



ALZA REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría, cuentas anuales e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2010



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 al 31 de diciembre de 2010, 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. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 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 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 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 2010. 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

29 de abril de 2011

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Paseo de la Castellana, 43, 28046 Madrid, España
T: +34 915 684 400 F: +34 913 083 566, www.pwc.com/es*



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

Año **2011** N° **01/11/14528**
IMPORTE COLEGIAL: **90,00 EUR**

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

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010
e Informe de Gestión del ejercicio 2010

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

| <u>Nota</u> | | <u>Página</u> |
|-------------|--|---------------|
| | Balances de los ejercicios 2010 y 2009 | 2 |
| | Cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010 y 2009 | 3 |
| | Estados de ingresos y gastos reconocidos de los ejercicios 2010 y 2009 | 4 |
| | Estados totales de cambios en el patrimonio neto de los ejercicios 2010 y 2009 | 4 |
| | Estados de flujos de efectivo de los ejercicios 2010 y 2009 | 5 |
| | Memoria de las cuentas anuales | |
| 1 | Información general | 6 |
| 2 | Bases de presentación | 6 |
| 3 | 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 | 11 |
| | 3.7 Patrimonio neto | 11 |
| | 3.8 Pasivos financieros | 12 |
| | 3.9 Impuestos corrientes y diferidos | 12 |
| | 3.10 Prestaciones a los empleados | 13 |
| | 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 |
| 4 | Gestión del riesgo financiero | 16 |
| | 4.1. Factores de riesgo financiero | 16 |
| | 4.2. Estimación del valor razonable | 18 |
| 5 | Inmovilizado material | 19 |
| 6 | Inversiones inmobiliarias | 19 |
| 7 | Análisis de instrumentos financieros | 20 |
| | 7.1 Análisis por categorías | 22 |
| | 7.2 Análisis por vencimientos | 23 |
| 8 | Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas | 23 |
| 9 | Préstamos y partidas a cobrar | 25 |
| 10 | Instrumentos financieros derivados | 26 |
| 11 | Capital y Prima de emisión | 26 |
| 12 | Reservas y resultados de ejercicios anteriores | 27 |
| 13 | Resultado del ejercicio | 28 |
| 14 | Provisiones no corrientes | 28 |
| 15 | Débitos y partidas a pagar | 29 |
| 16 | Impuestos diferidos | 30 |
| 17 | Ingresos y gastos | 31 |
| 18 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 32 |
| 19 | Resultado financiero | 33 |
| 20 | Litigios y contingencias | 33 |
| 21 | Compromisos | 34 |
| 22 | Retribución al Consejo de Administración y alta dirección | 34 |
| 23 | Operaciones con partes vinculadas | 35 |
| 24 | Información sobre medio ambiente | 36 |
| 25 | Hechos posteriores al cierre | 37 |
| 26 | Honorarios de auditores de cuentas | 37 |
| 27 | Información legal relativa al Consejo de Administración | 37 |

ALZA REAL ESTATE, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 y 2009
(Expresado en miles de Euros)

| ACTIVO | Nota | 2010 | 2009 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 230.135 | 222.566 |
| Inmovilizado material | | 139 | 176 |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | 12.500 | 13.000 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 6 | 214.395 | 204.720 |
| Instrumentos de patrimonio | 8 | 204.457 | 204.720 |
| Créditos a empresas | | 9.938 | - |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 41 | 80 |
| Otros activos financieros | 9 | 41 | 80 |
| Activos por impuesto diferido | | 3.060 | 4.590 |
| | 16 | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | 6.063 | 9.005 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 5.352 | 4.084 |
| Clientes empresas grupo y asociadas | 9 | 1 | - |
| Deudores varios | | 70 | 2.224 |
| Activos por impuesto corriente | | 3.242 | 1.617 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 2.039 | 243 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 682 | 4.867 |
| Créditos a empresas | 9 | 682 | 4.867 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 9 | 17 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 20 | 37 |
| TOTAL ACTIVO | | 236.198 | 231.571 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 2010 | 2009 |
| PATRIMONIO NETO | | 201.554 | 196.862 |
| Fondos propios | | 201.554 | 196.862 |
| Capital | 11 | 115.268 | 115.268 |
| Prima de emisión | 11 | 79.419 | 79.419 |
| Reservas y resultados de ejercicios anteriores | 12 | 10.460 | 1.828 |
| (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | 11 | (7.833) | (8.084) |
| Resultado del ejercicio | 13 | 4.240 | 8.431 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 31.064 | 25.576 |
| Provisiones no corrientes | 14 | 1.000 | 6.120 |
| Deudas a largo plazo | 15 | 16.734 | 13.079 |
| Acreeedores por arrendamiento financiero | | 12.606 | 12.957 |
| Otros pasivos financieros | | 4.128 | 122 |
| Deudas con empresas del grupo a largo plazo | 15 | 13.252 | 6.377 |
| Pasivos por impuesto diferido | | 78 | - |
| PASIVO CORRIENTE | | 3.580 | 9.133 |
| Deudas a corto plazo | | 318 | 380 |
| Acreeedores por arrendamiento financiero | 15 | 318 | 250 |
| Derivados | | - | 130 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 15 | - | 5.724 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 15 | 3.262 | 3.029 |
| Acreeedores varios | | 2.467 | 2.356 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | | 74 | 53 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 721 | 620 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 236.198 | 231.571 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 37 son parte integrante de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresada en miles de Euros)

| OPERACIONES CONTINUADAS | Nota | Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de | |
|---|------|--|----------------|
| | | 2010 | 2009 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 17 | 675 | 4.052 |
| Ventas | 6 | 675 | 839 |
| Prestaciones de servicios | | - | 3.213 |
| Gastos de personal | 17 | (1.014) | (1.197) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (965) | (1.148) |
| Cargas sociales | | (49) | (49) |
| Otros gastos de explotación | 17 | (3.396) | (2.011) |
| Servicios exteriores | | (1.273) | (1.998) |
| Tributos | | (123) | (13) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales | 9 | (2.000) | - |
| Amortización del inmovilizado | | (175) | (175) |
| Excesos de provisiones | 14 | 5.120 | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | (363) | (1.063) |
| Deterioros y pérdidas | 6 | (363) | (1.063) |
| Otros resultados | | (862) | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (15) | (394) |
| Ingresos financieros | 19 | 6.635 | 8.089 |
| Gastos financieros | 19 | (707) | (1.039) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | 19.1 | 130 | 26 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | (263) | (736) |
| RESULTADO FINANCIERO | | 5.795 | 6.340 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 5.780 | 5.946 |
| Impuestos sobre beneficios | 18 | (1.540) | 2.485 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | 4.240 | 8.431 |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos | | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 4.240 | 8.431 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 37 son parte integrante de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS Y DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 y 2009
(Expresados en miles de Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|--------------|--------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | 4.240 | 8.431 |
| Total de ingresos y gastos reconocidos | 4.240 | 8.431 |

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

| | Capital Escriturado 11.1 | Prima de emisión 11.1 | Reservas 11.1 | Acciones propias 11.2 | Resultado del ejercicio | Resultado de ejercicios anteriores | Total |
|---|--------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|----------------|
| Saldo inicio año 2009 | 108.977 | 73.707 | 3.663 | (3) | (8.181) | - | 178.163 |
| Distribución resultado 2008 | - | - | - | - | 8.181 | (8.181) | - |
| Incorporación 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 |
| Saldo, final año 2009 | 115.268 | 79.419 | 10.009 | (8.084) | 8.431 | (8.181) | 196.862 |
| Distribución resultado 2009 | - | - | 843 | - | (8.431) | 7.588 | - |
| Operaciones con socios o propietarios: acciones propias | - | - | 452 | - | - | - | 452 |
| Traspaso de reservas | - | - | (251) | 251 | - | - | - |
| Resultado del ejercicio 2010 | - | - | - | - | 4.240 | - | 4.240 |
| Saldo, final año 2010 | 115.268 | 79.419 | 11.053 | (7.833) | 4.240 | (593) | 201.554 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 37 son parte integrante de estas cuentas anuales

ALZA REAL ESTATE, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

| | Nota | 2010 | 2009 |
|---|------|----------------|----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 5.780 | 5.946 |
| Ajustes del resultado | | (8.771) | (5.102) |
| Amortizaciones | | 175 | 175 |
| Correcciones valorativas por deterioro de inversión inmobiliaria | | 363 | 1.063 |
| Pérdida por deterioro de créditos incobrables | 9 | 2.000 | - |
| Variación de otras provisiones | 14 | (5.120) | - |
| Otros Resultados | | (394) | - |
| Resultados por bajas y enajenaciones del instrumentos financieros | | 263 | - |
| Gastos financieros | 19 | 707 | 1.775 |
| Ingresos financieros | 19 | (6.635) | (8.089) |
| Plusvalía (Minusvalía) de revalorización de activos financieros | 19 | (130) | (26) |
| Cambios en el capital corriente | | 2.675 | (312) |
| Variación de clientes y otras cuentas a cobrar | | (3.261) | (432) |
| Variación de proveedores y otras cuentas a pagar | | 659 | 129 |
| Variación otros activos y pasivos corrientes | | 5.277 | (9) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (468) | (807) |
| Pago de intereses | | (468) | (807) |
| Flujos de efecto de las actividades de explotación | | (784) | (275) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Adquisición (disposición) de otros activos financieros | | 39 | 16 |
| Adquisición de inmovilizado material | | (1) | - |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | 38 | 16 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| Ingresos por deuda financiera dispuesta | | - | 440 |
| Deudas con empresas del Grupo | | 1.145 | - |
| Desembolsos por cancelación de deuda financiera | | (416) | (340) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | 729 | 100 |
| Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes | | (17) | (159) |
| Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio | | 37 | 196 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 20 | 37 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 37 son parte integrante de estas cuentas anuales

1. Información general

ALZA REAL ESTATE, S.A., sociedad dominante del Grupo ALZA, se constituyó bajo su anterior denominación el 29 de mayo de 1.974. 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.

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 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, 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, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

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

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

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

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

c) 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.

d) Información comparativa de las cuentas anuales 2010 como consecuencia del Real Decreto 1159/2010

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1159/2010 la sociedad ha optado por considerar las presentes cuentas anuales 2010 como iniciales a los efectos de su comparabilidad y aplicación del principio de uniformidad, consecuentemente las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior no han sido objeto de adaptación a los nuevos criterios. No obstante lo anterior, dado que los cambios introducidos por el mencionado Real Decreto no aplican a la sociedad, su incorporación no afecta ni a la comparabilidad ni a la uniformidad de las presentes cuentas.

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

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

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

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

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se

cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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

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

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

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 3.4).

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 de 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 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.

b) **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:**

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

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y

partidas a cobrar.

c) Activos financieros mantenidos para negociar y otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura (Nota 3.6).

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

e) Activos financieros disponibles para la venta:

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la

cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

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

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la Sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas de la Sociedad.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

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 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.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

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.

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 transición no afecta ni al resultado contable ni al fiscal.

3.10 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Plan de opciones sobre acciones

La Sociedad opera un plan de compensaciones basadas en acciones y liquidables en acciones. Por un lado, la Sociedad reconoce los servicios de los empleados del Grupo

recibidos a cambio de la concesión de la opción como un gasto en el momento de su obtención y por otro el correspondiente incremento en el patrimonio neto. El importe total que se lleva a gastos durante el período de devengo se determina por referencia al valor razonable de las opciones concedidas.

La Junta General de la Sociedad del 18 de junio de 2010 acordó un Plan de Opciones sobre acciones de la Sociedad a favor de un conjunto de trabajadores y directivos de las sociedades del Grupo, cuya concesión individual y aceptación de los trabajadores beneficiarios se ha iniciado el 19 de noviembre de 2010. Sus características principales son:

- Beneficiarios acogidos de forma voluntaria al 31 de diciembre de 2010: 51 trabajadores.
- Derecho de opción de compra de un total de 3.713.000 acciones de Alza Real Estate, S.A. a un precio de ejercicio de 2 euros por acción, a ejercitar por cuartas partes acumulables entre el 20 de noviembre de 2012 y el 20 de noviembre de 2015, ambos inclusive de año en año.
- Liquidación mediante entrega de las acciones, previo pago del precio fijado para las mismas. Las opciones son intransmisibles salvo por fallecimiento, gran invalidez o incapacidad permanente total o absoluta del beneficiario.

Al 31 de diciembre de 2010 el valor calculado de las Opciones es cero, por lo que la Sociedad no ha incluido Gastos por retribuciones de empleados por este concepto, dado el valor de las opciones.

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 posibilidades de que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación que de lo contrario.
- El importe puede estimarse de forma fiable.
- Las provisiones se descuentan en función de su período 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 mismo 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

empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 3.16).

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 actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

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

3.15 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.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Gestión del capital

La Sociedad 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 de la Sociedad a la hora evaluar las inversiones propuestas. El objetivo del Grupo es mantener en el entorno del 35% en el ratio de Deuda Neta / GAV. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el "Loan to Value" era como sigue:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---------------|---------------|
| Deuda financiera total | 203.483 | 194.107 |
| Valor de Mercado Activos inmobiliarios | 594.064 | 641.648 |
| "Loan to Value" | 34,23% | 30,25% |

Otro de los ratios considerados por la dirección a la hora de tomar decisiones de inversión y desinversión es el de Deuda Neta / Patrimonio. 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. El desglose comparativo de este ratio es el siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-------------|-------------|
| Deuda financiera total | 203.483 | 194.107 |
| Fondos Propios | 169.126 | 174.323 |
| Deuda financiera total / Fondos propios | 1,20 | 1,11 |

La Sociedad 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.

b) 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 2011.

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.

c) 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.

e) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad 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.

En 2010, al igual que en 2009, esta labor de control del riesgo de liquidez se ha convertido en una de las prioridades de la Sociedad sobre todo tras el descalabro financiero acaecido en los mercados mundiales a mediados de 2008, que originó el inicio del proceso de refinanciación bancaria del Grupo Alza durante el segundo semestre de 2008 y que finalizó con éxito en el ejercicio 2009.

Dentro de las condiciones del acuerdo de financiación cerrado en 2009, una de las más relevantes fue el período de carencia de pagos de principal e intereses. En este sentido, en 2011 el vencimiento de deuda principal con entidades de crédito asciende a la cifra de 6.716 miles de euros, importe que hemos considerado dentro de la estimaciones de flujos de tesorería de 2011.

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 2011 y el 31 de diciembre de 2011:

| <u>PRESUPUESTO DE TESORERIA</u> | |
|--|----------|
| Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2010 | 1.428 |
| Cobros por ventas de viviendas, suelo y obras | 20.435 |
| Otros cobros | 1.386 |
| Disposiciones de préstamos y créditos | 25.519 |
| Pagos corrientes | (23.200) |
| Pagos de financiación | (13.506) |
| Pagos por compras de suelo | (1.436) |
| Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2011 | 10.626 |

La estimación de flujos de caja de 2011 considera las siguientes hipótesis:

- a) Dentro del cobro por ventas de viviendas, suelo y obras, se incluye un importe de 11.104 miles de euros relacionado con una operación de venta de suelo de una filial. Esta operación es considerada como altamente probable en su ocurrencia debido a que existe un compromiso de compra de suelo por un tercero, compromiso que se encuentra avalado por una entidad financiera de reconocido prestigio. El tercero está obligado a comprar en los tres meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando dicha inscripción se produzca antes del 1 de diciembre de 2011. Los administradores estiman como altamente probable la ocurrencia de este hito en el transcurso del ejercicio 2011.
- b) De la financiación prevista durante en 2011 por importe de 25.519 miles de euros, ya han sido obtenidos a la fecha de formulación un importe de 7.873 miles de euros.

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 34,23%, 594 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 203 millones de euros (siendo del 30,25% en el año 2009, 642 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 194 millones de euros).
- 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.

