovilizado	(738)	303
<b>Total</b>	<b>2.808</b>	<b>15.895</b>

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado, se incluyen 5.990 miles de euros de dotaciones en el ejercicio por deterioro de existencias (19.869 miles de euros en 2008), registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos (ver Nota 24), lo que supone un gasto total de 9.536 miles de euros en concepto de deterioro (35.461 miles de euros en 2008).

**Nota 28. Ingresos y gastos financieros**

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

<b>Ingresos Financieros</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingresos por intereses	1.004	174
Ingresos por asociadas	395	264
Ingresos por valores negociables	7	15
Otros ingresos financieros	535	251
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>1.941</b>	<b>704</b>
 <b>Gastos Financieros</b>		
Gastos por intereses	9.212	17.762
Gastos por asociadas	109	(63)
Gastos por valores negociables	(183)	588
Provisión de valores negociables	743	-
Otros gastos financieros	1.448	6.210
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>11.329</b>	<b>24.497</b>

**Nota 29. Impuesto sobre las ganancias**

<b>Concepto:</b>	<b>2.009</b>	<b>2.008</b>
Impuesto corriente	1.075	1.384
Impuesto diferido	11.789	(9.505)
<b>Total Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>12.864</b>	<b>(8.121)</b>

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado es del 30 por ciento.

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

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
<b>Beneficio antes de impuestos (gasto)</b>	<b>(12.542)</b>	<b>(15.101)</b>
30%	<b>(3.763)</b>	<b>(4.530)</b>
<b>En cuota</b>		
Diferencias permanentes	(1.500)	1.774
Ajustes de consolidación	(2.619)	3.873
<b>Bases imponibles negativas:</b>		
Del ejercicio en curso, no activadas	-	7.004
<b>De ejercicios anteriores:</b>		
Activación de bases ejercicios anteriores	(2.404)	-
Bases imponibles negativas no activadas y utilizadas	(557)	-
Bases imponibles negativas canceladas	2.072	-
Reversión impuestos diferidos ejercicios anteriores	(4.133)	-
Otros	40	-
<b>Impuesto sobre Sociedades (Ingreso) Gasto</b>	<b><u>(12.864)</u></b>	<b><u>8.121</u></b>

Los saldos por Impuesto corriente al cierre de 2009 y 2008 son como sigue:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo	1.617	(13)

### Nota 30. 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.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	322	(23.222)
Acciones ordinarias	<u>110.527.566</u>	<u>108.977.405</u>
Resultados básicos por acción (euros por acción)	<u>0,003</u>	<u>(0,213)</u>

No existen acciones potencialmente dilutivas que requieran mostrar información sobre el Beneficio diluido.

### Nota 31. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>a.Ingresos y prestación de servicios</b>		
Ventas de terrenos:	-	403
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos financieros de empresas vinculadas	<u>395</u>	<u>266</u>
	<b><u>395</u></b>	<b><u>669</u></b>



	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>b. Compras y Gastos</b>		
<b>Gastos:</b>		
Gestión administrativa	-	158
Gastos financieros de empresas vinculadas	109	105
Otros	-	403
	<u>109</u>	<u>666</u>

**c. Saldos al cierre**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>A cobrar:</b>		
<b>Créditos a partes vinculadas corrientes (Nota 11)</b>		
Préstamos a partes vinculadas	1.607	10.207
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	335	-
	<u>1.942</u>	<u>10.207</u>
<b>A pagar:</b>		
<b>Deudas con partes vinculadas corrientes (Nota 21)</b>		
Asociadas	3	56
Vinculadas	1.388	2.290
	<u>1.391</u>	<u>2.346</u>

Los saldos por cobrar y pagar con partes vinculadas corresponden principalmente a, Tolus Capital, S.L. por importe de 771 (de los cuales 437 miles de euros son préstamos) y (1.290) miles de euros y Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. por importe de 1.169 miles de euros.

**Nota 32. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos**

**32.1 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 2009 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 18.127 miles de euros (21.684 miles de euros en 2008). De este importe, existe un total de 1.346 miles de euros correspondientes a avales financieros

(1.911 en 2008), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

### 32.2 Activos contingentes

El Grupo mantiene 12.000 miles de euros en concepto de avales recibidos de terceros a 31 de diciembre de 2009, avales que corresponden al compromiso de venta de terrenos en el futuro, condicionados a una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

### 32.3 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2009 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total de 39.797 miles de euros (39.357 miles de euros al 31 de diciembre de 2008), condicionados en su mayoría al cumplimiento de una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

Al 31 de diciembre 2009, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 38.874 miles de euros (38.674 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

### Nota 33. Negocios conjuntos

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

<b>Sociedad:</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
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>2009</u>	<u>2008</u>
Activos:		
Activos no corrientes	18.736	20.596
Activos corrientes	4.647	2.916
	<u><b>23.383</b></u>	<u><b>23.512</b></u>
Pasivos:		
Reservas	3.125	3.420
Pasivos no corrientes	10.959	18.820
Pasivos corrientes	9.299	1.272
	<u><b>23.383</b></u>	<u><b>23.512</b></u>
Ingresos	700	5.243
Gastos	1.324	4.115
Resultados después de impuestos	<u><b>(624)</b></u>	<u><b>1.128</b></u>

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

### Nota 34. Medio ambiente

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

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2009 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2009, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

### Nota 35. Otra información

#### 35.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2009			2008		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	9	0	9	9	-	9
Técnicos	9	3	12	20	5	25
Titulados superiores	6	1	7	6	2	8
Vendedores	1	4	5	2	7	9
Administrativos y otros	79	7	86	103	14	117
<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>15</b>	<b>119</b>	<b>140</b>	<b>27</b>	<b>167</b>

#### 35.2 Remuneración a los miembros del Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2009 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.014 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 12 miles de euros en concepto de dietas de asistencia (de los cuales se encuentran pendientes de pago 760 miles de euros). En el ejercicio 2008 hubo remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 1.000 miles de euros, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. La alta dirección la componen los Consejeros ejecutivos.