5. Inmovilizado material

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

| | Miles de euros | | |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|-------|
| | Equipos informáticos | Elementos de transporte | Total |
| Saldo a 31-12-2008 | - | 213 | 213 |
| Coste | - | 235 | 235 |
| Amortización acumulada | - | (22) | (22) |
| Valor contable | - | 213 | 213 |
| Altas | - | - | - |
| Dotación para amortización | - | (37) | (37) |
| Saldo a 31-12-2009 | - | 176 | 176 |
| Coste | - | 235 | 235 |
| Amortización acumulada | - | (59) | (59) |
| Valor contable | - | 176 | 176 |
| Altas | 1 | - | 1 |
| Dotación para amortización | - | (38) | (38) |
| Saldo a 31-12-2010 | 1 | 138 | 177 |
| Coste | 1 | 235 | 236 |
| Amortización acumulada | - | (97) | (97) |
| Valor contable | 1 | 138 | 139 |

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

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|------|
| | 2010 | 2009 |
| Coste - arrendamientos financieros capitalizados | 235 | 235 |
| Amortización acumulada | (97) | (59) |
| Valor contable | 138 | 176 |

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

| | Miles de Euros | |
|----------------|----------------|---------------|
| | 2010 | 2009 |
| Terrenos | 9.406 | 9.406 |
| Construcciones | 3.094 | 3.594 |
| | 12.500 | 13.000 |

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

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|----------------|---------------|
| | Terrenos | Construcciones | Total |
| Saldo a 31-12-2008 | 9.406 | 4.794 | 14.200 |
| Coste | 9.406 | 6.844 | 16.250 |
| Amortización acumulada | - | (216) | (216) |
| Pérdidas por deterioro | - | (1.834) | (1.834) |
| Valor contable | 9.406 | 4.794 | 14.200 |
| Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio | - | (1.063) | (1.063) |
| Dotación para amortización | - | (137) | (137) |
| Saldo a 31-12-2009 | 9.406 | 3.594 | 13.000 |
| Coste | 9.406 | 6.844 | 16.250 |
| Amortización acumulada | - | (353) | (353) |
| Pérdidas por deterioro | - | (2.897) | (2.897) |
| Valor contable | 9.406 | 3.594 | 13.000 |
| Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio | - | (363) | (363) |
| Dotación para amortización | - | (137) | (137) |
| Saldo a 31-12-2010 | 9.406 | 3.094 | 12.500 |
| Coste | 9.406 | 6.844 | 16.250 |
| Amortización acumulada | - | (490) | (490) |
| Pérdidas por deterioro | - | (3.260) | (3.260) |
| Valor contable | 9.406 | 3.094 | 12.500 |

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro por 363 miles de euros, producto de la valoración de sus inmuebles a valor de mercado. Esta valoración ha sido efectuada por un tercero independiente.

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

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------|
| | 2010 | 2009 |
| Ingresos por arrendamiento | 675 | 839 |
| Otros gastos de explotación | (122) | (122) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | (363) | (1.063) |
| Amortización del inmovilizado | (137) | (137) |
| Gastos financieros | (458) | (581) |

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 (Nota 8), es el siguiente:

| | | Miles de euros | |
|---|--|-----------------------------------|-----------------|
| | | Activos financieros a largo plazo | |
| | | Créditos | Derivados Otros |
| | | 2010 | 2009 |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | | 41 | 80 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9) | | 9.938 | - |
| | | 9.979 | 80 |
| | | Activos financieros a corto plazo | |
| | | Créditos | Derivados Otros |
| | | 2010 | 2009 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9) | | 6.043 | 8.951 |
| Efectivos y otros activos equivalentes | | 20 | 37 |
| | | 6.063 | 8.988 |
| | | 16.042 | 9.068 |

| | | Miles de Euros | | | |
|---|--|-----------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| | | Pasivos financieros a largo plazo | | | |
| | | Deudas con entidades de crédito | | Créditos Derivados y otros | |
| | | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Otros pasivos financieros | | - | - | 122 | 122 |
| Acreedores por arrendamiento financiero | | 12.606 | 12.957 | - | - |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 15) | | - | - | 17.258 | 6.377 |
| | | 12.606 | 12.957 | 17.380 | 6.499 |
| | | Pasivos financieros a corto plazo | | | |
| | | Deudas con entidades de crédito | | Créditos Derivados y otros | |
| | | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 15) | | 318 | 250 | 3.262 | 8.753 |
| Derivados de cobertura (Nota 10) | | - | - | - | 130 |
| | | 318 | 250 | 3.262 | 8.883 |
| | | 12.924 | 13.207 | 20.642 | 15.382 |

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:

| | Activos financieros | | | | | | Total |
|---|---------------------|--------------|-----------|--------------|------|------------------|---------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Años posteriores | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas: | | | | | | | |
| - Créditos a empresas | 682 | 1.245 | | 4.193 | | 4.500 | 10.620 |
| | 682 | 1.245 | - | 4.193 | | 4.500 | 10.620 |
| Otras inversiones financieras: | | | | | | | |
| - Otros activos financieros | 5.361 | 30 | 11 | | | | 5.402 |
| - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 20 | | | | | | 20 |
| | 5.381 | 30 | 11 | - | | - | 5.422 |
| Total | 6.063 | 1.275 | 11 | 4.193 | | 4.500 | 16.042 |

| | Miles de Euros | | | | | | Total |
|---|---------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------------|---------------|
| | Pasivos financieros | | | | | | |
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Años posteriores | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | - | 4.226 | - | 5.753 | 3.173 | - | 13.152 |
| Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 15) | 318 | 557 | 705 | 730 | 755 | 9.859 | 12.924 |
| Otros pasivos financieros | 3.262 | 111 | 11 | - | - | 4.106 | 7.490 |
| | 3.580 | 4.894 | 716 | 6.483 | 3.928 | 13.965 | 33.566 |

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, y las 21.543 participaciones que posee la Sociedad en el capital social de Alza Residencial, 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 2010 y 2009 es como sigue:

| 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 | - | 50,00% |
| ALZA Residencial Getafe, S.L.U. | Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara) | Promoción Inmobiliaria | - | 100% |
| Ricart Parc Central, S.L.U. | 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 2010 y 2009, son como sigue:

| Sociedad | Miles de Euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| | Capital | Prima de asunción | Reservas | Resultado ejercicio | Dividendos recibidos | Valor contable en la matriz |
| Alza Residencial, S.L. | 1.290 | 17.404 | 46.549 | (1.854) | (6.620) | 181.875 |
| Ricart Parc Central, S.L. | 44.323 | - | (21.479) | (263) | - | 22.582 |
| Total | 45.613 | 17.404 | 25.070 | (2.117) | (6.620) | 204.457 |

| Sociedad | Miles de Euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| | 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 |
| Total | 45.613 | 17.404 | 32.903 | (1.212) | (8.082) | 204.720 |

Con fecha 31 de marzo de 2010 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2010 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado negativo de (5,641) miles de euros (en 2009

positivo de 322 miles de euros), y unos fondos propios, incluidos los resultados netos del ejercicio de 169.126 miles de euros (en 2009 de 174.323 miles de euros).

9. Préstamos y partidas a cobrar

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo: | | |
| - Depósitos a largo plazo | 41 | 80 |
| - Préstamos a empresas del grupo (Nota 23) | 9.938 | - |
| | 9.979 | 80 |
| Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo: | | |
| - Préstamos a empresas del grupo (Nota 23) | 682 | 4.867 |
| - Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 23) | 1 | - |
| - Deudores | 12.351 | 9.084 |
| - Provisiones por deterioro de valor | (7.000) | (5.000) |
| | 6.034 | 8.951 |

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar a largo y corto plazo no difieren significativamente del valor contable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

| | Miles de euros |
|----------------------------|----------------|
| Al 31 de Diciembre de 2008 | (5.000) |
| Dotaciones | - |
| Aplicaciones | - |
| Al 31 de Diciembre de 2009 | (5.000) |
| Dotaciones | (2.000) |
| Aplicaciones | - |
| Al 31 de Diciembre de 2010 | (7.000) |

La dotación del ejercicio 2010, por importe de 2.000 miles de euros, corresponde a la cobertura de otras cuentas por cobrar por importe de 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 mantiene una provisión de 7.000 miles de euros por el saldo que estima es de dudosa recuperación.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se ha incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.

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

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

10. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad tenía contratada en el ejercicio 2009 una permuta de tipos de interés. En dicha operación se establecía que el banco pagara trimestralmente un tipo de interés variable Euribor a 3 meses y la Sociedad pagara 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 era 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) |

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

En el ejercicio 2010 este derivado ha vencido. La parte no efectiva reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias originada por coberturas de valor razonable ascendió en 2010 a un beneficio de 130 miles de euros (en 2009 a un beneficio de 26 miles de euros).

11. Capital y Prima de emisión

11.1 Capital social y Prima de emisión de acciones

| | Nº Acciones | Capital | Prima de Emisión | Total |
|----------------------------|--------------------|----------------|------------------|----------------|
| 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> |
| Saldo 31 de diciembre 2010 | <u>115.267.703</u> | <u>115.268</u> | <u>79.419</u> | <u>194.687</u> |

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2010, el capital social de 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.

El 30 de septiembre de 2009 se escrituró 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 directa</u> |
| D. Tomás Alarcón Zamora | 42,64% |
| Dña. Juana Sáiz Alarcón | 37,06% |
| 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.

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 un precio de 2 € por acción.

Al 31 de diciembre de 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Al 31 de diciembre de 2009 se componía de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. La variación producida durante el ejercicio 2010 corresponde principalmente al pago de una deuda mediante 125.813 acciones propias a un precio de 3,60 euros por acción.

12. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

| | <u>Miles de euros</u> | |
|---|-----------------------|--------------|
| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
| Legal y estatutarias: | | |
| - Reserva legal | 1.160 | 317 |
| - Reserva estatutaria | 1.608 | 1.608 |
| | <u>2.768</u> | <u>1.925</u> |
| Otras reservas: | | |
| - Reservas para acciones de la sociedad dominante | 7.833 | 8.084 |
| - Reservas voluntarias | 452 | - |
| | <u>8.285</u> | <u>8.084</u> |

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, 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.

b) Resultados negativos de ejercicios anteriores

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2010 | 2009 |
| - Resultados negativos de ejercicios anteriores | (593) | (8.181) |
| | <u>(593)</u> | <u>(8.181)</u> |

Corresponden a la parte de pérdidas del ejercicio 2008 resultantes, tras haber aplicado el beneficio del año 2009.

13. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2010 a presentar a la Junta General de Accionistas, y la distribución aprobada por la Junta respecto del ejercicio 2009 son las siguientes:

| | Euros | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 2010 | 2009 |
| Base de reparto | | |
| Pérdidas y ganancias – Beneficio (Pérdida) | 4.239.601,48 | 8.431.113,94 |
| Aplicación: | | |
| Reserva Legal | 423.960,15 | 843.111,39 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 592.730,94 | 7.588.002,55 |
| Reservas voluntarias | 3.222.910,39 | - |
| | <u>4.239.601,48</u> | <u>8.431.113,94</u> |

14. Provisiones no corrientes

| CONCEPTO | Otras provisiones |
|---------------------|-------------------|
| Saldo al 31.12.2008 | - |
| Reversiones | - |
| Aplicaciones | - |
| Dotaciones | 6.120 |
| Saldo al 31.12.2009 | <u>6.120</u> |
| Reversiones | (6.120) |
| Aplicaciones | - |
| Dotaciones | 1.000 |
| Saldo al 31.12.2010 | <u>1.000</u> |

Otras provisiones

El 31 de diciembre de 2009 se incluía el pasivo asociado a obligaciones contractuales con accionistas incorporados en dicho ejercicio, en relación a su derecho de opción de

compra sobre los activos aportados en la ampliación de capital que vencía en el año 2012. En el ejercicio 2010 estos accionistas han renunciado a su derecho de opción, por lo que la Sociedad ha procedido a su reversión, incluyendo el ingreso correspondiente en el apartado de "Excesos de Provisiones" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La dotación del ejercicio 2010 corresponde la indemnización por una sentencia recurrida por la Sociedad, pendiente de sentencia en instancias superiores.

15. Débitos y partidas a pagar

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2010 | 2009 |
| Débitos y partidas a pagar a largo plazo: | | |
| - Acreedores por arrendamiento financiero | 12.606 | 12.957 |
| - Depósitos y fianzas | 122 | 122 |
| - Proveedores a largo plazo | 4.006 | - |
| - Préstamos de empresas del grupo (Nota 23) | 13.252 | 6.377 |
| | 29.986 | 19.456 |
| Débitos y partidas a pagar a corto plazo: | | |
| - Proveedores y acreedores | 2.467 | 2.356 |
| - Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 23) | - | 5.724 |
| - Acreedores por arrendamiento financiero | 318 | 250 |
| - Administraciones públicas | 721 | 620 |
| - Derivados | - | 130 |
| - Otras partidas a pagar | 74 | 53 |
| | 3.580 | 9.133 |
| | 33.566 | 28.589 |

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:

| | 2010 | 2009 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Hasta seis meses | - | - |
| Entre 6 y 12 meses | 3.580 | 13.337 |
| Entre 1 y 5 años | 16.021 | 15.252 |
| Más de 5 años | 13.965 | - |
| | 33.566 | 28.589 |

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

Al 31 de diciembre de 2010, el importe del saldo pendiente de pago a acreedores por operaciones comerciales y de recepción de servicios que se encuentra registrado en el pasivo corriente, incluye vencimientos que oscilan entre 30 y 90 días (en su mayoría 30 días). No obstante, de acuerdo a lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se está tratando de reducir el período medio de pago hasta un máximo de 60 días. El importe de la deuda vencida a más de 85 días asciende a 391 miles de euros.

a) Acreedores por arrendamiento financiero

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

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

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2010 | 2009 |
| Menos de 1 año | 751 | 720 |
| Entre 1 y 5 años | 4.274 | 4.854 |
| Más de 5 años | 11.740 | 12.145 |
| Subtotal | 16.765 | 17.719 |
| Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros | (3.841) | (4.512) |
| Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero | 12.924 | 13.207 |

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

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2010 | 2009 |
| Hasta 1 año | 318 | 252 |
| Entre 1 y 5 años | 2.747 | 2.213 |
| Más de 5 años | 9.859 | 10.742 |
| Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero | 12.924 | 13.207 |

El tipo de interés medio anual para las deudas con arrendamiento financiero es de 3,41% en 2010 (3,79% en 2009).

16. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Activos por impuestos diferidos: | | |
| - Crédito fiscal activado (Nota 18) | 2.805 | 2.498 |
| - Otros créditos fiscales | 255 | 256 |
| - Provisiones no corrientes | - | 1.836 |
| | 3.060 | 4.590 |
| Pasivos por impuestos diferidos: | | |
| - Provisiones no corrientes | (78) | - |
| | (78) | - |
| Impuestos diferidos | 2.982 | 4.590 |

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

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

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo a 31.12.2008 | 256 |
| Abono en patrimonio | 1.836 |
| Abono en cuenta de pérdidas y ganancias | 2.498 |
| Saldo a 31.12.2009 | 4.590 |
| Abono en patrimonio | - |
| Abono en cuenta de pérdidas y ganancias | (1.608) |
| Trasposos | 78 |
| Saldo a 31.12.2010 | 3.060 |

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

| | Miles de Euros |
|---|-------------------|
| Saldo a 31.12.2008 | - |
| Abono en patrimonio | - |
| Abono en cuenta de pérdidas y ganancias | - |
| Saldo a 31.12.2009 | - |
| Abono en patrimonio | - |
| Traspasos | 78 |
| Saldo a 31.12.2010 | 78 |

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

| Línea | % | |
|---------------------------|------|------|
| | 2010 | 2009 |
| Ingresos por alquileres | 100 | 21 |
| Prestaciones de servicios | - | 79 |
| | 100 | 100 |

b) Gastos de personal

| | Miles de euros | |
|--------------------------------|----------------|-------|
| | 2010 | 2009 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 965 | 1.148 |
| Cargas sociales | 49 | 49 |
| | 1.014 | 1.197 |

El número medio de empleados en el curso del ejercicio y la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 distribuido por categorías es el siguiente:

| | Número | | | | | |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2010 | | | 2009 | | |
| | 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 |
| Total | 5 | 1 | 6 | 5 | 1 | 6 |

c) Otros gastos de explotación

| | Miles de euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Servicios exteriores: | | |
| Arrendamientos y cánones | 187 | 189 |
| Reparaciones y conservación | 18 | 16 |
| Servicios profesionales independientes | 416 | 1.342 |
| Primas de seguros | 35 | 35 |
| Servicios bancarios y similares | 5 | 7 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 21 | 23 |
| Suministros | 14 | 13 |
| Otros servicios | 577 | 373 |
| Otros tributos | 123 | 13 |
| Variación de provisiones de tráfico | 2.000 | - |
| Total | 3.396 | 2.011 |

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.

Otros servicios incluye 345 miles de euros por concepto de otras retribuciones pendientes de pago a altos directivos (342 miles de euros en 2009) (Nota 22).

18. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de :

| Concepto: | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Impuesto diferido | (1.608) | 2.498 |
| Impuesto corriente | 68 | (13) |
| Total Impuesto sobre las ganancias | (1.540) | 2.485 |

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

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

| | 2010 | 2009 |
|--|--------------|--------------|
| Beneficio antes de impuestos-ingreso(gasto) | 5.780 | 5.946 |
| Diferencias permanentes | 111 | (5.000) |
| Otros | (6.120) | (45) |
| Bases imponibles negativas: | | |
| De ejercicios anteriores | - | - |
| Bases imponibles negativas no activadas y utilizadas | - | (901) |
| Base imponible (resultado fiscal) | (229) | - |

Desde el 1 de enero de 2009 la Sociedad se acogió 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 el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo.

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

19. Resultado financiero

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2010 | 2009 |
| Ingresos financieros: | | |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio | | |
| - En empresas del grupo y asociadas | 6.620 | 8.082 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | |
| - De empresas del grupo y asociadas | 8 | 6 |
| - De terceros | 7 | 1 |
| | 6.635 | 8.089 |
| Gastos financieros: | | |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas | (80) | (313) |
| Por deudas con terceros | (627) | (726) |
| | (707) | (1.039) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros: | | |
| Cartera de negociación y otros | 130 | 26 |
| | 130 | 26 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | |
| Deterioros y pérdidas | (263) | (736) |
| | (263) | (736) |
| Resultado financiero | 5.795 | 6.340 |

a) Ingresos y gastos financieros

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2010 | 2009 |
| Ingresos financieros | | |
| - Intereses de préstamos | - | - |
| - Ingresos por empresas del grupo (Nota 23) | 6.628 | 8.088 |
| - Otros ingresos financieros | 7 | 1 |
| | 6.635 | 8.089 |
| Gastos financieros | | |
| - Intereses de préstamos y pasivos por arrendamiento financiero | (627) | (726) |
| - Intereses de empresas del grupo (Nota 23) | (80) | (313) |
| | (707) | (1.039) |

b) Variación de valor razonable en instrumentos financieros

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------|
| | 2010 | 2009 |
| Variación del valor razonable en otros activos/pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 10) | 130 | 26 |

20. Litigios y contingencias

La Sociedad 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 9). Asimismo, durante el ejercicio 2010 se ha dotado 1.000 miles de euros (Nota 14), correspondientes a una sentencia recurrida y que está pendiente de sentencia en instancias superiores.

21. Compromisos

Con fecha 28 de diciembre de 2010, la Sociedad ha alcanzado un compromiso de aportación con los socios de las siguientes sociedades:

- GOLF DE IBIZA, S.A. (GISA) para la adquisición del 100% de las acciones representativas de GISA. GISA es propietaria de suelo en la Urbanización Roca LLisa en Santa Eulalia (Ibiza) y de una participación mayoritaria en INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, S.A. (INCOGISA), sociedad propietaria de un Campo de Golf. La finalidad del acuerdo es el desarrollo conjunto de los suelos de GISA e INCOGISA mediante la integración de estas sociedades en el Grupo Alza. Los proyectos podrán consistir en la promoción de inmuebles para su posterior comercialización en venta o alquiler según los usos permitidos y situación del mercado.
- Familia Sotres para la adquisición de suelo propiedad directa o indirecta de sus miembros. Dichos activos están ubicados en la zona del Corredor del Henares (Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre), área del influencia del Grupo Alza. La finalidad del acuerdo es complementar los suelos urbanos propiedad del Grupo Alza para su posterior desarrollo.

Ambos acuerdos están sujetos al proceso mercantil de integración que se proponga a la Junta General de Accionistas correspondiente.

22. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2010 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.028 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 24 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2010 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.130 miles de euros. En el ejercicio 2009 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 1.014 miles de euros, y 12 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2009 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 760 miles de euros. 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.

23. Operaciones con partes vinculadas

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

a) Ingresos y Gastos

| | Miles de Euros | |
|------------------------------|----------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Dependientes | | |
| Prestación de servicios: | - | 3.213 |
| Ingresos financieros: | | |
| Dividendos | 6.620 | 8.083 |
| Intereses | 8 | 5 |
| Total ingresos financieros | <u>6.628</u> | <u>8.088</u> |
| Gastos financieros | | |
| Intereses | <u>80</u> | <u>(313)</u> |

Ingresos financieros: Corresponde principalmente a los dividendos recibidos de la filial ALZA Residencial, S.L. por importe de 6.620 miles de euros, mediante compensación de deuda que la Sociedad mantenía con su filial (8.083 miles de euros en 2009 mediante cesión de crédito).

Gastos financieros: corresponde a intereses de préstamos recibidos de ALZA Residencial, S.L.

b) Saldos deudores al cierre

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2010 | 2009 |
| Préstamos a empresas del grupo (Nota 9) | 10.620 | 4.867 |
| Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 9): | | |
| - Dependientes | 1 | - |
| - Vinculadas | - | - |
| | <u>10.621</u> | <u>4.867</u> |

El importe del ejercicio 2010 corresponde principalmente 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 préstamo concedido a Ricart Parc Central, S.L. (1.927 miles de euros). Adicionalmente, durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado una cuenta a cobrar con la filial del grupo Construcciones de la Vega, S.L. por importe de 4.500 miles de euros por el cobro futuro de viviendas.

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 préstamo concedido a Ricart Parc Central, S.L. (674 miles de euros).

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés entre el 1 y el 2%.

c) Préstamos a pagar a empresas del grupo

| | Miles de Euros | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2010 | 2009 |
| Cuentas a pagar a partes vinculadas: | | |
| - a largo plazo (Nota 15) | 13.252 | 6.377 |
| - a corto plazo (Nota 15) | - | 5.724 |
| Total | 13.252 | 12.101 |

El importe del ejercicio 2010 y 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:

| Sociedad | Retenciones a cuenta | Bases imponibles negativas | Préstamo | Total |
|--|----------------------|----------------------------|--------------|---------------|
| ALZA Residencial, S.L. | 167 | 1.103 | 4.326 | 5.596 |
| ALZA Vivisa, S.L. | 2 | 1.987 | - | 1.989 |
| ALZA Pirineo, S.L. | 2 | 712 | - | 714 |
| ALZA Invest, S.L. | - | 4.613 | - | 4.613 |
| ALZA Obras y Servicios, S.L. | - | 205 | - | 205 |
| Ricart Parc Central, S.L. | - | 113 | - | 113 |
| Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. | - | 22 | - | 22 |
| | 171 | 8.755 | 4.326 | 13.252 |

| Sociedad | Retenciones a cuenta | Bases imponibles negativas | Préstamo | Total |
|--|----------------------|----------------------------|--------------|---------------|
| 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 |
| | 106 | 5.618 | 6.377 | 12.101 |

24. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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 2010 y 2009 correspondiente a actuaciones medioambientales.

25. Hechos posteriores al cierre

En la Nota 4 sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería correspondiente al ejercicio 2011, en particular, la financiación prevista y obtenida a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

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.

26. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2010 han ascendido a 34 miles de euros (47 miles de euros en 2009). El importe facturado por una compañía vinculada a los auditores de la sociedad por otros servicios fue de 75 miles de euros.

27. Información legal relativa al Consejo de Administración

Conforme establecen los artículos 229 a 231 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, a continuación incluimos la información correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2010 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 ellas 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, y el 50% de participación en la sociedad TOLUS CAPITAL, S.L..

D. José Luis Zanetty Dueñas mantiene participaciones del 35% en las sociedades ERALAN, S.A. y KINOZAN, S.L.

Aparte de lo mencionado con anterioridad, no existen participaciones directas o indirectas que, tanto los Administradores como las personas vinculadas a que se refiere el Artículo 231. de la mencionada Ley, tengan 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.

Ninguno de los administradores se encontraba a dicha fecha en ningún supuesto de conflicto de interés directo o indirecto con el interés de Alza Real Estate, S.A

ALZA Real Estate, S.A. Informe de gestión del ejercicio 2010

1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2010

La actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2010 se ha centrado en la gestión del Patrimonio en renta, además de facilitar a las filiales servicios corporativos y de dirección.

No se han producido nuevas inversiones durante el ejercicio 2010.

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, actividad sin facturación durante el ejercicio.

Dividendos: Ingresos por dividendos recibidos de filiales.

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

| | 2010 | 2009 | Variación % |
|---------------------------|--------------|---------------|-----------------|
| Arrendamientos | 675 | 839 | (19,55%) |
| Prestaciones de servicios | - | 3.213 | (100,00%) |
| Dividendos recibidos | 6.620 | 8.083 | (18,10%) |
| | 7.295 | 12.135 | (39,88%) |

Los ingresos por arrendamientos han decrecido un (19,55%), Las prestaciones de servicios a filiales no es comprable con le ejercicio anterior, en el que se produjeron ingresos por este concepto. Los dividendos recibidos se han reducido un (18,10%).

2.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Nos remitimos a la Nota 3 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 2011, los ingresos seguirán procediendo básicamente de dos fuentes: Arrendamiento de Patrimonio en Renta y, en su caso, de dividendos de filiales.

4.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2010 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 un precio de 2 € por acción.

Al 31 de diciembre de 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Al 31 de diciembre de 2009 se componía de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. La variación producida durante el ejercicio 2010 corresponde principalmente al pago de una deuda mediante 125.813 acciones propias a un precio de 3,60 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.

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:

| | <u>En porcentajes</u> |
|--------------------------------|------------------------------|
| | <u>Participación directa</u> |
| D. Tomás Alarcón Zamora | 42,64% |
| Dña. Juana Sáiz Alarcón | 37,06% |
| 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.

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 la legislación vigente.

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.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad del 18 de junio de 2010 acordó, con la finalidad de servir de cobertura al Plan de Opciones sobre Acciones, lo siguiente:

"f) Cobertura del Plan: La Sociedad podrá destinar a la entrega a los partícipes del Plan acciones de Alza Real Estate, S.A. que hayan adquirido o adquieran, tanto la propia Alza Real Estate, S.A. como cualquiera de las sociedades de su grupo, previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos al efecto o acciones de nueva emisión resultado de una ampliación del capital social que a tal efecto se realice.

2.- Facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con facultad expresa de sustitución a favor de cualquiera de sus miembros, de las Comisiones del Consejo, o de cualquier otra persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto, para que desarrolle, formalice y ejecute el Plan de Opciones sobre Acciones anteriormente aprobado"

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 Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2010 acordó delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (en la actualidad artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital), 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 fue por el periodo máximo permitido legalmente (en la fecha del acuerdo 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.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

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 | 42.718.823 | 0 | 37,061 |
| DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ | 5.042.279 | 0 | 4,374 |

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

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 de opción directo | Nº de derechos de opción indirecto | Nº de acciones equivalentes | % sobre el total de derechos de voto |
|--|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA | 2.250.000 | 0 | 2.250.000 | 1,952 |

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 D Juana Saiz Alarcón

| 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 autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 3.915.889 | 0 | 3,397 |

(*) 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) | 201 |
|---|-----|

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 18 de junio de 2010 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 al valor nominal.

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 junio de 2009.

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

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 LOPEZ DE HERRERA ORIA | -- | CONSEJERO DELEGADO | 17/04/2007 | 17/04/2007 | VOTACIÓN EN 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 INVEST. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA PIRINEO. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA RESIDENCIAL GETAFE. S.L.U. (ANTES ALZA ARQUITECTURA. S.L.) | ADMINISTRADOR UNICO |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA RESIDENCIAL. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA VIVISA. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES. S.L. | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | RICART PARC CENTRAL. S.L.U. | 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. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA PIRINEO. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA RESIDENCIAL. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA VIVISA. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | RICART PARC CENTRAL. S.L.U. | 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:

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 | 24 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 1.028 |

| | |
|--------------|-------|
| Total | 1.052 |
|--------------|-------|

| 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 |

| | |
|--------------|---|
| Total | 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 |
| | |

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

| Tipología consejeros | Por sociedad | Por grupo |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Ejecutivos | 1.028 | 0 |
| Externos Dominicales | 8 | 0 |
| Externos Independientes | 16 | 0 |
| Otros Externos | 0 | 0 |
| Total | 1.052 | 0 |

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

| | |
|--|-------|
| Remuneración total consejeros(en miles de euros) | 1.052 |
| 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.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

Artículo 32.- Retribución.

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.

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.

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.

Asimismo, la Junta General podrá autorizar el establecimiento de seguros de responsabilidad civil y sistemas de previsión social para los Consejeros.

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.

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.

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.

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

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

SI

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.

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

| | |
|--|----|
| 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 | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | NO |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | NO |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos | 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

| |
|---|
| Questiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones |
| - La política de retribución de los consejeros y altos directivos; - La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos; - Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos. |

| |
|--|
| Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones |
| 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. Además de lo anterior, se precisan las siguientes funciones: 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. e) Proponer al Consejo de Administración: |

| | |
|--|--|
| Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones | |
| <ul style="list-style-type: none"> - La política de retribución de los consejeros y altos directivos; - La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos; - Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos. <p>g) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.</p> | |
| ¿Ha utilizado asesoramiento externo? | |
| Identidad de los consultores externos | |

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

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 | 7 |
| 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 | 5 |
| 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 | 4 |
| % 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

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:

NO

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|-------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 0 | 0 | 0 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

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.

NO

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 | 4 | 4 |

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 9,5 | 9,3 |

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 | IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L. | 20,000 | CONSEJERO |

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| HERRERA ORIA | | | |
| DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA | TOLUS CAPITAL, S.L. | 50,000 | NA |
| 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 otros 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

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.

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.

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

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.

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 | SI |

| | |
|--|----|
| ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | |
| 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 leniendo 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 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. 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:

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 normativa vigente.

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 Area 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 | % de presencia | % en | % voto a distancia | | Total |
| | | | | | |
| | | | | | |

| Datos de asistencia | | | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 18/06/2010 | 45,130 | 49,500 | 0,000 | 0,000 | 94,630 |

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 2010

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas e informes de gestión y aprobación de la gestión del Consejo

2. Aprobación de la distribución de resultados

3. Aprobación de la retribución del Consejo de Administración.

4. 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 al valor nominal. 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.

5. Anular, dejando sin efecto, los acuerdos 5o y 6o adoptados en la Junta General del 14 de febrero de 2.008 relativos a la Implantación de un 'Plan de Opciones sobre Acciones' para empleados del grupo ALZA REAL ESTATE (acuerdo quinto) y su correspondiente ampliación de capital (acuerdo sexto) inicialmente prevista como cobertura del plan de opciones sobre acciones aprobado así como la delegación efectuada en el Consejo para la ejecución de los anteriores acuerdos. El motivo de la anulación de dichos acuerdos no es otro que la votación en el punto de siguiente de un nuevo plan de opciones en sustitución del anterior.

6.

1.- Aprobar, a efectos de lo previsto en el artículo 130 y en la disposición adicional cuarta de la Ley de Sociedades Anónimas, en la redacción dada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, el establecimiento de un Plan de Opciones sobre Acciones propuesto por el Consejo de Administración en los términos siguientes:

a) Instrumentación del Plan de Opciones: concesión de Opciones sobre Acciones que permitirá a los beneficiarios al precio de ejercicio determinado en el momento de la concesión y transcurrido un determinado plazo de tiempo, adquirir acciones de la Sociedad.

b) Beneficiarios: directivos y empleados las sociedades integradas en el grupo designados a tal efecto por el Consejo de Administración de la Sociedad.

c) Duración del Plan de Opciones: duración máxima de 6 años a contar desde la fecha de concesión.

d) Características básicas de las Opciones:

. Serán gratuitas e intransmisibles.

. carácter voluntario, discrecional y no consolidable.

. El precio de ejercicio de las Opciones será de 2 euros.