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.

### **35.3 Participaciones, cargos y funciones y actividades de los Administradores**

Al 31 de diciembre de 2009 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 Luis Zanetty Dueñas mantiene participaciones del 35% en las sociedades ERALAN, S.A. y KINOZAN, S.L.

### **36. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2009 han ascendido a 133 miles de euros (129 miles de euros en 2008). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora en los ejercicios 2009 y 2008 facturó por importes de 68 y 11 miles de euros, respectivamente.

**ANEXO I – PERÍMETRO CONSOLIDACION 2009**

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:

Antigua denominación	Nueva denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa o indirecta 2009	Accionista
ALZA Real Estate, S.A.	ALZA Real Estate, S.A.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Sociedad Dominante y Patrimonio en Renta	-	Sociedad Dominante
TJ Construcciones, S.L.	ALZA Residencial, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria, Patrimonio en Renta y Reserva de suelo	99,99%	ALZA Real Estate, S.A.
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L.	ALZA Invest, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	99,88%	ALZA Residencial, S.L.
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	99,88%	ALZA Invest, S.L.
Viviendas de la Sagra, S.L.	ALZA Vivisa, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	ALZA Residencial, S.L.
Vivisa Pirineo, S.L.	ALZA Pirineo, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	96,30% 3,70%	ALZA Vivisa, S.L. ALZA Residencial, S.L.
Construcciones Generales Azudenses, S.L.	ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	99,97%	ALZA Residencial, S.L.
Henares Arquitectura y Gestión, S.L.	ALZA Arquitectura, S.L.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Estudio de Arquitectura	100%	ALZA Residencial, S.L.
Ricart Parc Central, S.L.	Ricart Parc Central, S.L.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	ALZA Real Estate, S.A.

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

Nueva denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa o indirecta 2009	Accionista
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	50%	ALZA Residencial, S.L. ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.

**ANEXO II – PERÍMETRO CONSOLIDACIÓN 2008**

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:

			<b>Porcentaje de participación</b>	
			<b>directa o indirecta</b>	
<b>Método de Integración Global</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>2008</b>	<b>Accionista</b>
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	99,99%	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:

			<b>Porcentaje de participación</b>	
			<b>Directa o indirecta</b>	
<b>Método de Integración Proporcional</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>2008</b>	<b>Accionistas</b>
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 2009, correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, se compone de 53 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 53, 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, 25 de marzo de 2010

**FIRMANTES**

**FIRMA**

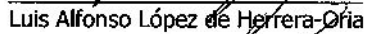
Presidente:

Nombre

  
Tomás Alarcón Zamora


Consejero Delegado:

Nombre

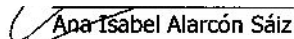
  
Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros:

Nombre

  
José Manuel Arrojo Botija

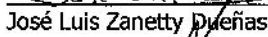
Nombre

  
Ana Isabel Alarcón Sáiz

Nombre

  
Federico Ricart Olivar

Nombre

  
José Luis Zanetty Dueñas

Secretario:

Nombre

  
Emilio Salvador Soutullo

## ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

## Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

**1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO**

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2009 en el negocio propiamente dicho y en el cierre del proceso de refinanciación iniciado a mediados del 2008.

Uno de los acontecimientos más significativos durante el ejercicio ha sido la incorporación al Grupo desde el pasado 30 de septiembre de la Sociedad Ricart Parc Central, S.L., propietaria de 51.710,23 metros cuadrados de edificabilidad en Barcelona.

**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 2009**

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas de los ejercicios 2009 y 2008 son las siguientes:

**PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE  
PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**

<b>Importes en miles de €</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>Variación %</b>	<b>% sobre Ingresos 31/12/2009</b>
<i>Ingresos de Explotación</i>	61.913	151.751	-59,20%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(65.067)	(143.059)	-54,52%	-105,09%
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>(3.154)</b>	<b>8.692</b>	<b>-136,29%</b>	<b>-5,09%</b>
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(9.388)	(23.793)	-60,54%	-15,16%
<b>Beneficio ordinario antes de impuestos</b>	<b>(12.542)</b>	<b>(15.101)</b>	-16,95%	<b>-20,26%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>322</b>	<b>(23.222)</b>	<b>-101,39%</b>	<b>0,52%</b>



Los ingresos de explotación han permitido obtener un resultado de explotación de **-3,1** millones de euros, un **-136,29 %** respecto del resultado positivo ejercicio anterior, debido principalmente a la dotación neta de provisión por deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias por un importe total de **9,6** millones de euros, si bien hay que tener en cuenta que si comparamos Cuentas de Resultados recurrentes (sin considerar el efecto de las provisiones extraordinarias por deterioro de activos), tendríamos la siguiente situación:

<b>Importes en miles de €</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>Variación %</b>
<b>Ingresos de Explotación</b>	61.913	151.751	-59,20%
Gastos de Explotación	(55.141)	(107.598)	-48,75%
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>6.772</b>	<b>44.153</b>	<b>-84,66%</b>
Gastos Financieros Netos	(9.388)	(23.793)	-60,54%
<b>Beneficio ordinario antes de impuestos</b>	<b>(2.616)</b>	<b>20.360</b>	-112,85%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>7.270</b>	<b>1.601</b>	<b>354,09%</b>

Sin estas dotaciones practicadas el resultado de explotación hubiera disminuido un **-84,66 %** respecto del ejercicio anterior. El resultado financiero negativo se ha reducido de forma significativa (-60,54%), debido principalmente a la venta de activos durante el 2º semestre de 2008 y 1º semestre de 2009.

El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-12,5** millones de € (-16,95% de mejora en las pérdidas).