. Concesión de las Opciones: Será requisito mantener una relación laboral con la Sociedad en la fecha de concesión de las Opciones salvo los supuestos especiales previstos en el plan.

e) Número de opciones a conceder: El número máximo de Opciones objeto de la concesión en virtud del Plan de Opciones ascenderá a TRES MILLONES OCHOCIENTAS CINCO MIL (3.805.000.), que confieren el derecho a comprar TRES MILLONES OCHOCIENTAS CINCO MIL (3.805.000.) acciones, lo que representa un 3,301% por ciento del capital social de la Sociedad. Del total de acciones, 2.250.000 acciones podrá destinarse al Consejero Delegado.

f) Cobertura del Plan: La Sociedad podrá destinar a la entrega a los partícipes del Plan acciones de Alza Real Estate, S.A. que hayan adquirido o adquieran, tanto la propia Alza Real Estate, S.A. como cualquiera de las sociedades de su grupo, previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos al efecto o acciones de nueva emisión resultado de una ampliación del capital social que a tal efecto se realice.

2.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración de la Sociedad para sus instrumentación y ejecución.

7. Reelegir a la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. con domicilio social en Po de la Castellana, 43 y CIF B-79031290, inscrita en el registro mercantil de Madrid al Tomo 9267, Folio 75, Hoja 87250-1 e igualmente inscrita en el ROAC con el número S0242 como entidad auditora de la sociedad para el ejercicio 2.010

8. Se presenta a la Junta, de conformidad con el art. 116 bis de la LMV, el informe explicativo sobre los elementos contemplados en este artículo así como el informe sobre la Política de Retribución de los Consejeros.

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

10. 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

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

Se presenta a la Junta, de conformidad con el art. 116 bis de la LMV, el informe explicativo sobre los elementos contemplados en este artículo así como el informe sobre la Política de Retribución de los Consejeros.

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 ha continuado adaptando durante el ejercicio 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 concorra 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

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.

No Aplicable

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

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 informada 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 el 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 cuando 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.

En relación con el punto B.1.8 indicar que el Consejero de Alza Real Estate, S.A. D: José Manuel Arrojo Botija era la persona física designada para ejercer el cargo de consejero que ostentan determinadas personas jurídicas en AMPER, S.A., SERVICE POINT SOLUTIONS, S.A. y VERTICE TRESCIENTOS SESENTA GRADOS, S.A.

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

31/03/2011

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.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2010

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 31 de marzo de 2011, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales, que se compone de Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria anual en documento de ~~37~~³⁷ hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a ~~37~~³⁷, ambas inclusive, y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, en documento de ~~6~~⁶ hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de ~~38~~³⁸ a ~~43~~⁴³, ambas inclusive, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, documento de 52 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 52, 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.

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 Driehs

**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 individuales del ejercicio 2010 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 que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.


FIRMANTES

FIRMA


Presidente:
Nombre


Tomás Alarcón Zamora

Consejero Delegado:
Nombre


Luis Alfonso López de Herrera-Oria


Consejeros
Nombre


José Manuel Arrojo Botija


Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz

Nombre


Federico Ricart Olivar

Nombre


José Luis Zanetty Duénas

C.P.
Registro
13222

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
29 ABR. 2011
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2011 60919

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

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2010



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 2010, la cuenta de resultados 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 consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 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 al 31 de diciembre de 2010 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y, de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de Alza Real Estate, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. 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 sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra
Socio-Auditor de Cuentas

29 de abril de 2011

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Paseo de la Castellana, 43, 28046 Madrid, España
T: +34 915 684 400 F: +34 913 083 566, www.pwc.com/es

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Año **2011** Nº: **01/11/14529**
COPIA GRATUITA

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

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2010 e informe de gestión del ejercicio 2010



INDICE

| | |
|---|----|
| BALANCES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009 | 2 |
| CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009 | 3 |
| ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2010 Y 2010 | 4 |
| ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009 | 4 |
| ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009 | 5 |
| NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2010 | |
| 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 | 18 |
| 4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES | 22 |
| 5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 23 |
| 6 INMOVILIZADO MATERIAL | 25 |
| 7 INVERSIONES INMOBILIARIAS | 26 |
| 8 ACTIVOS INTANGIBLES | 28 |
| 9 ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 28 |
| 10 ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA | 29 |
| 11 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO | 30 |
| 12 EXISTENCIAS | 31 |
| 13 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS | 32 |
| 14 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 32 |
| 15 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS | 33 |
| 16 PROVISIONES NO CORRIENTES | 34 |
| 17 DEUDA FINANCIERA | 35 |
| 18 IMPUESTOS DIFERIDOS | 36 |
| 19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 37 |
| 20 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR | 38 |
| 21 INGRESOS ORDINARIOS | 40 |
| 22 OTROS INGRESOS | 40 |
| 23 APROVISIONAMIENTOS, VARIACIÓN DE EXISTENCIAS Y DETERIORO | 40 |
| 24 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS | 40 |
| 25 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN | 41 |
| 26 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO | 41 |
| 27 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS | 41 |
| 28 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL | 42 |
| 29 GANANCIAS POR ACCIÓN | 42 |
| 30 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | 43 |
| 31 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS | 43 |
| 32 NEGOCIOS CONJUNTOS | 44 |
| 33 MEDIO AMBIENTE | 45 |
| 34 OTRA INFORMACIÓN | 45 |
| 35 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS | 46 |
| 36 INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION | 46 |
| | |
| ANEXO I | 48 |
| ANEXO II | 49 |



BALANCES CONSOLIDADOS

| | Nota | 31 de Diciembre | |
|--|---------|-----------------|----------------|
| | | 2010 | 2009 |
| ACTIVOS | | | |
| Activos no corrientes | | | |
| Inmovilizado material | 6 | 2.917 | 3.307 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 163.983 | 202.631 |
| Activos intangibles | 8 | 2 | 10 |
| Activos por impuestos diferidos | 18 | 4.899 | 6.792 |
| Activos financieros disponibles para la venta | 10 | 9 | 9 |
| Clientes y otras cuentas a cobrar | 11 | 3.080 | 337 |
| | | 174.890 | 213.086 |
| Activos corrientes | | | |
| Existencias | 12 | 291.341 | 257.770 |
| Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento | 11 | 12.671 | 17.176 |
| Activos financieros disponibles para la venta | 10 | 163 | 160 |
| Activos por impuesto corriente | 28 y 11 | 3.243 | 1.617 |
| Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados | 13 | 110 | 1.379 |
| Instrumentos financieros derivados | 19 | 3 | 1 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 14 | 1.171 | 6.462 |
| | | 308.702 | 284.565 |
| TOTAL ACTIVOS | | 483.592 | 497.651 |
| PATRIMONIO NETO | | | |
| Atribuible a los propietarios de la dominante | | | |
| Capital Social | 15 | 115.268 | 115.268 |
| Prima de emisión y otras reservas | 15 | 17.507 | 17.314 |
| Acciones propias | 15 | (7.833) | (8.084) |
| Resultados acumulados | 15 | 49.825 | 49.503 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante | | (5.641) | 322 |
| Total patrimonio neto | | 169.126 | 174.323 |
| PASIVOS | | | |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Provisiones no corrientes | 16 | 1.000 | 6.120 |
| Deuda financiera | 17 | 37.383 | 43.278 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 18 | 52.532 | 54.490 |
| Proveedores y otras cuentas a pagar | 20 | 30.749 | 26.202 |
| | | 121.664 | 130.090 |
| Pasivos corrientes | | | |
| Deuda financiera | 17 | 167.384 | 158.671 |
| Instrumentos financieros derivados | 19 | 34 | 579 |
| Proveedores y otras cuentas a pagar | 20 | 25.384 | 33.988 |
| | | 192.802 | 193.238 |
| TOTAL PASIVOS | | 314.466 | 323.328 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | | 483.592 | 497.651 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

| | Nota | Ejercicio finalizado el 31 de Diciembre | |
|--|----------|--|-----------------|
| | | 2010 | 2009 |
| Ingresos ordinarios | 21 | 29.064 | 59.433 |
| Otros ingresos | 22 | 27 | 1.155 |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo. | | 1.622 | 1.325 |
| Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro | 23 | (23.653) | (47.340) |
| Gasto por retribuciones de empleados | 24 | (4.440) | (5.510) |
| Amortización | 6, 7 y 8 | (484) | (581) |
| Otros gastos de explotación | 25 | (6.051) | (8.828) |
| Variación de provisiones | 16 | 5.120 | |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 26 | (395) | (2.808) |
| Beneficio de explotación | | 810 | (3.154) |
| Ingresos financieros | 27 | 623 | 1.941 |
| Gastos financieros | 27 | (10.262) | (11.329) |
| Gastos financieros netos | | (9.639) | (9.388) |
| Resultado antes de impuestos | | (8.829) | (12.542) |
| Impuesto sobre las ganancias | 28 | 3.188 | 12.864 |
| Resultado del ejercicio | | (5.641) | 322 |
| Resultado del ejercicio atribuible a: | | | |
| Propietarios de la dominante | | (5.641) | 322 |
| Resultados por acción atribuibles a los propietarios de la dominante durante el ejercicio (expresado en Euros por acción) | | | |
| - Básicas y Diluidas | 29 | (0,051) | 0,003 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

| | Ejercicio finalizado a 31 de diciembre | |
|---|--|------------|
| | 2010 | 2009 |
| Resultado del ejercicio | (5.641) | 322 |
| Otro resultado global: | - | - |
| Otro resultado global neto de impuestos | (5.641) | 322 |
| Resultado global total del año | (5.641) | 322 |
| Atribuible a: | | |
| Propietarios de la dominante | (5.641) | 322 |
| Resultado global total del año | (5.641) | 322 |

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

| | Capital social (Nota 15) | Prima de emisión y reservas (Nota 15) | Autocartera (Nota 15) | Ganancias acumuladas (Nota 15) | Resultado del ejercicio | Total |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2008 | 108.977 | 6.174 | (3) | 72.725 | (23.222) | 164.651 |
| Distribución del resultado del 2008 | | | | (23.222) | 23.222 | - |
| Variaciones en el perímetro de consolidación | | (1.703) | | | | (1.703) |
| Ampliación de capital | 6.291 | 16.374 | | | | 22.665 |
| Aumento neto de autocartera | | | (8.081) | | | (8.081) |
| Incorporación Ricart Parc Central | | (3.848) | | | | (3.848) |
| Otros movimientos | | 317 | | | | 317 |
| Resultado al 31/12/2009 | | | | | 322 | 322 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2009 | 115.268 | 17.314 | (8.084) | 49.503 | 322 | 174.323 |
| Distribución del resultado del 2009 | | | | 322 | (322) | - |
| Disminución neta de autocartera (Nota 15.1) | | 201 | 251 | | | 452 |
| Otros movimientos | | (8) | | | | (8) |
| Resultado al 31/12/2010 | | | | | (5.641) | (5.641) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2010 | 115.268 | 17.507 | (7.833) | 49.825 | (5.641) | 169.126 |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Flujos de efectivo de actividades de explotación | | |
| Beneficio del ejercicio antes de impuestos | (8.829) | (12.542) |
| <i>Ajustes por:</i> | | |
| Amortizaciones | 484 | 581 |
| Variación neta de provisiones | 3.141 | 10.584 |
| Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias | - | (738) |
| Perdidas por deterioro de activos financieros | (419) | 106 |
| Plusvalía (Minusvalía) de revalorización de activos financieros | | |
| Gasto financiero | 10.262 | 10.770 |
| Ingreso financiero | (623) | (1.941) |
| Variaciones en el capital circulante: | | |
| Variación de Existencias | (13.686) | 813 |
| Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar | 5.135 | (5.662) |
| Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar | (6.243) | (6.843) |
| Efectivo generado por las operaciones: | | |
| Intereses cobrados | - | 1.941 |
| Adquisición de activos financieros con cambios en resultados | (146) | (60) |
| Disposición de activos financieros con cambios en resultados | 1.411 | 3.182 |
| Intereses pagados | (3.810) | (10.635) |
| Impuesto sobre ganancias pagado / cobrado | - | (13) |
| Flujos de efectivo neto de actividades de explotación | (13.323) | (10.457) |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | |
| Adquisición de inmovilizado material e inmaterial | (2) | (60) |
| Disposición de inmovilizado material e inmaterial | 10 | 393 |
| Adquisición de inversiones inmobiliarias | (3.401) | (1.404) |
| Disposición de inversiones inmobiliarias | - | 3.511 |
| Disposición de activos no corrientes mantenidos para la venta | - | 2.910 |
| Disposición (Adquisición) de otras cuentas a cobrar a largo plazo | - | (36) |
| Flujos de efectivo neto de actividades de inversión | (3.393) | 5.314 |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | | |
| Ingresos por préstamos dispuestos | 21.156 | 46.438 |
| Desembolsos por cancelación de préstamos | (10.183) | (44.152) |
| Enajenación de instrumentos de patrimonio propio | 452 | - |
| Variación en instrumentos financieros derivados | - | - |
| Flujos de efectivo neto de actividades de financiación | 11.425 | 2.286 |
| Total Variación Flujos de Efectivo | (5.291) | (2.857) |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | 6.462 | 9.319 |
| Efectivo y equivalentes al final del periodo | 1.171 | 6.462 |
| Variación | (5.291) | (2.857) |

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 50 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 2010 y 2009 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas. En el ejercicio 2009 se incrementó 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 integró mediante ampliación de capital el 100% de Ricart Parc Central, S.L. de forma directa. En el ejercicio 2010 no se han producido modificaciones en el perímetro de consolidación.

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 2010, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

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 2010 y 2009 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 obligatorias para los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2010

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2010 se han aplicado las siguientes nuevas NIIF-UE:

- NIIF 3 (revisada), "Combinaciones de negocios".
- NIC 27 (revisada), "Estados financieros consolidados y separados".
- NIIF 1 (revisada) "Adopción por primera vez de las NIIF".
- NIIF 1 (Modificación), "Exenciones adicionales para entidades que adopten por primera vez las NIIF".
- NIIF 2 (Modificación), "Transacciones de grupo con pagos basados en acciones liquidadas en efectivo".
- NIIF 5 (Modificación), "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas" (y correspondiente modificación de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF").
- NIC 39 (Modificación), "Partidas que pueden calificarse como cubiertas".
- CINIIF 12, "Acuerdos de concesión de servicios".
- CINIIF 15, "Acuerdos para la construcción de inmuebles".
- CINIIF 17, "Distribuciones a los propietarios de activos distintos del efectivo".
- CINIIF 18, "Transferencias de activos procedentes de clientes".

La aplicación de las anteriores normas, modificaciones e interpretaciones no ha supuesto ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Igualmente el proyecto de mejora publicado en abril de 2009 por el IASB y adoptado por Unión Europea en marzo de 2010 y con fecha de entrada en vigor 1 de enero de 2010, y que afecta a las siguientes normas:

- NIC 1, "Presentación de estados financieros".
- NIC 7, "Estado de flujos de efectivo".
- NIC 17, "Arrendamientos".
- NIC 18, "Ingresos ordinarios".
- NIC 36, "Deterioro del valor de los activos".
- NIC 38, "Activos intangibles".
- NIC 39, "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración".
- NIIF 2, "Pagos basados en acciones".



- NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas".
- NIIF 8, "Segmentos de explotación".
- CINIIF 9, "Nueva evaluación de los derivados implícitos".

(b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigor y que el grupo no ha adoptado con anticipación

- NIC 24, "Información a revelar sobre partes vinculadas" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011).
- NIC 32 (Modificación), "Clasificación de las emisiones de derechos" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de febrero de 2010).
- NIIF 1 (modificación) "Exención limitada del requisito de revelar información comparativa conforme a la NIIF 7, aplicable a las entidades que adopten por primera vez las NIIF" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2010).
- CINIIF 14 (Modificación), "Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011).
- CINIIF 19, "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos patrimonio" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 30 de junio de 2010).
- Proyecto de mejoras de 2010, publicado por el IASB en mayo de 2010, y que modifica las siguientes NIC, NIIF y CINIIF (de aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011):
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF".
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
 - NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar".
 - NIC 1 "Presentación de estados financieros".
 - NIC 27 "Estados financieros consolidados y separados".
 - NIC 34 "Información financiera intermedia".
 - CINIIF 13 "Programas de fidelización de clientes".

No se espera que su aplicación tenga un impacto significativo sobre las cuentas del grupo.

(c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota

A la fecha de formulación de estos estados financieros, el IASB y el IFRS Interpretations Committee había publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que se encuentran pendientes de adopción por parte de Unión Europea.

- NIIF 9, "Instrumentos financieros" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013).
- NIIF 7 (modificación) "Información a revelar – Transferencias de activos financieros" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011).
- NIC 12 (modificación) "Impuesto diferido: Recuperación de los activos subyacentes" (De aplicación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012).
- NIIF 1 (Modificación) "Elevado nivel de hiperinflación y eliminación de las fechas fijas aplicables a primeros adoptantes" (De aplicación para todos los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011).

El grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas.



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. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en los ejercicios en los que se incurre en los mismos. 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.

b. Transacciones y participaciones no dominantes

El Grupo contabiliza las transacciones con participaciones no dominantes como transacciones con los propietarios del patrimonio del Grupo. En las compras de participaciones no dominantes, la diferencia entre la contraprestación abonada y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen igualmente en el patrimonio neto.

Cuando el Grupo deja de tener control o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable, reconociéndose el mayor importe en libros de la inversión contra la cuenta de resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida en la asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente todos los activos y pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

Si la propiedad de una participación en una asociada se reduce pero se mantiene la influencia significativa, sólo se reclasifica a la cuenta de resultados la parte proporcional de los importes reconocidos anteriormente en el otro resultado global.



c. 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.

El Grupo no participa en ninguna entidad considerada asociada.

d. 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, conforme a las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña. La valoración cumple con los requisitos de razonabilidad exigidos por las International Financial Reporting Standards; cuando el valor neto realizable es inferior al coste se reconoce una pérdida por deterioro del valor (ver Nota 12).

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

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.

Las deudas financieras 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 acogió 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 integraron 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.. En el ejercicio 2010 se ha integrado en el grupo fiscal RICART PARC CENTRAL, 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 2010.

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.

El Grupo opera un plan de compensaciones basadas en acciones y liquidables en acciones. Por un lado, el Grupo reconoce los servicios de los empleados recibidos a cambio de la concesión de la opción como un gasto en el momento de su obtención y por otro el correspondiente incremento en el patrimonio neto. El importe total que se lleva a gastos durante el período de devengo se determina por referencia al valor razonable de las opciones concedidas.

La Junta General de la Sociedad del 18 de junio de 2010 acordó un Plan de Opciones sobre acciones de la Sociedad a favor de un conjunto de trabajadores y directivos de las sociedades del Grupo, cuya concesión individual y aceptación de los trabajadores beneficiarios se ha iniciado el 19 de noviembre de 2010. Sus características principales son:

- Beneficiarios acogidos de forma voluntaria al 31 de diciembre de 2010: 51 trabajadores.
- Derecho de opción de compra de un total de 3.713.000 acciones de Alza Real Estate, S.A. a un precio de ejercicio de 2 euros por acción, a ejercitar por cuartas partes acumulables



entre el 20 de noviembre de 2012 y el 20 de noviembre de 2015, ambos inclusive de año en año.

- Liquidación mediante entrega de las acciones, previo pago del precio fijado para las mismas. Las opciones son intransmisibles salvo por fallecimiento, gran invalidez o incapacidad permanente total o absoluta del beneficiario.

Al 31 de diciembre de 2010 el valor calculado de las Opciones es cero, por lo que la Sociedad no ha incluido Gastos por retribuciones de empleados por este concepto, dado el valor de las opciones.

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

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

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

Nota 3. Gestión del riesgo financiero

3.1 Gestión del capital

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

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

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



El coste de capital así como los riesgos asociados son considerados por la Dirección del Grupo a la hora evaluar las inversiones propuestas. El objetivo del Grupo es mantener en el entorno del 35% en el ratio de Deuda Neta / GAV. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el "Loan to Value" era como sigue:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---------------|---------------|
| Deuda financiera total | 203.483 | 194.107 |
| Valor de Mercado Activos inmobiliarios | 594.064 | 641.648 |
| "Loan to Value" | 34,23% | 30,25% |

Otro de los ratios considerados por la dirección a la hora de tomar decisiones de inversión y desinversión es el de Deuda Neta / Patrimonio. 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. El desglose comparativo de este ratio es el siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-------------|-------------|
| Deuda financiera total | 203.483 | 194.107 |
| Fondos Propios | 169.126 | 174.323 |
| Deuda financiera total / Fondos propios | 1,20 | 1,11 |

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

3.2 Riesgo de mercado

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

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

La compañía tiene contratados determinados instrumentos financieros que si bien no cumplen con las condiciones de cobertura contable bajo NIC 39, siendo por tanto de negociación, tienen la finalidad de mitigar riesgos asociados a las fluctuaciones de tipos de interés en relación al montante global de deuda del Grupo. En la nota 19 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

La deuda financiera del Grupo se encuentra fundamentalmente asociada a tipos de interés variable. Así pues, teniendo en cuenta los tipos de interés de mercado de 31 de diciembre de 2010, una incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 1.017 miles de euros, de mayor gasto sobre los 8.416 miles de euros registrados en el ejercicio 2010 (892 miles de euros de mayor gasto sobre los 9.206 miles de euros en 2009).

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 2011 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.

En 2010, al igual que en 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, que originó el inicio del proceso de refinanciación bancaria del Grupo Alza durante el segundo semestre de 2008 y que finalizó con éxito en el ejercicio 2009.

Dentro de las condiciones del acuerdo de financiación cerrado en 2009, una de las más relevantes fue el período de carencia de pagos de principal e intereses. En este sentido, en 2011 el vencimiento de deuda principal con entidades de crédito asciende a la cifra de 6.716 miles de euros (Nota 17.1), importe que hemos considerado dentro de las estimaciones de flujos de tesorería de 2011.

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 2011 y el 31 de diciembre de 2011:

| PRESUPUESTO DE TESORERÍA | |
|---|---------------|
| Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2010 | 1.428 |
| Cobros por ventas de viviendas, suelo y obras | 20.435 |
| Otros cobros | 1.386 |
| Disposiciones de préstamos y créditos | 25.519 |
| Pagos corrientes | (23.200) |
| Pagos de financiación | (13.506) |
| Pagos por compras de suelo | (1.436) |
| Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2011 | 10.626 |

La estimación de flujos de caja de 2011 considera las siguientes hipótesis:

- Dentro del cobro por ventas de viviendas, suelo y obras, se incluye un importe de 11.104 miles de euros relacionado con una operación de venta de suelo. Esta operación es considerada como altamente probable en su ocurrencia debido a que existe un compromiso de compra de suelo por un tercero, compromiso que se encuentra avalado por una entidad financiera de reconocido prestigio. El tercero está obligado a comprar en los tres meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando dicha inscripción se produzca antes del 1 de diciembre



de 2011. Los administradores estiman como altamente probable la ocurrencia de este hito en el transcurso del ejercicio 2011.

- b) De la financiación prevista durante en 2011 por importe de 25.519 miles de euros, ya han sido obtenidos a la fecha de formulación un importe de 7.873 miles de euros.

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 34,23%, 594 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 203 millones de euros (siendo del 30,25% en el año 2009, 642 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 194 millones de euros).
- 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 adoptó 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).

Las siguientes tablas presentan los activos y pasivos del Grupo valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2010 y 2009:

| 2010 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Saldo total |
|---|------------|-----------|----------|-------------|
| Activos | | | | |
| Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (Nota 13) | 110 | | | 110 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 19) | | 3 | | 3 |
| Total Activos | 110 | 3 | - | 113 |
| Pasivos | | | | |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 19) | | 34 | | 34 |
| Total Pasivos | - | 34 | - | 34 |



| 2009 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Saldo total |
|---|--------------|------------|----------|--------------|
| Activos | | | | |
| Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (Nota 13) | 1.379 | | | 1.379 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 19) | | 1 | | 1 |
| Total Activos | 1.379 | 1 | - | 1.380 |
| Pasivos | | | | |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 19) | | 579 | | 579 |
| Total Pasivos | - | 579 | - | 579 |

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 2010 y 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 2010 y 2009 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:

| 2010 | Reserva de Suelo | Promoción Inmobiliaria | Explotación y otros | Total |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| Ingresos ordinarios y otros ingresos | 1.774 | 22.594 | 4.723 | 29.091 |
| Resultado de Explotación | 1.581 | 11.316 | (12.087) | 810 |
| Costos financieros netos | (2.244) | (6.870) | (525) | (9.639) |
| Resultado antes de Impuestos | (663) | 4.446 | (12.612) | (8.829) |
| Impuesto sobre las ganancias | (138) | (1.389) | 4.715 | 3.188 |
| Resultado del ejercicio | (801) | 3.057 | (7.897) | (5.641) |

| 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) |
| Resultado antes de Impuestos | (16.540) | 7.791 | (3.793) | (12.542) |
| Impuesto sobre las ganancias | 12.516 | (1.456) | 1.804 | 12.864 |
| Resultado del ejercicio | (4.024) | 6.335 | (1.989) | 322 |

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

| 2010 | Total Activos | Total Pasivos | Adiciones de Inmovilizado material, inv. in mobiliarias e intangibles | Deterioro de activos | Gastos por amortización |
|------------------------|----------------|----------------|---|----------------------|-------------------------|
| Reserva de suelo | 261.625 | 64.160 | 3.401 | 3.505 | - |
| Promoción Inmobiliaria | 217.119 | 234.856 | 3 | 1.062 | (324) |
| Explotación | 4.847 | 15.448 | - | - | (160) |
| Total | 483.591 | 314.464 | 3.404 | 4.567 | (484) |

| 2009 | Total Activos | Total Pasivos | Adiciones de Inmovilizado material, inv. in mobiliarias 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) |
| Total | 497.651 | 323.328 | 1.434 | 9.536 | (581) |

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 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|---------|
| Coste: | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 1.606 | 1.343 | 929 | 722 | 1.091 | 5.691 |
| Adiciones | 2 | 3 | 13 | - | 42 | 60 |
| Retiros | (409) | - | (12) | - | (1.133) | (1.554) |
| Trasposos | 876 | (293) | 293 | - | - | 876 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | 2.075 | 1.053 | 1.223 | 722 | - | 5.073 |
| Adiciones | - | - | 1 | - | - | 1 |
| Retiros | - | - | (11) | (3) | - | (14) |
| Trasposos | - | (10) | (59) | 69 | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2010 | 2.075 | 1.043 | 1.154 | 788 | - | 5.060 |
| Amortización acumulada: | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | (129) | (657) | (265) | (372) | - | (1.423) |
| Dotaciones | (21) | (122) | (147) | (77) | - | (367) |
| Retiros | 24 | - | - | - | - | 24 |
| Trasposos | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | (126) | (779) | (412) | (449) | - | (1.766) |
| Dotaciones | (17) | (105) | (135) | (58) | - | (315) |
| Retiros | - | - | 4 | - | - | 4 |
| Trasposos | 34 | 17 | 49 | (100) | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2010 | (109) | (867) | (494) | (607) | - | (2.077) |
| Provisión por deterioro: | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | - | - | - | - | - | - |
| Dotaciones | - | - | - | - | - | - |
| Retiros | - | - | - | - | - | - |
| Trasposos | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | - | - | - | - | - | - |
| Dotaciones | (66) | - | - | - | - | (66) |
| Retiros | - | - | - | - | - | - |
| Trasposos | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2010 | (66) | - | - | - | - | (66) |
| Inmovilizado material neto: | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | 1.949 | 274 | 811 | 273 | - | 3.307 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2010 | 1.900 | 176 | 660 | 181 | - | 2.917 |

En relación al inmovilizado en curso, el retiro producido en 2009 correspondió a la venta de un edificio de oficinas en construcción en Azuqueca de Henares, en el que se obtuvo un beneficio de 591 miles de euros (Nota 26).

En el ejercicio 2010 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor por importe de 66 miles de euros. En el ejercicio 2009 no existían pérdidas por deterioro reconocidas o revertidas.



Al 31 diciembre 2010 existe inmovilizado material por 1.848 miles de euros (2.009 miles de euros en 2009) sujeto a restricciones de titularidad o pignorado como garantía del pasivo.

En el Inmovilizado material se incluyen activos financiados a través de contratos de arrendamiento financiero, en los que el Grupo es arrendatario, cuyos importes se muestran a continuación:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Coste | 409 | 527 |
| Amortización acumulada | (144) | (155) |
| Deterioro | - | - |
| Valor neto contable | <u>265</u> | <u>372</u> |

Nota 7. Inversiones inmobiliarias

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

| | |
|---|------------------------|
| Coste: | |
| Al 31 de diciembre de 2008 | <u>220.293</u> |
| Adquisiciones | 1.374 |
| Retiros | (3.289) |
| Trasposos | 1.390 |
| Al 31 de Diciembre 2009 | <u>219.768</u> |
| Adquisiciones | 3.401 |
| Retiros | - |
| Trasposos | (54.967) |
| Al 31 de Diciembre 2010 | <u>168.202</u> |
| Amortización acumulada: | |
| Al 31 de Diciembre 2008 | <u>(569)</u> |
| Dotación a la amortización | (189) |
| Retiros | 337 |
| Trasposos | - |
| Al 31 de Diciembre 2009 | <u>(421)</u> |
| Dotación a la amortización | (160) |
| Retiros | - |
| Trasposos | - |
| Al 31 de Diciembre 2010 | <u>(581)</u> |
| Provisión por deterioro: | |
| Al 31 de Diciembre 2008 | <u>(13.170)</u> |
| Dotación a la provisión | (3.546) |
| Al 31 de Diciembre 2009 | <u>(16.716)</u> |
| Dotación a la provisión | (363) |
| Reversión de la provisión | 35 |
| Trasposos (Nota 12) | 13.406 |
| Al 31 de Diciembre 2010 | <u>(3.638)</u> |
| Saldo neto al 31 de Diciembre 2009 | <u>202.631</u> |
| Saldo neto al 31 de Diciembre 2010 | <u>163.983</u> |

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 26).

En el ejercicio 2010 se ha procedido a traspasar a Edificios en construcción un suelo correspondiente a las propiedades de un Sector de Azuqueca de Henares (Sur R-9) cuyas obras de urbanización se han iniciado durante el ejercicio, por importe (neto de provisión por deterioro) de 41.561 miles de euros.



La entidad optó, de acuerdo con NIIF 1, el 1 de enero de 2005 (fecha de transición), por la valoración de una serie de partidas de inversiones inmobiliarias, correspondientes a terrenos sobre los que se esperaba obtener plusvalías a largo plazo, por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el coste atribuido en tal fecha. Al 31 de diciembre de 2010 la plusvalía latente no realizada en Inversiones inmobiliarias es de 121.569 miles de euros y un Impuesto diferido de 36.471 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2010 está calculado en función de tasaciones realizadas por C.B. Richard Ellis referidas a la fecha mencionada, tasador independiente del grupo, conforme a las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña. La valoración cumple con los requisitos de razonabilidad exigidos por las International Financial Reporting Standards. Tal y como establece la NIC 40, a continuación se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

| | Valor de coste neto a 31 de diciembre 2009 | Valor razonable a 31 de diciembre de 2009 | Valor de coste neto a 31 de diciembre 2010 | Valor razonable a 31 de diciembre de 2010 |
|----------------------------------|---|---|---|---|
| Inversiones inmobiliarias | 202.631 | 216.237 | 163.983 | 171.366 |

En los ejercicios 2010 y 2009 se han registrado pérdidas por deterioro por importe de 363 y 3.546 miles de euros, respectivamente, y en el ejercicio 2010 se ha registrado una reversión por deterioro por importe de 35 miles de euros, correspondientes a los ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias respecto de su coste atribuido. Las pérdidas y beneficios por deterioro se encuentran registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de pasivos por importe de 163.681 y 201.486 miles de euros, respectivamente.

En las Inversiones Inmobiliarias se incluyen activos financiados a través de contratos de arrendamiento financiero, en los que el Grupo es arrendatario, cuyos importes se muestran a continuación:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Coste | 16.250 | 16.250 |
| Amortización acumulada | (490) | (353) |
| Deterioro | (3.260) | (2.897) |
| Valor neto contable | 12.500 | 13.000 |



Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

| | Aplicaciones informáticas | Total |
|----------------------------------|------------------------------|-------|
| Coste: | | |
| Al 31 de Diciembre de 2008 | 80 | 80 |
| Al 31 de Diciembre 2009 | 80 | 80 |
| Inversión | 1 | 1 |
| Al 31 de Diciembre 2010 | 81 | 81 |
| Amortización acumulada: | | |
| Al 31 de Diciembre de 2008 | (45) | (45) |
| Dotaciones | (25) | (25) |
| Al 31 de Diciembre 2009 | (70) | (70) |
| Dotaciones | (9) | (9) |
| Al 31 de Diciembre 2010 | (79) | (79) |
| Activos intangibles neto: | | |
| Saldo al 31 de Diciembre 2009 | 10 | 10 |
| Saldo al 31 de Diciembre 2010 | 2 | 2 |

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 2010 y 2009.