El resultado después de impuestos se ha situado en un beneficio de **0,32** millones de € (-23,22 millones de € en 2008)

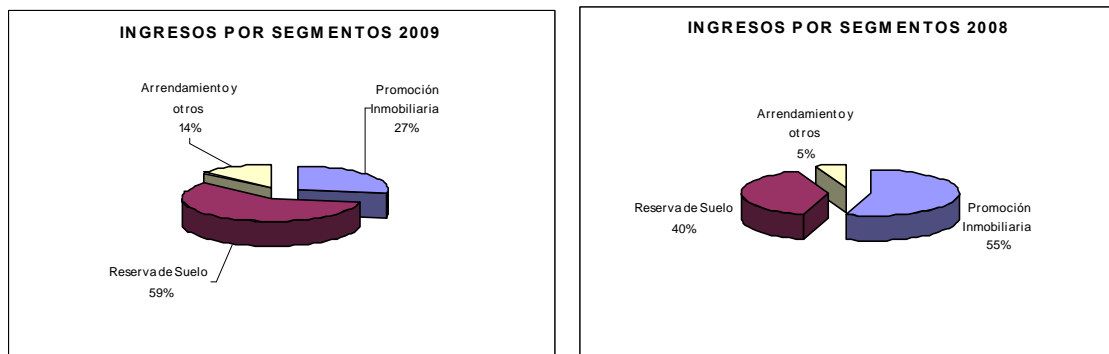
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos en el ejercicio 2008 en comparación con el ejercicio anterior

<b>Importes en miles de €</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Variación %</b>
<b>Promoción Inmobiliaria</b>	16.632	82.732	-79,90%
<b>Reserva de Suelo</b>	35.776	59.920	-40,29%
<b>Arrendamiento y otros</b>	8.180	8.253	-0,88%
<b>Total</b>	<b>60.588</b>	<b>150.905</b>	-59,85%

Estos importes no son comparables debido, principalmente, a las ventas a Entidades Financieras de Suelo y Promociones finalizadas durante el ejercicio 2008, cumpliendo el objetivo marcado de reducción de deuda. En el segmento de Arrendamiento y otros prácticamente se

han mantenido en su conjunto los ingresos por arrendamiento y la 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 2009 y 2008, 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 2009, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

Importes en miles de €	Saldos al		Variación %
	31.12.2009	31.12.2008	
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses.</b>	<b>191.936</b>	<b>105.859</b>	<b>81,31%</b>
Deudas con entidades de crédito.	179.428	93.144	92,64%
Acreeedores por arrendamiento financiero.	12.508	12.715	-1,63%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.</b>	<b>10.013</b>	<b>115.081</b>	<b>-91,30%</b>
Deudas con entidades de crédito.	9.263	114.545	-91,91%
Acreeedores por arrendamiento financiero.	750	536	39,93%
<b>Total</b>	<b>201.949</b>	<b>220.940</b>	<b>-8,60%</b>

La reducción de endeudamiento financiero ha sido de -28 millones de €, con un aumento de 9 millones de € por incorporación de la filial Ricart Parc Central, S.L., produciendo una mejora sustancial de todos los ratios financieros. Como consecuencia de la refinanciación finalizada durante el ejercicio 2009, la deuda a largo plazo (a partir del 31 de diciembre de 2011) representa más del 95% del total de la deuda financiera del Grupo.

### 3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2009 y 2008 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	A
	31/12/2009	31/12/2008
	(miles de €)	
Capital	115.268	108.977
Ganancias acumuladas y otras reservas	59.055	55.674
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>174.323</b>	<b>164.651</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	-	-
<b>Patrimonio neto</b>	<b>174.323</b>	<b>164.651</b>
Provisiones no corrientes	6.120	-
Deudas con entidades de crédito	43.278	22.731
Pasivos por impuestos diferidos	54.490	58.126
Otras deudas no corrientes	26.202	12.785
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>130.090</b>	<b>93.642</b>
Deudas con entidades de crédito	158.671	198.209
Otras deudas corrientes	34.567	67.826
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>193.238</b>	<b>266.035</b>
Activos financieros	1.380	4.596
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	6.462	9.319
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>7.842</b>	<b>13.915</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	201.949	220.940
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	194.107	207.025
Gasto financiero	9.388	23.793
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	39,00%	39,48%
Deuda financiera neta / EBITDA	24,10	4,11
EBITDA / Gastos financieros	0,86	2,12
Deuda financiera total / Fondos propios	1,11	1,26

### 4.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2010, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

### 5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2009 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 2009, el 30 de diciembre de 2009 ALZA REAL ESTATE, S.A. adquirió 4.041.269 acciones representativas del 3,506% de su capital social a RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. a un valor de 2 € por acción

Al 31 de diciembre de 2009 la autocartera se compone de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

## 7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2009 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no han acaecido hechos que pudieran, en su caso, ejercer una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales, ni que sean relevantes para la correcta interpretación de dichas Cuentas Anuales.

## 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 QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES (115.267.703,00) EUROS, totalmente suscrito y desembolsado. Se encuentra dividido en CIENTO QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES (115.267.703) 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	42,64%	
Dña. Juana Sáiz Alarcón	37,14%	
Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz	4,37%	
Dña. María Emilia Alarcón Sáiz	4,37%	

**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;**

**f.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.

## **f.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;**

#### **g.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.

#### **g.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. El plazo para el ejercicio de la facultad delegada es de cinco años desde la fecha de la Junta.

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 mediante la emisión y puesta en circulación de de 2.200.000 nuevas acciones 1 € 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. Dicho acuerdo aún no ha sido ejecutado.

#### **g.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.

**g.4.- Delegación para recomprar acciones:**

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009 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.

**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.

**9.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Se adjunta como anexo un ejemplar del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

**ALZA Real Estate, S.A.**

**FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2009**

El presente documento comprensivo del Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2009 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 mí en señal de identificación.