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:

| | Activos financieros no corrientes | | | |
|--|-----------------------------------|------------|--------------------------|---------------|
| | Instrumentos de patrimonio | | Créditos derivados otros | |
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11) | - | - | 3.080 | 337 |
| Activos disponibles para la venta (Nota 10): | | | | |
| - Valorados a coste | 9 | 9 | - | - |
| | 9 | 9 | 3.080 | 337 |
| | Activos financieros corrientes | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Créditos derivados otros | |
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 13): | | | | |
| - Mantenedos para negociar | | | 110 | 1.379 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11) | | | 15.914 | 18.793 |
| Activos disponibles para la venta (Nota 10): | | | | |
| - Valorados a coste | 163 | 160 | | |
| Derivados de cobertura (Nota 19) | | | 3 | 1 |
| Efectivo y equivalentes (Nota 14) | | | 1.171 | 6.462 |
| | 163 | 160 | 17.198 | 26.635 |



| | Pasivos financieros no corrientes | | | |
|--|--|----------------|--------------------------|---------------|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | |
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Débitos y partidas a pagar (Notas 17 y 20) | 37.383 | 43.278 | 30.749 | 26.202 |
| | 37.383 | 43.278 | 30.749 | 26.202 |
| | Pasivos financieros corrientes | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | |
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Débitos y partidas a pagar (Notas 17 y 20) | 167.384 | 158.671 | 25.384 | 33.988 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 19) | - | - | 34 | 579 |
| | 167.384 | 158.671 | 25.418 | 34.567 |

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 2010 y 2009 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

| | Corriente | No Corriente |
|----------------------------------|------------------|---------------------|
| A 31 de Diciembre de 2008 | 167 | 9 |
| Otros movimientos | (7) | - |
| A 31 de Diciembre de 2009 | 160 | 9 |
| Otros movimientos | 3 | - |
| A 31 de Diciembre de 2010 | 163 | 9 |

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

| Corriente | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| Participación en Terlemudes, S.L. | 117 | 117 |
| Participación en Divertiendas, S.L. | 46 | 43 |
| Total | 163 | 160 |
| No Corriente | 2010 | 2009 |
| Participación en Construcciones Coheco, S.L. | 9 | 9 |
| Total | 9 | 9 |



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:

| | 2010 | 2009 |
|--|---------------|---------------|
| Cientes y otras cuentas por cobrar | 21.184 | 18.128 |
| Provisión por deterioro de cuentas a cobrar | (11.624) | (9.263) |
| | 9.560 | 8.865 |
| Administraciones públicas (Nota 20) | 6.420 | 2.191 |
| Préstamos a partes vinculadas (Nota 30) | 1.221 | 1.607 |
| Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 30) | 335 | 335 |
| Depósitos a plazo | 1.256 | 4.403 |
| Depósitos y fianzas | 202 | 112 |
| | 18.994 | 17.513 |
| Menos parte no corriente: | | |
| Otras cuentas a cobrar | 2.821 | - |
| Depósitos a plazo | 195 | 245 |
| Depósitos y fianzas | 64 | 92 |
| Parte no corriente | 3.080 | 337 |
| Parte corriente | 15.914 | 17.176 |

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:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Al 31 de Diciembre 2008 | (8.345) |
| Dotaciones | (950) |
| Aplicaciones | 32 |
| Al 31 de Diciembre 2009 | (9.263) |
| Dotaciones | (2.000) |
| Aplicaciones | 8 |
| Traspasos | (369) |
| Al 31 de Diciembre 2010 | (11.624) |

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Grupo tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso por 374 y 4 miles de euros, respectivamente, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2011 por importe de 331 miles de euros y en 2012 por importe de 43 miles de euros.

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

La dotación del ejercicio 2010, por importe de 2.000 miles de euros, corresponde a la cobertura de otras cuentas por cobrar por importe de 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 mantiene una provisión de 7.000 miles de euros por el saldo que estima es de dudosa recuperación.



Nota 12. Existencias

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

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Edificios adquiridos | 214 | 217 |
| Terrenos y solares | 124.515 | 126.956 |
| Edificios en construcción | 169.214 | 122.815 |
| Edificios construidos | 35.203 | 28.020 |
| Otras existencias | 36 | 21 |
| Antídotos | 8.449 | 8.452 |
| | <u>337.631</u> | <u>286.481</u> |
| Menos: provisión por deterioro | <u>(46.290)</u> | <u>(28.711)</u> |
| Total | <u>291.341</u> | <u>257.770</u> |

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, existen existencias sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos por importe neto de 261.976 miles de euros y 222.980 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 2010 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados, un importe de 43.668 miles de euros.

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 1.869 miles de euros en 2010 y 3.096 miles de euros en 2009.

En el ejercicio 2010 se ha registrado una pérdida neta por deterioro de existencias por importe neto de 4.173 miles de euros (5.990 miles de euros en 2009) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 23).

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

| | |
|--|------------------------|
| Saldo al 31.12.2008 | <u>(19.869)</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>(28.711)</u> |
| Dotación del ejercicio | (5.270) |
| Reversión del ejercicio | 1.097 |
| Traspasos (Nota 7) | <u>(13.406)</u> |
| Saldo al 31.12.2010 | <u>(46.290)</u> |

La entidad optó, de acuerdo con NIIF 1, el 1 de enero de 2005 (fecha de transición), por la valoración de una serie de partidas de inversiones inmobiliarias, correspondientes a terrenos sobre los que se esperaba obtener plusvalías a largo plazo, por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el coste atribuido en tal fecha. Al 31 de diciembre de 2010 la plusvalía latente no realizada en Edificios en construcción es de 29.145 miles de euros y un Impuesto diferido de 8.744 miles de euros.



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

El movimiento en los ejercicios 2010 y 2009 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

| | |
|--------------------------------|--------------|
| 31 de diciembre de 2008 | 4.458 |
| Altas | 60 |
| Bajas | (3.179) |
| Plusvalía por revalorización | 40 |
| 31 de diciembre de 2009 | 1.379 |
| Altas | 146 |
| Bajas | (1.411) |
| Plusvalía por revalorización | (4) |
| 31 de diciembre de 2010 | 110 |

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>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| Fondos de Inversión | <u>1</u> | <u>1.193</u> |
| Otras inversiones | <u>109</u> | <u>186</u> |
| Total | <u>110</u> | <u>1.379</u> |

La rentabilidad media de los Fondos de Inversión durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 8,56% y 3,73% aproximadamente.

Al 31 de diciembre 2010 no existían activos financieros a valor razonable con cambios en resultados pignorados (1.190 miles de euros en 2009).

Nota 14. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Caja y Cuentas corrientes | 1.141 | 6.462 |
| Depósitos | 30 | - |
| | <u>1.171</u> | <u>6.462</u> |

El tipo de interés efectivo de los Depósitos en entidades de crédito durante el ejercicio 2010 ha sido del 0,75%.

El tipo de interés efectivo de los saldos en cuentas corrientes en entidades de crédito se situó durante los ejercicios 2010 y 2009 entre el 0 y el 1%.

Al 31 de diciembre de 2010 los depósitos se encontraban pignorados en su totalidad en garantía de deudas con entidades financieras.



Nota 15. Capital Social y Reservas

15.1 Capital social y Prima de emisión

| | <u>Nº Acciones</u> | <u>Capital</u> | <u>Prima de Emisión</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| 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 | 115.267.703 | 115.268 | 79.419 | 194.687 |
| Saldo 31 de diciembre 2010 | 115.267.703 | 115.268 | 79.419 | 194.687 |

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2010, 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 escribió 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 directa</u> |
| D. Tomás Alarcón Zamora | 42,64% |
| Dña. Juana Sáiz Alarcón | 37,06% |
| Dña. Ana Isabel Alarcón Sáiz | 4,37% |
| Dña. María Emilia Alarcón Sáiz | 4,37% |

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones 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 un precio de 2 € por acción.

Al 31 de diciembre de 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Al 31 de diciembre de 2009 se componía de 4.041.529 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. La variación producida durante el ejercicio 2010 corresponde principalmente al pago de una deuda mediante 125.813 acciones propias a un precio de 3,60 euros por acción.



15. 2 Reservas y resultados acumulados

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

| | Prima de emisión | Otras reservas | Total Prima de emisión y otras reservas | Acciones propias | Ganancia acumulada |
|---|------------------|-----------------|---|------------------|--------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2008 | 73.707 | (67.533) | 6.174 | (3) | 72.725 |
| 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 | - | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2009 | 79.419 | (62.105) | 17.314 | (8.084) | 49.503 |
| Distribución del resultado del 2009 | - | - | - | - | 322 |
| Disminución de autocartera | - | 201 | 201 | 251 | - |
| Otros movimientos | - | (8) | (8) | - | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2010 | 79.419 | (61.912) | 17.507 | (7.833) | 49.825 |

La reserva legal por importe de 317 miles de euros ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 16. Provisiones no corrientes

| | Otras provisiones |
|----------------------------|-------------------|
| Saldo al 31.12.2008 | - |
| Dotaciones | 6.120 |
| Saldo al 31.12.2009 | 6.120 |
| Reversiones | (6.120) |
| Dotaciones | 1.000 |
| Saldo al 31.12.2010 | 1.000 |

Otras provisiones

El 31 de diciembre de 2009 se incluía el pasivo asociado a obligaciones contractuales con accionistas incorporados en el ejercicio 2009, en relación a su derecho de opción de compra sobre los activos aportados en la ampliación de capital que vencía en el año 2012. En el ejercicio 2010 estos accionistas han renunciado a su derecho de opción, por lo que la Sociedad ha procedido a su reversión, incluyendo el ingreso correspondiente en el apartado de Variación de provisiones de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La dotación del ejercicio 2010 corresponde la indemnización por una sentencia recurrida por la Sociedad, pendiente de sentencia en instancias superiores.



Nota 17. Deuda financiera

La composición de la deuda financiera es la siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| NO CORRIENTE | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 24.770 | 30.136 |
| Pólizas de crédito | - | 158 |
| Total deudas con entidades de crédito | <u>24.770</u> | <u>30.294</u> |
| Pasivos por arrendamientos financieros | 12.613 | 12.984 |
| Total | <u>37.383</u> | <u>43.278</u> |
| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
| CORRIENTE | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 165.304 | 155.560 |
| Pólizas de crédito | 1.747 | 2.837 |
| Total deudas con entidades de crédito | <u>167.051</u> | <u>158.397</u> |
| Pasivos por arrendamientos financieros | 333 | 274 |
| Total | <u>167.384</u> | <u>158.671</u> |

17.1 Préstamos con entidades de crédito y pólizas de crédito

Dentro de los préstamos con entidades de crédito en su parte corriente, se han incluido préstamos por 160.334 miles de euros en 2010 y 149.134 miles de euros en 2009 cuyo vencimiento es superior a un año, los cuales se encuentran directamente relacionados con adquisiciones de activos corrientes de existencias y serán cancelados al mismo tiempo.

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

| Año vencimiento | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | <u>No corriente</u> | <u>Corriente</u> | <u>No corriente</u> | <u>Corriente</u> |
| 2010 | - | - | - | 9.263 |
| 2011 | - | 6.716 | 6.222 | 8.359 |
| 2012 | 19.704 | 26.015 | 7.548 | 19.969 |
| 2013 | 1.813 | 28.685 | 2.906 | 22.336 |
| 2014 | 3.038 | 36.106 | 5.216 | 33.799 |
| 2015 | 54 | 10.972 | | |
| Resto | 161 | 58.556 | 8.402 | 64.671 |
| Superior a 1 año | <u>24.770</u> | <u>160.334</u> | <u>30.294</u> | <u>149.134</u> |
| Total | <u>24.770</u> | <u>167.050</u> | <u>30.294</u> | <u>158.397</u> |

En los ejercicios 2010 y 2009, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito ha sido el EURIBOR más un margen medio ponderado de aproximadamente un 1,87% y 1,63%, respectivamente.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendía a 86.348 y 76.808 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 16.959 y 27.696 miles de euros en 2010 y 2009, 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.



17.2 Arrendamientos financieros

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

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|---------------|---------------|
| Menos de 1 año | 765 | 750 |
| Entre 1 y 5 años | 4.281 | 4.876 |
| Más de 5 años | 11.740 | 12.145 |
| Subtotal | 16.786 | 17.771 |
| Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros | (3.840) | (4.513) |
| Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero | 12.946 | 13.258 |

Nota 18. Impuestos diferidos

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

| | <u>Activo</u> | <u>Pasivo</u> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| A 1 de enero de 2009 | 5.674 | 58.126 |
| Reversiones por cuenta de resultados | (1.076) | (13.044) |
| Generación por cuenta de resultados | 345 | 524 |
| Movimientos por patrimonio | 1.849 | (2) |
| Otros movimientos | - | 8.887 |
| A 31 de diciembre de 2009 | 6.792 | 54.491 |
| Reversiones por cuenta de resultados | (2.199) | (3.199) |
| Generación por cuenta de resultados | 227 | 1.161 |
| Otros movimientos | 79 | 79 |
| A 31 de diciembre de 2010 | 4.899 | 52.532 |

Los impuestos diferidos de activos y pasivos son originados por los siguientes conceptos:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|---------------|---------------|
| Ventas anticipadas | 542 | 767 |
| Intereses financieros y otros gastos de explotación capitalizados | 539 | 552 |
| Crédito fiscal activado | 2.805 | 2.499 |
| Provisiones no corrientes | - | 1.835 |
| Otros | 1.013 | 1.139 |
| Activos por impuestos diferidos | 4.899 | 6.792 |
| Revalorización de inversiones inmobiliarias | 43.696 | 42.535 |
| Provisiones | 378 | 3.530 |
| Revalorización de existencias | 8.385 | 8.385 |
| Otros | 73 | 40 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 52.532 | 54.490 |

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 | | | | | |
|-------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010 | | | 2009 | | |
| | Activadas | No activadas | Total | Activadas | No activadas | Total |
| 2003 | - | 35 | 35 | - | 35 | 35 |
| 2004 | - | 18 | 18 | - | 18 | 18 |
| 2005 | 4.024 | 81 | 4.105 | 4.024 | 81 | 4.105 |
| 2006 | 2.196 | 23 | 2.219 | 2.196 | 23 | 2.219 |
| 2007 | 2.012 | 6.942 | 8.954 | 2.012 | 6.942 | 8.954 |
| 2008 | 2.998 | 19.629 | 22.627 | 2.998 | 19.629 | 22.627 |
| 2009 | 14.348 | 2 | 14.350 | 14.348 | 2 | 14.350 |
| 2010 | 7.817 | - | 7.817 | - | - | - |
| Total | 33.395 | 26.730 | 60.125 | 25.578 | 26.730 | 52.308 |

Nota 19. 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 2010, los swaps contratados y su valor de mercado son los siguientes:

| Producto | Fecha de Operación | Fecha de Vencimiento | Nocional | SITUACION AL 31/12/2010 | | | |
|--------------|--------------------|----------------------|--------------|-------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | | | | Tipo Fijo | Barrera inferior | Barrera superior | Valor Razonable |
| Cap Swap | 28/09/2009 | 29/09/2012 | 250 | 1,74% | - | 3,25% | 3 |
| Swap | 17/01/2008 | 17/01/2011 | 3.000 | 4,56% | - | - | (34) |
| | | | 3.250 | | | | (31) |
| Total Activo | | | | | | | 3 |
| Total Pasivo | | | | | | | (34) |



Al 31 de diciembre de 2009 las condiciones vigentes de dichas operaciones y su valor de mercado eran las 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 | 3.000 | 4,56% | - | - | (71) |
| | | | 18.750 | | | | (578) |
| Total Activo | | | | | | | 1 |
| Total Pasivo | | | | | | | (579) |

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 130 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 20. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

| | 2010 | 2009 |
|--|---------------|---------------|
| No corriente | | |
| Administraciones Públicas | 19.978 | 18.973 |
| Deudas con empresas relacionadas (Nota 30) | 750 | - |
| Otras cuentas a pagar | 10.021 | 7.229 |
| | 30.749 | 26.202 |
| Corriente | | |
| Acreedores comerciales | 15.529 | 19.780 |
| Administraciones Públicas | 2.843 | 5.144 |
| Anticipos de clientes | 1.890 | 4.506 |
| Deudas con empresas relacionadas (Nota 30) | 2.557 | 1.391 |
| Otras cuentas a pagar | 2.565 | 3.167 |
| | 25.384 | 33.988 |
| Total | 56.133 | 60.190 |

La deuda con Administraciones públicas incluye los aplazamientos 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:

| AÑO | Importe |
|------|---------------|
| 2011 | 1.292 |
| 2012 | 7.827 |
| 2013 | 11.231 |
| 2014 | 920 |
| | 21.270 |



Del total de las deudas reflejadas corrientes y no corrientes, 39.065 miles de euros son de vencimiento superior a 12 meses (32.183 miles de euros en 2009). De las deudas por importe de 17.068 miles de euros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses (28.007 miles de euros en 2009), las correspondientes a 4.967 miles de euros (12.566 miles de euros en 2009) serán pagadas mediante entrega de activos (existencias principalmente), compensación de otros activos, etc, por lo que no supondrán desembolso de efectivo.