Madrid, 25 de marzo de 2010

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

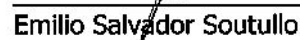
Nombre

  
Federico Ricart Olivar

Nombre

  
José Luis Zanetty Duenas

Secretario no consejero:  
Nombre

  
Emilio Salvador Soutullo



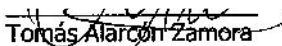
**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

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:

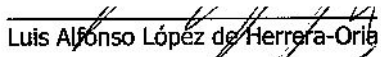
Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales del ejercicio 2009 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación 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

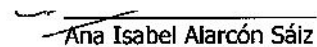
Consejero Delegado:  
Nombre

  
Luis Alfonso López de Herrera-Oribe

Consejeros  
Nombre

  
José Manuel Arrojo Botija / )

Nombre

  
Ana Isabel Alarcón Sáiz

Nombre

  
Federico Ricart Olivar

Nombre

  
José Luis Zanetty Dueñas / ~

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

## SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A-07040223

Denominación social: ALZA REAL ESTATE, S.A.

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
22/10/2009	115.267.703,00	115.267.703	115.267.703

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON	42.881.134	0	37,201
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,374
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	1.271.131	0	1,103

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	22/10/2009	Se ha descendido del 45% del capital Social
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	30/12/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	49.150.534	0	42,640
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.271.131	1,103
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,374
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,910
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,472

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	1.271.131	1,103

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	49,500
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Nº de derechos	Nº de derechos	Nº de acciones	% sobre el total de
--	----------------	----------------	----------------	---------------------

Nombre o denominación social del consejero	Nº de derechos de opción directo	Nº de derechos de opción indirecto	Nº de acciones equivalentes	% sobre el total de derchos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	0	0	0	0,000
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	0	0	0,000
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	0	0	0	0,000
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	0	0	0	0,000

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de D. Tomás Alarcón Zamora

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de Doña Juana Alarcón Saiz

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
4.041.529	0	3,506

(\*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de 29 de junio de 2009 adoptó el siguiente acuerdo:

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 a través de sus sociedades filiales, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará el límite legalmente establecido y todo ello siempre que pueda darse cumplimiento igualmente a los demás requisitos legales aplicables.

Las adquisiciones no podrán realizarse a un precio superior al resultado de incrementar en un 15% el precio de cotización del día en que se efectúe la compra ni a un precio inferior a 2 euros.

Las modalidades de adquisición podrán consistir tanto en compra-venta como en permuta, como en cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según las circunstancias así lo aconsejen.

La presente autorización se concede por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición.

La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por la norma 3 del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin disminuir el capital ni las reservas, legal o estatutariamente indisponibles.

Y para todo ello se autoriza al Consejo de Administración tan ampliamente como fuera necesario para solicitar cuantas autorizaciones y adoptar cuantos acuerdos fueran necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo.

Queda sin efecto la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias que fue conferida al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de la Sociedad de febrero de 2008.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto
--

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>
No existen

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	--	PRESIDENTE	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALFONSO	--	CONSEJERO	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN



Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
LOPEZ DE HERRERA ORIA		DELEGADO			JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	--	CONSEJERO	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	--	CONSEJERO	17/04/2007	17/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

#### CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	--	PRESIDENTE
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	--	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	33,333

#### CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	--	ANA ISABEL ALARCON SAIZ
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	--	HERMANOS RICART OLIVAR

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	33,333

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

**Nombre o denominación del consejero**  
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

**Perfil**  
Licenciado en Derecho.

**Nombre o denominación del consejero**  
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

**Perfil**  
Economista

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,333

#### OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social consejero**

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA

**Breve descripción**

Todas las facultades salvo las indelegables por Ley y por estatutos

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA ARQUITECTURA. S.L. (ANTES HENARES ARQUITECTURA Y GESTION. S.L.)	ADMINISTRADOR UNICO
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA INVEST. S.L. (ANTES PROMOCION Y DESARROLLO DEL CORREDOR. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. (ANTES CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDENSES. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA PIRINEO. S.L. (ANTES VIVISA PIRINEO. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA RESIDENCIAL. S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA VIVISA. S.L. (ANTES VIVIENDAS DE LA SAGRA. S.L.)	PRESIDENTE
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES. S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	RICART PARC CENTRAL. S.L.	PRESIDENTE
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES. S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA INVEST. S.L. (ANTES PROMOCION Y DESARROLLO DEL CORREDOR. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. (ANTES CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDENSES. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA PIRINEO. S.L. (ANTES VIVISA PIRINEO. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA RESIDENCIAL. S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA VIVISA. S.L. (ANTES VIVIENDAS DE LA SAGRA. S.L.)	VOCAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	RICART PARC CENTRAL. S.L.	CONSEJERO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	AMPER. S.A.	CONSEJERO
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	SERVICE POINT SOLUTIONS S.A.	CONSEJERO
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VERTICE TRESCIENTOS SESENTA GRADOS. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
El Artículo 21 del Reglamento del Consejo establece la prohibición de los Consejeros de pertenecer a más de cinco Consejos de Administración.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	NO
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	12
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	1.014