Al 31 de diciembre de 2010, el importe del saldo pendiente de pago a acreedores por operaciones comerciales y de recepción de servicios que se encuentra registrado en el pasivo corriente, incluye vencimientos que oscilan entre 30 y 90 días (en su mayoría 30 días). No obstante, de acuerdo a lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se está tratando de reducir el período medio de pago hasta un máximo de 60 días. El importe de la deuda vencida a más de 85 días asciende a 5.728 miles de euros.

Detalle estado de cuentas con Administraciones Públicas.

Al 31 de diciembre de 2010 la composición de este epígrafe es el siguiente:

| | 2010 |
|---|-----------------|
| Deuda no corriente con Administraciones Públicas | 19.978 |
| Hacienda Pública por aplazamientos | 19.978 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 2.843 |
| Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades | 217 |
| Hacienda Pública acreedor por I.V.A. | 1.525 |
| Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F. | 724 |
| Organizaciones de la Seguridad Social acreedor | 92 |
| Otros | 285 |
| Total Acreedor | 22.821 |
| Hacienda Pública deudor por I.V.A. | 1.395 |
| Hacienda Pública deudor por I.R.P.F. | 116 |
| Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades | 4.909 |
| Total Deudor | 6.420 |
| Neto | (16.401) |

Al 31 de diciembre de 2009 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

| | 2009 |
|---|-----------------|
| Deuda no corriente con Administraciones Públicas | 18.973 |
| Hacienda Pública por aplazamientos | 18.973 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 5.144 |
| 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 |
| Total Acreedor | 24.117 |
| Hacienda Pública deudor por I.V.A. | 1.936 |
| Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades | 255 |
| Total Deudor | 2.191 |
| Neto | (21.926) |



Nota 21. Ingresos ordinarios

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

| Concepto | 2010 | 2009 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Venta de suelos | 1.774 | 35.776 |
| Ingresos por promociones | 22.594 | 16.632 |
| Arrendamientos | 837 | 1.114 |
| Construcción | 3.859 | 5.911 |
| Total | 29.064 | 59.433 |

El importe de las permutas a 31 de diciembre 2010 y 2009 es de 1.406 y 115 miles de euros, respectivamente.

El importe total de los ingresos mínimos futuros correspondientes a los arrendamientos operativos es el siguiente:

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Ingresos futuros por arrendamientos | 839 | 857 | 882 | 907 | 934 | 961 |

Nota 22. Otros ingresos

Los ingresos de este epígrafe incluyen principalmente los generados por prestaciones de servicios.

Nota 23. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro

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

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Aprovisionamientos | 24.589 | 58.747 |
| Variación de existencias | (5.109) | (17.397) |
| Deterioro de existencias (Nota 12) | 4.173 | 5.990 |
| Total | 23.653 | 47.340 |

Nota 24. Gastos por retribuciones a empleados

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

| Concepto | 2010 | 2009 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Sueldos y salarios | 3.701 | 4.540 |
| Cargas sociales | 739 | 970 |
| Total | 4.440 | 5.510 |



Nota 25. Otros gastos de explotación

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

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Arrendamientos | 300 | 489 |
| Reparaciones y conservación | 67 | 160 |
| Servicios de profesionales independientes | 1.532 | 4.031 |
| Transportes y desplazamientos | 4 | 2 |
| Seguros | 205 | 202 |
| Servicios bancarios | 89 | 243 |
| Otros tributos | 1.052 | 2.872 |
| Variación de provisiones de tráfico (Nota 11) | 2.526 | 700 |
| Otros gastos | 276 | 129 |
| Total | <u>6.051</u> | <u>8.828</u> |

En 2009 se incluían 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:

| | 1º AÑO | 2º-5º AÑO |
|---|---------------|------------------|
| Pagos futuros por arrendamientos operativos | 65 | 236 |

Nota 26. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

| Concepto | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|-------------------|---------------------|
| Deterioro (Notas 6 y 7) | 395 | 3.546 |
| Resultado por enajenación del inmovilizado | - | (738) |
| Total | <u>395</u> | <u>2.808</u> |

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado, se incluyen 4.173 miles de euros de dotaciones en el ejercicio por deterioro de existencias (5.990 miles de euros en 2009), registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos (ver Nota 23), lo que supone un gasto total de 4.568 miles de euros en concepto de deterioro (9.536 miles de euros en 2009).

Nota 27. Ingresos y gastos financieros

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

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos Financieros | | |
| Ingresos por intereses | 552 | 1.004 |
| Ingresos por asociadas | 46 | 395 |
| Ingresos por valores negociables | 10 | 7 |
| Otros ingresos financieros | 15 | 535 |
| Total Ingresos financieros | <u>623</u> | <u>1.941</u> |
| Gastos Financieros | | |
| Gastos por intereses | 8.416 | 9.212 |
| Gastos por asociadas | 26 | 109 |
| Gastos por valores negociables | (126) | (183) |
| Provisión de valores negociables | - | 743 |
| Otros gastos financieros | 1.946 | 1.448 |
| Total Gastos Financieros | <u>10.262</u> | <u>11.329</u> |



Nota 28. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal

| Concepto: | 2.010 | 2.009 |
|---|--------------|---------------|
| Impuesto corriente | 3.123 | 1.075 |
| Impuesto diferido | 65 | 11.789 |
| Total Impuesto sobre las ganancias | 3.188 | 12.864 |

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 2010 se detalla a continuación:

| | |
|--|-----------------|
| Resultado contable antes de impuestos | (8.829) |
| Ajustes de consolidación | (725) |
| Diferencias Temporarias | 217 |
| Diferencias Permanentes | (1.072) |
| Base Imponible (resultado final) | (10.409) |
| Impuesto sobre Sociedades (Ingreso) Gasto - 30% | (3.123) |

Los saldos por Impuesto corriente al cierre de 2010 y 2009 son como sigue:

| | 2.010 | 2.009 |
|-------|-------|-------|
| Saldo | 3.173 | 1.617 |

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que les son aplicables, excepto ALZA Residencial, S.L. que tiene pendientes los 2 últimos ejercicios

La sociedad junto con sus asesores fiscales, ha concluido que el resultado de las actuaciones inspectoras, debe ser considerado como un cambio en las estimaciones contables conforme a lo establecido en la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores contables", procediendo al registro de dichos impactos en la cuenta de resultados del ejercicio 2010.

Nota 29. Ganancias por acción

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

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros) | (5.641) | 322 |
| Acciones ordinarias | 111.351.814 | 110.527.566 |
| Resultados básicos por acción (euros por acción) | (0,051) | 0,003 |

No existen acciones potencialmente dilutivas que requieran mostrar información sobre el Beneficio diluido.



Nota 30. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|--------------|--------------|
| a. Ingresos y prestación de servicios | | |
| Ingresos: | | |
| Ingresos financieros de empresas vinculadas | 46 | 395 |
| | <u>46</u> | <u>395</u> |
| b. Compras y Gastos | | |
| Gastos: | | |
| Gastos financieros de empresas vinculadas | 26 | 109 |
| | <u>26</u> | <u>109</u> |
| c. Saldos al cierre | | |
| A cobrar: | | |
| Créditos a partes vinculadas corrientes (Nota 11) | | |
| Préstamos a partes vinculadas | 1.221 | 1.607 |
| Cuentas a cobrar a partes vinculadas | 335 | 335 |
| | <u>1.556</u> | <u>1.942</u> |
| A pagar: | | |
| Deudas con partes vinculadas corrientes y no corrientes (Nota 20) | | |
| Asociadas | 348 | 3 |
| Vinculadas | 2.959 | 1.388 |
| | <u>3.307</u> | <u>1.391</u> |

Los saldos a cobrar y pagar con partes vinculadas corresponden principalmente a:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | <u>Comercial</u> | <u>Prestamo</u> | <u>Comercial</u> | <u>Prestamo</u> |
| A cobrar: | | | | |
| Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. | - | 1.214 | - | 1.170 |
| Tolus Capital, S.L. | 334 | 7 | 335 | 437 |
| Otros | 1 | - | - | - |
| | <u>335</u> | <u>1.221</u> | <u>335</u> | <u>1.607</u> |
| A pagar: | | | | |
| Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. | - | 754 | - | 4 |
| Tolus Capital, S.L. | - | 1019 | - | 1291 |
| Rodex Agrupada Comunicación, S.L. | 23 | - | 94 | - |
| Divertiendas, S.L. | 46 | - | - | - |
| Terlemudes, S.L. | 302 | - | - | - |
| Otros | 1.163 | - | 2 | - |
| | <u>1.534</u> | <u>1.773</u> | <u>96</u> | <u>1.295</u> |

Al 31 de diciembre de 2010, el préstamo a cobrar mantiene un tipo de interés del Euribor anual + 0,50% y vence el 31/12/2017. Los préstamos a pagar mantienen un tipo de interés del Euribor anual y vencen entre el 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012.

Nota 31. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos

31.1 Pasivos contingentes

Litigios

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



El Grupo mantiene un litigio para la recuperación de anticipos entregados por un importe 7.000 miles de euros para la compra de un inmueble, cuyo contrato fue rescindido con posterioridad (véase Nota 10). Asimismo, durante el ejercicio 2010 se ha dotado 1.000 miles de euros (Nota 16), correspondientes a una sentencia recurrida y que está pendiente de sentencia en instancias superiores.

Avales y garantías

Al 31 de diciembre de 2010 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 11.184 miles de euros (18.127 miles de euros en 2009). De este importe, existe un total de 221 miles de euros correspondientes a avales financieros (1.346 en 2009), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

31.2 Activos contingentes

El Grupo mantiene 12.000 miles de euros en concepto de avales recibidos de terceros a 31 de diciembre de 2009 Y 2010, avales que corresponden al compromiso de venta de terrenos en el ejercicio 2011, condicionados a una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

31.3 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2010 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total pendiente de 32.649 miles de euros (39.797 miles de euros al 31 de diciembre de 2009), condicionados en su mayoría al cumplimiento de una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

Al 31 de diciembre 2010, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 43.668 miles de euros (38.874 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

Nota 32. Negocios conjuntos

El Grupo tiene una participación en la Sociedad Construcciones de la Vega COVE S.L. (negocio conjunto), cuyas actividades consisten en la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos. El porcentaje de participación en el mismo asciende al 50% en los ejercicios 2009 y 2010:

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

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Activos: | | |
| Activos no corrientes | 21.080 | 18.736 |
| Activos corrientes | 4.254 | 4.647 |
| | <u>25.334</u> | <u>23.383</u> |
| Pasivos: | | |
| Reservas | 1.889 | 3.125 |
| Pasivos no corrientes | 21.745 | 10.959 |
| Pasivos corrientes | 1.700 | 9.299 |
| | <u>25.334</u> | <u>23.383</u> |
| Ingresos | 638 | 700 |
| Gastos | 1.498 | 1.324 |
| Resultados después de impuestos | <u>(860)</u> | <u>(624)</u> |



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

Nota 33. 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 los ejercicios 2010 y 2009 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2010 y 2009, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 34. Otra información

34.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

| Categoría profesional | Número | |
|-------------------------|-----------|------------|
| | 2010 | 2009 |
| Directivos | 8 | 9 |
| Técnicos | 18 | 12 |
| Titulados superiores | 8 | 7 |
| Vendedores | 5 | 5 |
| Administrativos y otros | 53 | 86 |
| Total | 92 | 119 |

El personal del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

| Categoría profesional | Número | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | 2010 | | | 2009 | | |
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Directivos | 8 | - | 8 | 8 | - | 8 |
| Técnicos | 15 | 3 | 18 | 15 | 3 | 18 |
| Titulados superiores | 6 | 2 | 8 | 6 | 1 | 7 |
| Vendedores | 1 | 5 | 6 | 1 | 3 | 4 |
| Administrativos y otros | 32 | 7 | 39 | 70 | 6 | 76 |
| Total | 62 | 17 | 79 | 100 | 13 | 113 |

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existe contratado un trabajador con grado de minusvalía superior al 33% e inferior al 65%.

34.2 Remuneración a los miembros del Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2010 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.028 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 24 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2010 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.130 miles de euros). En el ejercicio 2009 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 1.014 miles de euros, y 12 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de



2009 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 760 miles de euros. 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.

34.3 Compromisos de aportaciones con futuros accionistas

Con fecha 28 de diciembre de 2010, el grupo ha alcanzado un compromiso de aportación con los socios de las siguientes sociedades:

- GOLF DE IBIZA, S.A. (GISA) para la adquisición del 100% de las acciones representativas de GISA. GISA es propietaria de suelo en la Urbanización Roca LLisa en Santa Eulalia (Ibiza) y de una participación mayoritaria en INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, S.A. (INCOGISA), sociedad propietaria de un Campo de Golf. La finalidad del acuerdo es el desarrollo conjunto de los suelos de GISA e INCOGISA mediante la integración de estas sociedades en el Grupo Alza. Los proyectos podrán consistir en la promoción de inmuebles para su posterior comercialización en venta o alquiler según los usos permitidos y situación del mercado.
- Familia Sotres para la adquisición de suelo propiedad directa o indirecta de sus miembros. Dichos activos están ubicados en la zona del Corredor del Henares (Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre), área del influencia del Grupo Alza. La finalidad del acuerdo es complementar los suelos urbanos propiedad del Grupo Alza para su posterior desarrollo.

Ambos acuerdos están sujetos al proceso mercantil de integración que se proponga a la Junta General de Accionistas correspondiente.

34.4 Hechos posteriores

En la Nota 3.3 sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería correspondiente al ejercicio 2011, en particular, la financiación prevista y obtenida a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

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 35. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2010 han ascendido a 120 miles de euros (133 miles de euros en 2009). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora en los ejercicios 2010 y 2009 facturó por importes de 1 y 68 miles de euros, respectivamente. El importe facturado por una compañía vinculada a los auditores de la sociedad por otros servicios fue de 75 miles de euro.

Nota 36. Información legal relativa al Consejo de Administración

Conforme establecen los artículos 229 a 231 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, a continuación incluimos la información correspondiente.



Al 31 de diciembre de 2010 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 ellas 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, y el 50% de participación en la sociedad TOLUS CAPITAL, S.L..

D. José Luis Zanetty Dueñas mantiene participaciones del 35% en las sociedades ERALAN, S.A. y KINOZAN, S.L.

Aparte de lo mencionado con anterioridad, no existen participaciones directas o indirectas que, tanto los Administradores como las personas vinculadas a que se refiere el Artículo 231. de la mencionada Ley, tengan 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.