<b>Total</b>	<b>1.026</b>
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	1.014	0
Externos Dominicales	4	0
Externos Independientes	8	0
Otros Externos	0	0
<b>Total</b>	<b>1.026</b>	<b>0</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	1.026
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>
<p>Artículo 32.- Retribución.</p> <p>1. El cargo de consejero es retribuido. Esta retribución consistirá en una participación en los beneficios líquidos, que no podrá rebasar el dos por ciento (2%) del resultado del ejercicio, para el conjunto del Consejo de Administración, una vez cubiertas las atenciones de la reserva legal y de haberse reconocido a los socios un dividendo mínimo del cuatro por ciento (4%). El porcentaje que corresponda a cada ejercicio será establecido por la Junta General.</p> <p>El Consejo distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones y demás criterios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración.</p> <p>Con carácter acumulativo o alternativo a lo anterior, la Junta General podrá establecer tanto una retribución anual fija para el Consejo como dietas de asistencia respecto de cada consejero por las funciones ejercidas por los mismos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones.</p> <p>Asimismo, la Junta General podrá autorizar el establecimiento de seguros de responsabilidad civil y sistemas de previsión social para los Consejeros.</p> <p>2. A reserva siempre de su aprobación por la Junta General, la retribución de los Consejeros podrá consistir, además, y con independencia de lo previsto en el apartado precedente, en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas, así como en una retribución que tome como referencia el valor de las acciones de la Sociedad.</p> <p>3. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con las demás percepciones laborales, de servicio o profesionales que correspondan a los Consejeros por el desempeño de funciones directivas, ejecutivas, de asesoramiento o de otra naturaleza distinta de las de supervisión y decisión colegiada propias de su condición de Consejeros, que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, sometándose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.</p> <p>Con independencia de lo anterior, los Consejeros ejecutivos perciben retribución en virtud de su relación laboral especial de alta dirección, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) del Estatuto de los Trabajadores y del Real Decreto 1.382/1985 de 1 de agosto.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	SI
<b>La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.</b>	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

<b>Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y</b>	SI
--	----



<b>sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen</b>	
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	NO
<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	NO
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de retribución de los consejeros y altos directivos;</li> <li>- La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;</li> <li>- Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.</li> </ul>

<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>
<p>Destacar que la Comisión de Nombramientos, aunque subordinada a las decisiones últimas del Consejo, auxilia a éste, en general, en el logro de ese objetivo y permite aliviar los potenciales conflictos de interés del Consejo en pleno cuando tiene que nombrar a consejeros. Por otra parte, la pluralidad de consideraciones técnicas a tener en cuenta al diseñar un sistema de retribuciones para consejeros y directivos que sea a la vez eficiente y equitativo requerirá de los miembros de la Comisión de Retribuciones una capacidad de juicio y comprensión acordes con la consustancial complejidad de esa tarea.</p> <p>Además de lo anterior, se precisan las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido;</li> <li>b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada;</li> <li>c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo;</li> <li>d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.</li> <li>e) Proponer al Consejo de Administración: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de retribución de los consejeros y altos directivos;</li> <li>- La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;</li> <li>- Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.</li> </ul> </li> </ul>

<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>	
g) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.	
<b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b>	
<b>Identidad de los consultores externos</b>	

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Descripción relación**

CONYUGE

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

**Descripción relación**

PADRE

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Descripción relación**

HIJA

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

**Descripción relación**

HERMANA

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán 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 presente Reglamento.

Cuando el Consejo se aparte de las propuestas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones dejando constancia de las mismas en el acta.

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de reelección de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán 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 presente Reglamento.

Cuando el Consejo se aparte de las propuestas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones dejando constancia de las mismas en el acta. Los Consejeros podrán ser indefinidamente reelegidos en sus cargos por nuevos periodos cuya duración será, igualmente, la establecida en los estatutos sociales (artículo 11 del Reglamento del Consejo)

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración (art. 27 de los Estatutos Sociales)

El Presidente organizará y coordinará con los Presidentes de las Comisiones, la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo (art. 28.13 del Reglamento del Consejo)

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de sus competencias, correspondiéndole en particular evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido (art. 32 del Reglamento del Consejo)

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de socio. No podrán ser Consejeros los que estén incurso, por causas de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones informa las propuestas de cese de consejeros que se sometan a la Junta General (art. 32 del Reglamento del Consejo)

El art. 12 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros deberán cesar en su cargo:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

c) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos previstos en el apartado b anterior, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo

estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 9.2.a de este Reglamento que impiden su nombramiento como consejero independiente.

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, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán cesar en su cargo:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

c) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos previstos en el apartado b anterior, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 9.2.a de este Reglamento que impiden su nombramiento como consejero independiente.

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, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. (art. 12 Reglamento del Consejo)

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El artículo 35 de los estatutos sociales establece que en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12
----------------------------------	----

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
---

<b>Explicación de los motivos y de las iniciativas</b>
El número de Consejeras en el Consejo de ALZA representa un 17% sobre el total. Dicho porcentaje no obedece a ningún sesgo particular.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

<b>Señale los principales procedimientos</b>
Entre las funciones asignadas al Comité de Auditoría está la de velar para que los procedimientos de selección de consejeros no discriminen por razón de la diversidad de género.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

No existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

<b>Número de reuniones del consejo</b>	10
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

<b>Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada</b>	0
<b>Número de reuniones del comité de auditoría</b>	3
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones</b>	2
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos</b>	0
<b>Número de reuniones de la comisión de retribuciones</b>	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	3
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Entre las funciones del comité de auditoría se encuentran (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.

Además, el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
--------------------------------------

<b>Procedimiento de nombramiento y cese</b>
El Reglamento del Consejo establece que, el Consejo de Administración, a propuesta del Presidente, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario que podrán ser o no consejeros. El mismo procedimiento se seguirá para acordar el cese del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo establece entre las funciones del Comité de Auditoría la de asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

<b>Auditor saliente</b>	<b>Auditor entrante</b>

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:



SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	55	13	68
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	87,300	9,420	33,830

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
El informe presentaba una incertidumbre relativa al éxito de la finalización del proceso de refinanciación iniciado. Una vez acreditado a la firma auditora la finalización con éxito del mismo, esta emitió con fecha 12 de agosto de 2.009 el informe a que se refiere el RD 1362/2007 estableciendo la no aplicación de la citada incertidumbre a la información del primer semestre del ejercicio 2.009.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	8,6	8,6

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L.	20,000	CONSEJERO
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	ERALAN, S.A.	35,000	NA
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	KINOZAN, S.L.	35,000	NA

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El artículo 23 del Reglamento del Consejo (Auxilio de expertos) establece que, 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y cuando fuere necesario el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro expertos, siempre que se trate de asuntos concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente del Consejo de Administración y será autorizada por el pleno del Consejo si, a juicio de éste:</p> <p>a) es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros.</p> <p>b) su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad y c) la asistencia técnica que se reciba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.</p> <p>d) no pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.</p> <p>3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que el Consejo por mayoría de sus miembros considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.</p> <p>El art. 31 del Reglamento del Consejo establece que el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El artículo art. 32.4 Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores, consideren conveniente, los cuales podrán asistir a las reuniones con voz y sin voto.</p>

<b>Detalle del procedimiento</b>
<p>Por su parte el art. 22 del Reglamento del Consejo, establece lo siguiente: 1. Para el cumplimiento de sus funciones, todo consejero podrá informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y sus participadas. A tales efectos podrá examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo inspeccionar todas sus instalaciones y comunicarse con los altos directivos de la Sociedad. 2. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del consejero, facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.</p> <p>Finalmente, el artículo 25 del mismo reglamento, al regular las funciones del Presidente establece que se asegurará de que los Consejeros reciban con carácter previo a dichas reuniones información suficiente, estimulará el debate y la participación activa de los Consejeros durante las mismas, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión y dirigirá las deliberaciones y votaciones de uno y otro órgano social.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

<b>Explique las reglas</b>
<p>El Artículo 12 del Reglamento del Consejo establece la obligación de dimisión del Consejero cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos. Además, el consejero vendrá obligado a dimitir cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

<b>Decisión tomada</b>	<b>Explicación razonada</b>

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	VOCAL	INDEPENDIENTE

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI

Asegurar la independencia del auditor externo	Si
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	Si

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Artículo 32. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

1. Siempre que la dimensión de la compañía lo exija a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, éste constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con al menos tres miembros, que serán designados por el Consejo de Administración. La Comisión estará compuesta exclusivamente por consejeros externos, y presidida por un consejero independiente que será nombrado por el Consejo de Administración de entre sus miembros, pudiendo el Consejo nombrar además a un Vicepresidente. El mandato de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no podrá ser superior al de su mandato como consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.

2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento de conformidad con los Estatutos Sociales y el presente Reglamento. El Consejo de Administración designará un Secretario, que podrá no ser miembro de la misma, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate.

3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de sus competencias, correspondiéndole en particular las siguientes funciones, además de las señaladas en el presente Reglamento:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada o bien planificada.
- c) Informar las propuestas de nombramiento, cese y reelección de consejeros que se sometan a la Junta General, así como las propuestas de nombramiento

por cooptación.

d) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

e) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo de Administración la política de retribución de los consejeros y altos directivos, la retribución individual de los consejeros ejecutivos y demás condiciones de sus contratos, y las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

f) Velar para que los procedimientos de selección de consejeros no discriminen por razón de la diversidad de género.

Cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones consultará al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad.

4. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores, consideren conveniente, los cuales podrán asistir a las reuniones con voz y sin voto.

5. La Comisión se reunirá con la periodicidad que se determine y cada vez que la convoque su Presidente o lo solicite el Presidente del Consejo de Administración y, al menos, una vez al trimestre. Anualmente, la Comisión elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo.

6. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento en todo lo no previsto en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración.

#### **Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### **Breve descripción**

Artículo 31. Comité de Auditoría y Control.

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente un Comité de Auditoría y Control que se compondrá por un mínimo de tres consejeros que serán designados por el Consejo de Administración teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, siendo la totalidad de sus miembros consejeros externos y nombrando el Consejo de entre los mismos al Presidente, que será un consejero independiente y que desempeñará su cargo por un período no superior a cuatro años sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión, pudiendo nombrar, además, un Vicepresidente. El mandato de los miembros del Comité no podrá ser superior al de su mandato como consejeros, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como consejeros.

2. El Comité de Auditoría y Control regulará su propio funcionamiento de conformidad con los Estatutos Sociales y el presente Reglamento. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos, un año, desde el cese del mismo. El Consejo de Administración designará un Secretario, y en su caso Vicesecretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento del Comité, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados. De cada sesión el Secretario o quien ejerza sus funciones levantará acta.

3. El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando

concurran, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de su miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. En particular, a título enunciativo, y sin perjuicio de otros cometidos que pueda encargarle el Consejo de Administración, será competencia del Comité de Auditoría y Control:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) En relación con el auditor externo: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.
- c) La supervisión de la dirección los servicios de auditoría interna de la Sociedad que velen por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular respecto de los procesos de elaboración en integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su grupo, viniendo obligado el responsable de la función de auditoría interna a presentar al Comité su plan anual de trabajo y a informarle directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo, así como a someterle al final de cada ejercicio un informe sobre sus actividades.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad de modo que éstos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente, velando por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la alta dirección tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- e) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de: (i) la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, asegurándose de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo de la Sociedad; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo al que pertenezca la Sociedad; (iii) y de las operaciones vinculadas.
- f) Recibir de los empleados, de forma confidencial, pero no anónima, y por escrito, comunicaciones sobre posibles irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad o de sociedades de su grupo.
- g) Velar por el cumplimiento de los códigos internos de conducta y las reglas de gobierno corporativo
- h) Emitir los informes y las propuestas previstas en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento y aquellas otras que le sean solicitados por el Consejo de

Administración o por el Presidente de éste.

5. El Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

6. El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo semestralmente y, en todo caso, cada vez que lo convoque su Presidente, o a instancia del Presidente del Consejo de Administración. Anualmente, el Comité elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

7. Están obligados a asistir a las sesiones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal de la Sociedad que fuese requerido a tal fin, así como los Auditores de Cuentas de la Sociedad.