Ninguno de los administradores se encontraba a dicha fecha en ningún supuesto de conflicto de interés directo o indirecto con el interés de Alza Real Estate, S.A

ALZA Real Estate, S.A.
 CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 al 31 de diciembre de 2010
 (importes en miles de euros)

ANEXO I – PERÍMETRO CONSOLIDACION 2010

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 2010 | 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. |
| Alza Arquitectura, S.L.U. | ALZA Residencial Getafe, S.L.U. | Piza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara) | Promoción Inmobiliaria | 100% | ALZA Residencial, S.L. |
| Ricart Parc Central, S.L.U. | Ricart Parc Central, S.L.U. | 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:

| Denominación | Domicilio | Actividad | Porcentaje de participación directa o indirecta 2010 | 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. |

ALZA Real Estate, S.A.
 CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 al 31 de diciembre de 2010
 (importes en miles de euros)

ANEXO II – 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.U. | Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U. | 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.U. | ALZA Arquitectura, S.L.U. | Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara) | Estudio de Arquitectura | 100% | ALZA Residencial, S.L. |
| Ricart Parc Central, S.L.U. | Ricart Parc Central, S.L.U. | 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. |

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2010 en el desarrollo y finalización de las promociones en curso, y por otra parte en el desarrollo de la gestión urbanística de los Suelos al objeto de potenciar el valor de los mismos..

La estructura de los ingresos

La composición de los ingresos del Grupo se estructura 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 2010

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas de los ejercicios 2010 y 2009 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 | Variación % | % sobre Ingresos 31/12/2010 |
|---|----------------|-----------------|------------------|--------------------------------|
| <i>Ingresos de Explotación</i> | 35.833 | 61.913 | -42,12% | 100,00% |
| <i>Gastos de Explotación</i> | (35.023) | (65.067) | -46,17% | -97,74% |
| Beneficio de explotación | 810 | (3.154) | 125,68% | 2,26% |
| <i>Gastos Financieros Netos</i> | (9.639) | (9.388) | 2,67% | -26,90% |
| Beneficio ordinario antes de impuestos | (8.829) | (12.542) | 29,60% | -24,64% |
| Resultado del ejercicio | (5.641) | 322 | -1851,86% | -15,74% |

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han permitido obtener un resultado de explotación de **+0,8** millones de euros, con una mejora del 125,68% respecto del resultado negativo del ejercicio anterior

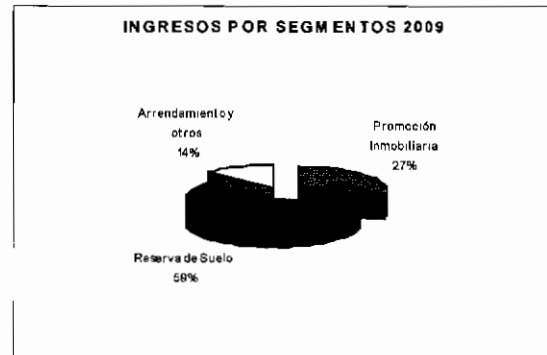
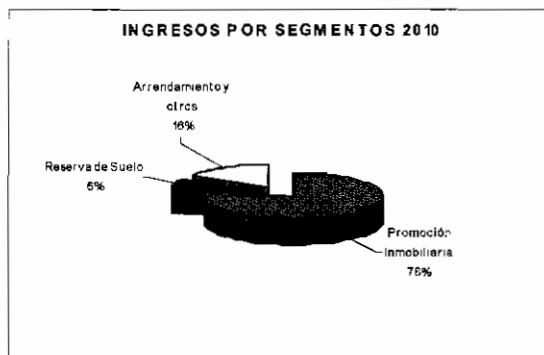
El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-8,8** millones de € (29,60% de mejora en las pérdidas).

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos en el ejercicio 2010 en comparación con el ejercicio anterior:

| Importes en miles de € | 2010 | 2009 | Variación % |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Promoción Inmobiliaria | 22.594 | 16.632 | 35,85% |
| Reserva de Suelo | 1.774 | 35.776 | -95,04% |
| Arrendamiento y otros | 4.723 | 8.180 | -42,26% |
| Total | 29.091 | 60.588 | -51,99% |

Estos importes no son comparables debido, principalmente, debido al importante volumen de ventas de suelo y promoción inmobiliaria realizadas en el ejercicio precedente (43 millones de euros) en ejecución de la política de reducción del endeudamiento y obtención de liquidez.. En el segmento de Arrendamiento y otros los ingresos por arrendamiento y la producción de proyectos de construcción para terceros han sufrido una reducción del -42%.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2010 y 2009, respectivamente:



Estructura de Financiación

La situación de endeudamiento financiero del Grupo se ha mantenido sin cambios significativos respecto de la situación en el ejercicio anterior,. La situación del endeudamiento bancario al 31 de diciembre de 2010, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

| | SalDOS en miles de Euros | | |
|---|--------------------------|----------------|-----------------|
| | 31/12/2010 | 31/12/2009 | % VARIACION |
| Deudas con vencimiento superior a 12 meses | 197.717 | 192.412 | 2,76% |
| Deudas con entidades de crédito. | 185.104 | 179.428 | 3,16% |
| Acreedores por arrendamiento financiero. | 12.613 | 12.508 | (2,86%) |
| Deudas con vencimiento inferior a 12 meses | 7.049 | 9.537 | (26,09%) |
| Deudas con entidades de crédito. | 6.716 | 9.263 | (27,50%) |
| Acreedores por arrendamiento financiero. | 333 | 274 | 21,53% |
| Total | 204.766 | 201.949 | 1,39% |

El crecimiento del endeudamiento financiero se ha debido, principalmente a la capitalización de intereses hasta finales del año 2011 de la deuda refinanciada en 2008 y 2009.

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2010 y 2009 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

| CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO | A | |
|---|----------------|----------------|
| | 31/12/2010 | A 31/12/2009 |
| | (miles de €) | |
| Capital | 115.268 | 115.268 |
| Ganancias acumuladas y otras reservas | 53.858 | 59.055 |
| Patrimonio atribuido a la sociedad dominante | 169.126 | 174.323 |
| Intereses minoritarios | - | - |
| Patrimonio neto | 169.126 | 174.323 |
| Provisiones no corrientes | 1.000 | 6.120 |
| Deudas con entidades de crédito | 37.383 | 43.278 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 52.532 | 54.490 |
| Otras deudas no corrientes | 30.749 | 26.202 |
| Pasivos no corrientes | 121.664 | 130.090 |
| Deudas con entidades de crédito | 167.384 | 158.671 |
| Otras deudas corrientes | 25.418 | 34.567 |
| Pasivos corrientes | 192.802 | 193.238 |
| Activos financieros | 113 | 1.380 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 1.171 | 6.462 |
| Inversiones financieras temporales y tesorería | 1.284 | 7.842 |
| Deuda financiera bruta (corriente y no corriente) | 204.767 | 201.949 |
| Deuda financiera neta (corriente y no corriente) | 203.483 | 194.107 |
| Gasto financiero | 9.639 | 9.388 |
| Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total | 42,08% | 39,00% |
| Deuda financiera neta / EBITDA | 20,74 | 25,33 |
| EBITDA / Gastos financieros | 1,02 | 0,82 |
| Deuda financiera total / Fondos propios | 1,20 | 1,11 |

4.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2011, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2010 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 2010, 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 un valor de 2 € por acción

Al 31 de diciembre de 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2010 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 |
|--------------------------------|------------------------------|
| | <u>Participación directa</u> |
| D. Tomás Alarcón Zamora | 42,64% |
| Dña. Juana Sáiz Alarcón | 37,06% |
| 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.

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 la legislación vigente.

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.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad del 18 de junio de 2010 acordó, con la finalidad de servir de cobertura al Plan de Opciones sobre Acciones, lo siguiente:

“f) Cobertura del Plan: La Sociedad podrá destinar a la entrega a los partícipes del Plan acciones de Alza Real Estate, S.A. que hayan adquirido o adquieran, tanto la propia Alza Real Estate, S.A. como cualquiera de las sociedades de su grupo, previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos al efecto o acciones de nueva emisión resultado de una ampliación del capital social que a tal efecto se realice.

2.- Facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con facultad expresa de sustitución a favor de cualquiera de sus miembros, de las Comisiones del Consejo, o de cualquier otra persona a la que el Consejo de Administración apodere expresamente al efecto, para que desarrolle, formalice y ejecute el Plan de Opciones sobre Acciones anteriormente aprobado”

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 Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2010 acordó delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (en la actualidad artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital), 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 fue por el periodo máximo permitido legalmente (en la fecha del acuerdo 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.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

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 | 42.718.823 | 0 | 37,061 |
| DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ | 5.042.279 | 0 | 4,374 |

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

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 TOMÁS 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 de opción directo | Nº de derechos de opción indirecto | Nº de acciones equivalentes | % sobre el total de derechos de voto |
|--|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA | 2.250.000 | 0 | 2.250.000 | 1,952 |

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de indole 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 D Juana Saiz Alarcón

| 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 |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 3.915.889 | 0 | 3,397 |

(*) 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) | 201 |
|---|-----|

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 18 de junio de 2010 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 al valor nominal.

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 junio de 2009.

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

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 LOPEZ DE HERRERA ORIA | -- | CONSEJERO DELEGADO | 17/04/2007 | 17/04/2007 | VOTACIÓN EN 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 INVEST. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA PIRINEO. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA RESIDENCIAL GETAFE. S.L.U. (ANTES ALZA ARQUITECTURA. S.L.) | ADMINISTRADOR UNICO |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA RESIDENCIAL. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | ALZA VIVISA. S.L. | PRESIDENTE |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES. S.L. | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| DON TOMAS ALARCON ZAMORA | RICART PARC CENTRAL. S.L.U. | 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. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA OBRAS Y SERVICIOS. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA PIRINEO. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA RESIDENCIAL. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | ALZA VIVISA. S.L. | VOCAL |
| DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA | RICART PARC CENTRAL. S.L.U. | 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:

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 | 24 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 1.028 |

| | |
|--------------|-------|
| Total | 1.052 |
|--------------|-------|

| 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 |

| | |
|--------------|---|
| Total | 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 |
| | |

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

| Tipología consejeros | Por sociedad | Por grupo |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Ejecutivos | 1.028 | 0 |
| Externos Dominicales | 8 | 0 |
| Externos Independientes | 16 | 0 |
| Otros Externos | 0 | 0 |
| Total | 1.052 | 0 |

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

| | |
|--|-------|
| Remuneración total consejeros(en miles de euros) | 1.052 |
| 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.

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias |
|---|
| <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.

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

| | |
|---|----|
| 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 | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | NO |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | NO |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos | 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

| |
|---|
| Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones |
| - La política de retribución de los consejeros y altos directivos; - La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos; - Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos. |

| |
|--|
| Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones |
| 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. |
| Además de lo anterior, se precisan las siguientes funciones: |
| 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. |
| e) Proponer al Consejo de Administración: |

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

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

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

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

Identidad de los consultores externos

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

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 | 7 |
| 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 | 5 |
| 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 | 4 |
| % 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 |
|--|
| 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:

NO

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|-------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 0 | 0 | 0 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

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.

NO

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 | 4 | 4 |

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 9,5 | 9,3 |

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 | IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L. | 20,000 | CONSEJERO |

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| HERRERA ORIA | | | |
| DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA | TOLUS CAPITAL, S.L. | 50,000 | NA |
| DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS | ERLAN, 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

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.

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.

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

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.

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 | SI |

| | |
|--|----|
| ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | |
| 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 su 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 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. 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:

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 Vínculadas.

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 normativa vigente.

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 | % de presencia | % en | % voto a distancia | | Total |
| | | | | | |
| | | | | | |

| Datos de asistencia | | | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 18/06/2010 | 45,130 | 49,500 | 0,000 | 0,000 | 94,630 |

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 2010

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas e informes de gestión y aprobación de la gestión del Consejo

2. Aprobación de la distribución de resultados

3. Aprobación de la retribución del Consejo de Administración.

4. 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 al valor nominal. 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.

5. Anular, dejando sin efecto, los acuerdos 5o y 6o adoptados en la Junta General del 14 de febrero de 2.008 relativos a la Implantación de un 'Plan de Opciones sobre Acciones' para empleados del grupo ALZA REAL ESTATE (acuerdo quinto) y su correspondiente ampliación de capital (acuerdo sexto) inicialmente prevista como cobertura del plan de opciones sobre acciones aprobado así como la delegación efectuada en el Consejo para la ejecución de los anteriores acuerdos. El motivo de la anulación de dichos acuerdos no es otro que la votación en el punto de siguiente de un nuevo plan de opciones en sustitución del anterior.

6.

1.- Aprobar, a efectos de lo previsto en el artículo 130 y en la disposición adicional cuarta de la Ley de Sociedades Anónimas, en la redacción dada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, el establecimiento de un Plan de Opciones sobre Acciones propuesto por el Consejo de Administración en los términos siguientes:

a) Instrumentación del Plan de Opciones: concesión de Opciones sobre Acciones que permitirá a los beneficiarios al precio de ejercicio determinado en el momento de la concesión y transcurrido un determinado plazo de tiempo, adquirir acciones de la Sociedad.

b) Beneficiarios: directivos y empleados las sociedades integradas en el grupo designados a tal efecto por el Consejo de Administración de la Sociedad.

c) Duración del Plan de Opciones: duración máxima de 6 años a contar desde la fecha de concesión.

d) Características básicas de las Opciones:

. Serán gratuitas e intransmisibles.

. carácter voluntario, discrecional y no consolidable.

. El precio de ejercicio de las Opciones será de 2 euros.

. Concesión de las Opciones: Será requisito mantener una relación laboral con la Sociedad en la fecha de concesión de las Opciones salvo los supuestos especiales previstos en el plan.

e) Número de opciones a conceder: El número máximo de Opciones objeto de la concesión en virtud del Plan de Opciones ascenderá a TRES MILLONES OCHOCIENTAS CINCO MIL (3.805.000.), que confieren el derecho a comprar TRES MILLONES OCHOCIENTAS CINCO MIL (3.805.000.) acciones, lo que representa un 3,301% por ciento del capital social de la Sociedad. Del total de acciones, 2.250.000 acciones podrá destinarse al Consejero Delegado.

f) Cobertura del Plan: La Sociedad podrá destinar a la entrega a los partícipes del Plan acciones de Alza Real Estate, S.A. que hayan adquirido o adquieran, tanto la propia Alza Real Estate, S.A. como cualquiera de las sociedades de su grupo, previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos al efecto o acciones de nueva emisión resultado de una ampliación del capital social que a tal efecto se realice.

2.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración de la Sociedad para sus instrumentación y ejecución.

7. Reelegir a la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. con domicilio social en Po de la Castellana, 43 y CIF B-79031290, inscrita en el registro mercantil de Madrid al Tomo 9267, Folio 75, Hoja 87250-1 e igualmente inscrita en el ROAC con el número S0242 como entidad auditora de la sociedad para el ejercicio 2.010

8. Se presenta a la Junta, de conformidad con el art. 116 bis de la LMV, el informe explicativo sobre los elementos contemplados en este artículo así como el informe sobre la Política de Retribución de los Consejeros.

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

10. 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 Sciedad 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

Se presenta a la Junta, de conformidad con el art. 116 bis de la LMV, el informe explicativo sobre los elementos contemplados en este artículo así como el informe sobre la Política de Retribución de los Consejeros.

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 ha continuado adaptando durante el ejercicio 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 resultas 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

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.

No Aplicable

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

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 informada 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 el 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 cuando 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.

En relación con el punto B.1.8 indicar que el Consejero de Alza Real Estate, S.A. D: José Manuel Arrojo Botija era la persona física designada para ejercer el cargo de consejero que ostentan determinadas personas jurídicas en AMPER, S.A., SERVICE POINT SOLUTIONS, S.A. y VERTICE TRESCIENTOS SESENTA GRADOS, S.A.

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

31/03/2011

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

NO



FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2010

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 31 de marzo de 2011, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, que se compone de BALANCES 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 2010 junto con las correspondientes al ejercicio anterior, en documento de 49 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 49, así como del Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, documento de 8 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 8, ambas inclusive, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, documento de 52 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 52, ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mí en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2011

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 Saiz

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 consolidadas del ejercicio 2010 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

FIRMANTES

FIRMA


Presidente:
Nombre


Tomás Alarcón Zamora

Consejero Delegado:
Nombre


Luis Alfonso López de Herrera-Oria


Consejeros
Nombre


José Manuel Arroio Botía

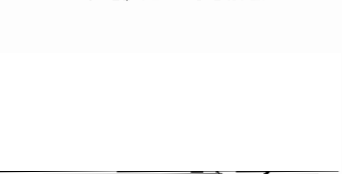
Nombre


Ana Isabel Alarcón Sáiz

Nombre


Federico Ricart Olivar

Nombre


José Luis Zanetty Dueñas