8. En todo lo no expresamente regulado en este artículo respecto del funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, se estará a lo acordado por el propio Comité de Auditoría y Control, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, lo establecido en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento respecto al Consejo de Administración.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

EL artículo 32 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de sus competencias. Asimismo se establece que los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores, consideren conveniente, los cuales podrán asistir a las reuniones con voz y sin voto.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

El artículo 31 del Reglamento del Consejo establece que el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Las Comisiones responderán del desarrollo de sus funciones ante el Consejo de Administración, el cual deliberará sobre las propuestas e informes de cada Comisión, dándose cuenta al mismo, en el primer pleno posterior a las reuniones de las Comisiones, de la actividad desarrollada por éstas. Su regulación se encuentra en el Reglamento del Consejo de Administración, disponible en la web de la CNMV y de la propia sociedad, cuyo



texto - incluida la regulación de los comités - fue aprobado durante 2007.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Las Comisiones responderán del desarrollo de sus funciones ante el Consejo de Administración, el cual deliberará sobre las propuestas e informes de cada Comisión, dándose cuenta al mismo, en el primer pleno posterior a las reuniones de las Comisiones, de la actividad desarrollada por éstas. Su regulación se encuentra en el Reglamento del Consejo de Administración, disponible en la web de la CNMV y de la propia sociedad, cuyo texto - incluida la regulación de los comités - fue aprobado durante 2007.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La sociedad no dispone de Comisión Ejecutiva

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	ALZA REAL ESTATE, S.A.	Financiera. Dación en pago de deuda preexistente.	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	8.083
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	ALZA RESIDENCIAL, S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES, S.L.)	Financiera. Dación en pago de deuda preexistente	Amortización o cancelación de créditos y	1.623

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			contratos de arrendamiento (arrendador)	
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	ALZA RESIDENCIAL, S.L. (ANTES TJ CONSTRUCCIONES, S.L.)	financiera	Ingresos financieros	282
RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.	CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDENSES, S.L.	Financiera.	Ingresos financieros	7

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo (art. 17) establece: 1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una Persona con él Vinculada.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de Personas Vinculadas del consejero las siguientes:

a) El cónyuge del consejero o las personas con análoga relación de afectividad.

b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.

c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del consejero.

d) Las sociedades en las que el consejero, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de

Valores, y sus socios.

c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.

d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

2. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

a) Comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del Presidente o del Secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre.

b) Abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad.

c) Transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

3. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de

Administración de la Sociedad, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

Por su parte, el art. 19 del Reglamento del Consejo establece, en relación con las oportunidades de negocios, lo siguiente:

1. Los consejeros no podrán aprovechar en beneficio propio o de Personas Vinculadas a cualquier oportunidad de negocio que esté estudiando la

Sociedad o alguna de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, a no ser que previamente dichas sociedades hayan desistido del estudio o

materialización de la misma sin mediar influencia del consejero que desee aprovechar tal oportunidad. Se exigirá, además, que el aprovechamiento sea

autorizado por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2. A los efectos del número anterior, se entiende por oportunidad de negocio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya

surgido o de la que se haya tenido conocimiento en conexión con el ejercicio del cargo por parte del consejero, o mediante la utilización de medios e

información de la Sociedad o sociedades del grupo al que ésta pertenezca, o bajo circunstancias tales que sea razonable pensar que el ofrecimiento del

tercero en realidad estaba dirigido a dichas sociedades.

3. Asimismo, el consejero deberá abstenerse de utilizar el nombre de la Sociedad y de invocar su condición de consejero de la Sociedad para la

realización de operaciones por cuenta propia o de Personas Vinculadas.

El Artículo 20 del mismo texto, en cuanto a los Usos de activos sociales fija lo siguiente:

1. El consejero no podrá hacer uso de los activos de la Sociedad o de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, ni valerse de su posición en la

misma para obtener una ventaja patrimonial, salvo que hubiere satisfecho una contraprestación adecuada.

Excepcionalmente, se podrá dispensar al consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación adecuada pero, en tal caso, la ventaja

patrimonial será considerada retribución indirecta por el Consejo de Administración, previo Informe de la Comisión de Nombramientos y

Retribuciones.

2. A los efectos del presente artículo se entiende:

a) por uso de activos sociales, la utilización por el consejero de los activos sociales con fines exclusivamente privados o ajenos a los intereses sociales;

b) por contraprestación adecuada, la de mercado que correspondería si la ventaja patrimonial fuere adquirida por un tercero ajeno a la Sociedad.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los principales riesgos que afectan a la actividad de la sociedad y su grupo son los riesgos financieros, los riesgos del entorno inmobiliario y su carácter cíclico, los riesgos regulatorios derivados del impacto de las modificaciones de la normativa en lo relativo a la calificación de suelos y los riesgos operativos de su actividad como grupo de empresas.

### 1.- Riesgos financieros:

El endurecimiento de las condiciones de financiación y las importantes restricciones impuestas por los agentes ha afectado al Grupo que se ha visto obligado a la venta de activos en el seno del proceso de reestructuración de su deuda. Por la dirección financiera se elaboran los presupuestos de tesorería a 12 meses que son actualizados mensualmente realizándose un seguimiento periódico de su evolución. En ocasiones se utilizan determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipos de interés.

### 2.- Riesgos del entorno inmobiliario:

A la entrada de lleno en la parte bajista del ciclo inmobiliario se ha unido la contracción del crédito y todo ello ha producido una rebaja en la valoración de los activos y en una contracción de la demanda. Este riesgo se ha visto mitigado por los buenos costes de algunos de sus activos, principalmente suelo, y la relativa flexibilidad que proporciona disponer de una constructora en el Grupo.

### 3.- Riesgos legales.

El impacto de la regulación que afecta a la actividad de la sociedad en cuanto a calificación de suelos, sus modificaciones, promoción de viviendas se minimiza mediante el asesoramiento de equipos internos y externos especializados en regulación urbanística.

### 4.- Riesgos operativos.

Su implementación se introdujo en el 2007 para adaptar la nueva dimensión del Grupo. Se trabaja con una matriz de riesgos operativos que, cuyos controles son evaluados periódicamente.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

**Riesgo materializado en el ejercicio**

Reducción de la liquidez disponible y endurecimiento del crédito

**Circunstancias que lo han motivado**

Crisis inmobiliaria y entorno económico

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Una vez detectada la evolución desfavorable del entorno se procedió a un plan de ajuste y de negociación con las entidades financieras con ventas significativas de activos inmobiliarios y paralización de proyectos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

El Consejo y el Comité de Auditoría y Control

**Descripción de funciones**

Entre otras, conocer los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad. Estaba en fase de implementación y adaptación a la nueva situación producida en diciembre de 2007 con la configuración de Alza como dominante del Grupo derivada de la ampliación de capital realizada.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable. El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del grupo que mantiene una adecuada actualización del personal del Grupo en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de asesores externos.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales son los establecidos en la LSA

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El Reglamento del Consejo establece el su artículo 34 lo siguiente:

1. El Consejo de Administración pondrá a disposición de los accionistas, con carácter previo a cada Junta General, cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Área de la Sociedad que a tal efecto designe el Consejo, atenderá por escrito las solicitudes de información, aclaraciones o preguntas que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de las Juntas Generales; de la misma forma atenderá las solicitudes de información, aclaraciones o preguntas que se le presenten en relación con la información, accesible al público, que se haya facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) desde la celebración de la anterior Junta. La información a que se refiere este párrafo será facilitada por escrito a los accionistas que la hayan solicitado hasta el mismo día de celebración de la Junta General de que se trate. 2. Por el Presidente directamente o, por designación de éste, a través del Consejero Delegado, de un consejero, del Secretario del Consejo o de un miembro de la alta dirección de la Sociedad presente en la Junta, se atenderán las solicitudes de información que en relación con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas verbalmente en el propio acto de la Junta General. En caso de que no fuera posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración, a través del Departamento de la Sociedad que a tal

efecto designe el Consejo, facilitará por escrito la información solicitada dentro de los siete días siguientes al de terminación de la Junta. Todo ello dentro de los límites establecidos por la legislación vigente.

3. El Consejo de Administración adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Las funciones y regulación de la Junta General de Accionistas se detallan en el Reglamento de la Junta. Así mismo el funcionamiento de la Junta está sujeto a lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad y a la Ley de Sociedades Anónimas.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2009	50,480	48,600	0,000	0,000	99,080
28/09/2009	50,480	48,540	0,000	0,000	99,020

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Junta de Junio de 2009

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas e informes de gestión.
2. Aprobación de la gestión del Consejo
3. Aprobación de la distribución de resultados
4. Aprobación con carácter consultivo de la política de retribución y retribución del Consejo de Administración
5. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias dentro de los límites legales a un precio máximo equivalente a incrementar en un 15% el precio de cotización del día en que se efectúe la adquisición y a un precio no inferior a 2 euros. Las

modalidades de adquisición podrán consistir tanto en compra-venta como en permuta, como en cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según las circunstancias así lo aconsejen.

6. Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados.

7. Aprobación del acta de la Junta.

Junta de Septiembre de 2.009

1. De conformidad con el informe formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 6 de agosto de 2009, aumentar el capital social por un importe de 6.290.658,00 mediante la emisión y puesta en circulación de 6.290.658 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal unitario, con una prima de emisión total y conjunta de 16.374.265,44, esto es por un importe total de la emisión de 22.664.923,44 EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS. Las acciones emitidas en ejecución de este acuerdo son suscritas y desembolsadas íntegramente en el 100% de su valor nominal y prima de emisión, por seis personas físicas mediante el canje de las 4.432.320 participaciones sociales que detentan en la compañía RICART PARC CENTRAL, S.L. y representativas del cien por cien de su capital social. Se opta por someter la operación al régimen fiscal especial del Título VII, Capítulo VIII de la LIS.

2. Designar nuevos Consejeros de la Sociedad a D. Federico Ricart de Olivar y a D. José Luis Zanetty Dueñas.

3. Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados.

4. Aprobación del acta de la Junta.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

No se ha seguido política especial en este sentido.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Se accede a través de la página web de la Sociedad [www.alzarealestate.com](http://www.alzarealestate.com)

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO



Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

Dado que el sometimiento a alguna de estas operaciones a la Junta podría implicar riesgos de paralización de decisiones no se incluye en el reglamento.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

#### Cumple Parcialmente

El Consejo continua adaptando su funcionamiento a estas pautas

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

#### Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

#### Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

#### No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

#### Explique

La todavía alta concentración del accionariado hace que el Consejo represente un alto porcentaje del capital de la Compañía.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.34*

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan

también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

*Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17*

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

los puntos a), b) y d) no son publicados.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe

justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafe: B.1.5*

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
  - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

El sistema retributivo del Consejo es en la actualidad muy sencillo si bien la Compañía se mantiene en proceso de mejora y cumplimiento en lo relativo a este punto.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.



Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

*Ver epígrafe: B.1.16*

Cumple Parcialmente

Se ha avanzado durante el 2.009 con este informe si bien con un contenido más limitado.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

La remuneración es consignada de forma agregada.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

La auditoría interna del Grupo continúa en fase de implementación

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

Ver punto anterior

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

En fase de implementación en cuanto a la función de auditoría interna.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

*Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3*

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

*Ver epígrafe: B.1.38*

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

*Ver epígrafe: B.2.1*

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

*Ver epígrafe: B.2.3*

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

*Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3*

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas

significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

25/03/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO