

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

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2011



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) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2011, 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 2011 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 2011 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. Tal y como se menciona en la Nota 2.1) de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad con fecha 28 de mayo de 2012 reformularon las cuentas anuales respecto a las formuladas con fecha 27 de marzo de 2012, sobre las que emitimos una opinión de auditoría el 7 de mayo de 2012 que incluía una salvedad por el registro del deterioro de ciertos activos inmobiliarios por importe neto de 8,9 millones de euros mediante un cargo en el epígrafe resultados acumulados del patrimonio, que de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera debería haberse registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011. Dicha salvedad no es de aplicación en el presente informe de auditoría al haber sido registrado adecuadamente el deterioro de dichos activos en las cuentas anuales consolidadas reformuladas adjuntas.



4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rafael Pérez Guerra', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a prominent vertical stroke on the left side.

Rafael Pérez Guerra
Socio - Auditor de Cuentas

7 de mayo de 2012, a excepción en lo referente al párrafo 3, cuya fecha es del 30 de mayo de 2012

INSTITUTO DE
CONTADORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
**PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.**

Nº 2012 N° 01/12/13673
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 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 consolidadas
al 31 de diciembre de 2011 e informe de gestión del ejercicio 2011

INDICE

BALANCES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010	3
ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2011 Y 2010	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010	5
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2011	
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	19
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	23
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	24
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 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES	34
17 PROVISIONES NO CORRIENTES	34
18 DEUDA FINANCIERA	35
19 IMPUESTOS DIFERIDOS	36
20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	37
21 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	38
22 INGRESOS ORDINARIOS	40
23 OTROS INGRESOS	40
24 APROVISIONAMIENTOS, VARIACIÓN DE EXISTENCIAS Y DETERIORO	41
25 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS	41
26 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	41
27 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	41
28 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	42
29 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	42
30 GANANCIAS POR ACCIÓN	43
31 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	43
32 PASIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS	44
33 NEGOCIOS CONJUNTOS	44
34 MEDIO AMBIENTE	45
35 OTRA INFORMACIÓN	45
36 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS	47
37 INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION	47
ANEXO I	48
ANEXO II	49

BALANCES CONSOLIDADOS

	Nota	31 de Diciembre	
		2011	2010
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	11.222	2.917
Inversiones inmobiliarias	7	171.917	163.983
Activos intangibles	8	17	2
Activos por impuestos diferidos	19	12.694	4.899
Activos financieros disponibles para la venta	10	9	9
Clientes y otras cuentas a cobrar	11	2.638	3.080
		198.497	174.890
Activos corrientes			
Existencias	12	306.970	291.341
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	11	21.125	12.671
Activos financieros disponibles para la venta	10	164	163
Activos por impuesto corriente	29	193	3.243
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados	13	32	110
Instrumentos financieros derivados	20	-	3
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	2.815	1.171
		331.299	308.702
TOTAL ACTIVOS		529.796	483.592
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la dominante			
Capital Social	15	121.514	115.268
Prima de emisión y otras reservas	15	41.757	17.507
Acciones propias	15	(7.833)	(7.833)
Resultados acumulados	15	45.182	49.825
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		(7.706)	(5.641)
		192.914	169.126
Participaciones no dominantes	16	3.418	-
Total patrimonio neto		196.332	169.126
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones no corrientes	17	650	1.000
Deuda financiera	18	27.340	37.383
Pasivos por impuestos diferidos	19	47.565	52.532
Proveedores y otras cuentas a pagar	21	17.040	30.749
		92.595	121.664
Pasivos corrientes			
Deuda financiera	18	199.884	167.384
Instrumentos financieros derivados	20	-	34
Proveedores y otras cuentas a pagar	21	40.985	25.384
		240.869	192.802
TOTAL PASIVOS		333.464	314.466
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		529.796	483.592

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 49 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

	Nota	Periodo finalizado el 31 de Diciembre	
		2011	2010
Ingresos ordinarios	22	25.431	29.064
Otros ingresos	23	9.590	27
Trabajos realizados por la empresa para su activo.		1.307	1.622
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	24	(26.900)	(23.653)
Gasto por retribuciones de empleados	25	(4.415)	(4.440)
Amortización	6, 7 y 8	(483)	(484)
Otros gastos de explotación	26	(4.637)	(6.051)
Exceso de provisiones	17	800	5.120
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	27	(9.427)	(395)
Beneficio de explotación		(8.734)	810
Ingresos financieros	28	176	623
Gastos financieros	28	(10.239)	(10.262)
Gastos financieros netos		(10.063)	(9.639)
Resultado antes de impuestos		(18.797)	(8.829)
Impuesto sobre las ganancias	29	6.915	3.188
Resultado del ejercicio		(11.882)	(5.641)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		(7.706)	(5.641)
Participaciones no dominantes		(4.176)	-
Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)		(0,066)	(0,051)
- Básicas y Diluidas	30		

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 49 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2011	2010
Resultado consolidado del ejercicio	(11.882)	(5.641)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(11.882)	(5.641)
Resultado global total del año	(11.882)	(5.641)
Atribuible a:		
la sociedad dominante	(7.706)	(5.641)
los socios externos	(4.176)	-

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	Participaciones no dominantes (Nota 16)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2009	115.268	17.314	(8.084)	49.503	322	(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
Distribución del resultado del 2010	6.246	4.240		(9.881)	5.641		-
Ampliación de capital		15.423					15.423
Variación del perímetro		4.629		5.242		7.594	17.465
Otros movimientos		(42)		(4)			(46)
Resultado al 31/12/2011					(7.706)	(4.176)	(11.882)
Saldo a 31 de diciembre de 2011	121.514	41.757	(7.833)	45.182	(7.706)	3.418	196.332

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 49 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(18.797)	(8.829)
Ajustes por:		
Amortizaciones	483	484
Variación neta de provisiones	19.059	3.141
Resultados por enajenaciones de Inmovilizado	18	-
Perdidas por deterioro de activos financieros	4	(419)
Gasto financiero	10.239	10.262
Ingreso financiero	(176)	(623)
Variaciones en el capital circulante:		
Variación de Existencias	(10.618)	(13.686)
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	(8.206)	5.135
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	(1.608)	(6.243)
Efectivo generado por las operaciones:		
Adquisición de activos financieros con cambios en resultados	-	(146)
Disposición de activos financieros con cambios en resultados	-	1.411
Intereses pagados	(5.493)	(3.810)
Flujos de efectivo neto de actividades de explotación	(15.095)	(13.323)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(24)	(2)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	29	10
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(838)	(3.401)
Disposición de inversiones inmobiliarias	-	-
Disposición de activos disponibles para la venta	-	-
Adquisición de activos disponibles para la venta	-	-
Anticipos recibidos de activos disponibles para la venta	-	-
Adquisición de otras cuentas a cobrar a largo plazo	-	-
Disposición (Adquisición) de otras cuentas a cobrar a largo plazo	-	-
Flujos de efectivo neto de actividades de inversión	(833)	(3.393)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por préstamos dispuestos	27.778	21.156
Desembolsos por cancelación de préstamos	(10.160)	(10.183)
Emisión de instrumentos de patrimonio	(46)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-	452
Flujos de efectivo neto de actividades de financiación	17.572	11.425
Total Variación Flujos de Efectivo	1.644	(5.291)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1.171	6.462
Efectivo y equivalentes al final del periodo	2.815	1.171
Variación	1.644	(5.291)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 49 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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 2011 y 2010 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas. En el ejercicio 2010 no se produjeron modificaciones en el perímetro de consolidación. En el ejercicio 2011 se ha integrado activos inmobiliarios de relevancia mediante la ampliación de capital por la adquisición del 100% de las acciones de Golf de Ibiza, S.A. y se han reducido de forma indirecta las participaciones del Grupo en ALZA Vivisa, S.L. y en ALZA Pirineo, S.L. en un 49,39% y 47,56% respectivamente, debido a la ampliación de capital social en ALZA Vivisa, S.L., integrando más activos inmobiliarios.

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

Con fecha 27 de marzo de 2012 el Consejo de Administración formuló las cuentas anuales consolidadas. De acuerdo con el párrafo 37 de la NIC 8 los administradores otorgaron el tratamiento de cambio de estimación contable en ciertos activos del Balance de Situación Consolidado. El efecto neto de ese cambio de estimación, 8.981 miles de euros, fue registrado contra patrimonio neto por haber sido ésta la partida en la que se reflejó con fecha 1 de enero de 2005 (fecha de transición), de acuerdo con NIIF 1. (Ver Nota 7). Este hecho generó una salvedad cuantificada por parte de la auditoría externa los cuales indicaban que dicha cifra debía ser llevada contra resultados.

Como consecuencia del requerimiento recibido de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 16 de mayo de 2012, los administradores han decidido incluir los efectos de dicha salvedad en las

presentes cuentas anuales de 2012, reformulando con fecha 28 de mayo de 2012. Dicha reformulación se produce a los efectos de registrar contablemente los ajustes correspondientes, si bien las correcciones efectuadas no tienen efecto sobre el Patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2011. En concreto, se ha realizado una reclasificación desde resultados acumulados del patrimonio a resultado del ejercicio, componiéndose de (12.831) miles de euros de deterioro bruto en costes de explotación e ingreso de impuesto de sociedades de 3.850 miles de euros, así como la correspondiente modificación en el estado de flujos de efectivo. En las notas 7, 12 y 29 se presentan los principales efectos incluidos en las presentes cuentas anuales.

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 2011, 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 2011 y 2010 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 todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2011

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2011 se han aplicado las siguientes nuevas NIIF-UE:

- NIC 24, "Información a revelar sobre partes vinculadas"
- NIC 32 (Modificación), "Clasificación de las emisiones de derechos"
- 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"
- CINIIF 14 (Modificación), "Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación"
- CINIIF 19, "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos patrimonio"

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

Igualmente el proyecto de mejoras de 2010:

- 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"

(b) Normas, modificaciones e interpretaciones que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2011

- NIIF 7 (modificación) "Instrumentos financieros: Información a revelar – Transferencias de activos financieros"

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"
- NIIF 9 (Modificación) "Fecha de entrada en vigor obligatoria y desgloses de transición"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido: Recuperación de los activos subyacentes"
- NIIF 1 (Modificación) "Elevado nivel de hiperinflación y eliminación de las fechas fijas aplicables a primeros adoptantes"
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"
- NIIF 12 "Desgloses sobre participaciones en otras entidades"
- NIC 27 (Modificación) "Estados financieros separados"
- NIC 28 (Modificación) "Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos"
- NIIF 13 "Valoración a valor razonable"
- NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros"
- NIC 19 (Modificación) "Retribuciones a los empleados"
- CINIIF 20 "Costes de eliminación de residuos en la fase de producción de una mina a cielo abierto"
- NIC 32 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Compensación de activos financieros con pasivos financieros"
- NIIF 7 (modificación) "Instrumentos financieros: Información a revelar – Transferencias de activos financieros"

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 transfiera 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 las participaciones no dominantes. 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 del Grupo.

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.

El valor neto realizable de las inversiones inmobiliarias se calcula 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 7).

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.

Pagos basados en acciones:

En las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio el Grupo valora los bienes o servicios recibidos, así como el correspondiente incremento en el patrimonio neto, directamente al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, a menos que dicho valor razonable no pueda ser estimado con fiabilidad. Si el Grupo no pudiera estimar con fiabilidad el valor razonable de los bienes o servicios recibidos, determinará su valor, así como el correspondiente incremento de patrimonio neto, indirectamente, por referencia al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos.

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.

En 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 integró en el grupo fiscal RICART PARC CENTRAL, S.L.. En el ejercicio 2011 se ha integrado en el grupo fiscal ALZA Residencial Getafe, S.L. y se han separado del grupo fiscal ALZA Vivisa, S.L. y ALZA Pirineo, 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 2011.

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 inició el 19 de noviembre de 2010. Sus características principales son:

- Beneficiarios acogidos de forma voluntaria al 31 de diciembre de 2011: 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 y 2011 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.

c. Ingresos por construcciones:

La Sociedad reconoce sus ingresos según el método del grado de avance y en consecuencia, se contabilizarán los ingresos cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

2.21 Distribución de Dividendos

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

2.22 Clasificación entre corriente y no corriente

El grupo ha clasificado todas las existencias como corrientes aunque la realización de una parte significativa de las mismas se realizará en un periodo superior a un año. De la misma forma, todos los pasivos ligados a dichas existencias, incluyendo los préstamos que se cancelarán cuando se vendan las existencias, se han clasificado como corrientes aunque su vencimiento sea superior a un año (ver nota 18.1). Los activos y pasivos no relacionados con las existencias se clasifican como corrientes si su vencimiento es inferior a un año.

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

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

Nota 3. Gestión del riesgo financiero

3.1 Gestión del capital

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

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

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

El coste de capital así como los riesgos asociados son considerados por la Dirección del Grupo a la hora de evaluar las inversiones propuestas. El objetivo del Grupo es mantener en el entorno del 35% en el ratio de Deuda Neta / GAV. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el "Loan to Value" era como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Deuda financiera total neta afecta a activos inmobiliarios	224.325	203.483
Valor de Mercado Activos inmobiliarios	583.376	594.064
"Loan to Value"	38,45%	34,25%

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>2011</u>	<u>2010</u>
Deuda financiera total neta afecta a activos inmobiliarios	224.325	203.483
Fondos Propios	192.914	169.126
Deuda financiera total / Fondos propios	1,16	1,20

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

3.2 Riesgo de mercado

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

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

La compañía tiene contratados determinados instrumentos financieros que si bien no cumplen con las condiciones de cobertura contable bajo NIC 39, siendo por tanto de negociación, tienen la finalidad de mitigar riesgos asociados a las fluctuaciones de tipos de interés en relación al montante global de deuda del Grupo. En la nota 20 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

La deuda financiera del Grupo se encuentra fundamentalmente asociada a tipos de interés variable. Así pues, teniendo en cuenta los tipos de interés de mercado de 31 de diciembre de 2011, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 1.080 miles de euros, de mayor gasto sobre los 9.490 miles de euros registrados en el ejercicio 2011 (1.017 miles de euros de mayor gasto sobre los 8.416 miles de euros en 2010).

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 2012 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 2011, al igual que en 2010, esta labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como 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. Durante el ejercicio 2011 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo ha renegociado y firmado operaciones en vigor con entidades financieras por importe de 126.042 miles de euros, y en relación a los saldos cuyo vencimiento al 31 de diciembre de 2011 es a corto plazo, por importe total de 39.381 miles de euros, la situación actual es la siguiente:

Operaciones novadas o en proceso de firma	7.090
En proceso de negociación	31.292
Crédito promotor subrogable a corto plazo	999
	<u>39.381</u>

Dentro de las condiciones de los acuerdos firmados durante 2011, una de las más relevantes es el período de carencia de pagos de principal e intereses entre 2 y 3 años.

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 2012 y el 31 de diciembre de 2012:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2011	2.815
Cobros por ventas	51.880
Otros cobros	742
Disposiciones de préstamos y créditos	22.408
Pagos corrientes	(28.110)
Pagos de financiación	(37.450)
Otros pagos	(4.091)
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2012	8.194

La estimación de flujos de caja de 2012 considera las siguientes hipótesis:

- a) Obtención de nuevos aplazamientos de la deuda con Hacienda Pública, que sólo supondrían pagos durante el ejercicio 2012 de 1.315 miles de euros.
- b) Cierre de las operaciones de novación de préstamos y créditos con entidades financieras, con una reducción de los vencimientos en 2012 por importe de 9.318 miles de euros.
- c) Cierre de operaciones de refinanciación con entidades financieras por importe de 21.970 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 38,45%, 583 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 224 millones de euros (siendo del 34,25% en el año 2010, 594 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 203 millones de euros).
- El grupo no sólo es inmobiliario sino también constructor, actividad generadora de caja que está siendo potenciada hacia obras con terceros.
- La deuda financiera sobre Fondos Propios es 1,16, ratio que se considera aceptable, comparado con otras empresas del sector.

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 2011 y 2010:

2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo total
Activos				
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (Nota 13)	32			32
Total Activos	32	-	-	32
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 20)		3		3
Total Activos	110	3	-	113
Pasivos				
Instrumentos financieros derivados (Nota 20)		34		34
Total Pasivos	-	34	-	34

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 2011 y 2010 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 2011 y 2010 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:

- Reserva de suelo. Adquisición, parcelación, urbanización y enajenación de terrenos y solares.
- Promoción inmobiliaria. Ejecución de proyectos de promociones inmobiliarias en el sector terciario y residencial así como venta de patrimonio inmobiliario con reformas.
- 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:

2011	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	9.500	17.496	8.025	35.021
Resultado de Explotación	(3.173)	(7.522)	1.961	(8.734)
Costos financieros netos	(2.055)	(5.858)	(2.150)	(10.063)
Resultado antes de Impuestos	(5.228)	(13.381)	(188)	(18.797)
Impuesto sobre las ganancias	1.010	4.541	1.364	6.915
Resultado del ejercicio	(4.218)	(8.840)	1.176	(11.882)

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)

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

2011	Total Activos	Total Pasivos	Adiciones de Inmovilizado material, inv.inmobiliarias e intangibles	Deterioro de activos	Gastos por amortización
Reserva de suelo	286.227	101.299	15.286	12.766	-
Promoción Inmobiliaria	207.149	208.680	60	6.753	(318)
Explotación	36.420	23.485	9.989	374	(165)
Total	529.796	333.464	25.335	19.893	(483)

2010	Total Activos	Total Pasivos	Adiciones de Inmovilizado material, inv.inmobiliarias 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)

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 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
Incorporaciones Perímetro de Consolidación	8.536	461	500	384	107	9.988
Adiciones	-	20	-	4	-	24
Retiros	-	(138)	-	-	-	(138)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	10.611	1.386	1.654	1.176	107	14.934
Amortización acumulada:						
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)
Incorporaciones Perímetro de Consolidación	(291)	(390)	(404)	(307)	-	(1.392)
Dotaciones	(32)	(81)	(130)	(73)	-	(316)
Retiros	-	126	-	-	-	126
Trasposos	5	-	-	-	-	5
Saldo al 31 de diciembre de 2011	(427)	(1.212)	(1.028)	(987)	-	(3.654)
Provisión por deterioro:						
Saldo al 31 de diciembre de 2009	-	-	-	-	-	-
Dotaciones	(66)	-	-	-	-	(66)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	(66)	-	-	-	-	(66)
Retiros	8	-	-	-	-	8
Saldo al 31 de diciembre de 2011	(58)	-	-	-	-	(58)
Inmovilizado material neto:						
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.900	176	660	181	-	2.917
Saldo al 31 de diciembre de 2011	10.126	174	626	189	107	11.222

Las incorporaciones en el Perímetro de Consolidación corresponden a la entrada en el Grupo de la Sociedad Golf de Ibiza, S.A. y sus filiales producida en el ejercicio 2011.

En el ejercicio 2011 se han reconocido reversiones por deterioro de valor por importe de 8 miles de euros. En el ejercicio 2010 se reconocieron pérdidas por deterioro de valor por importe de 66 miles de euros.

Al 31 diciembre 2011 existe inmovilizado material por 1.833 miles de euros (1.888 miles de euros en 2010) 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>2011</u>	<u>2010</u>
Coste	301	409
Amortización acumulada	(172)	(144)
Deterioro	-	-
Valor neto contable	<u>129</u>	<u>265</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 2009	<u>219.768</u>
Adquisiciones	3.401
Trasposos	(54.967)
Al 31 de Diciembre 2010	<u>168.202</u>
Adquisiciones	838
Incorporaciones al perímetro	14.448
Trasposos	2.270
Al 31 de Diciembre 2011	<u>185.758</u>
Amortización acumulada:	
Al 31 de Diciembre 2009	<u>(421)</u>
Dotación a la amortización	(160)
Al 31 de Diciembre 2010	<u>(581)</u>
Dotación a la amortización	(165)
Trasposos	(4)
Al 31 de Diciembre 2011	<u>(750)</u>
Provisión por deterioro:	
Al 31 de Diciembre 2009	<u>(16.716)</u>
Dotación a la provisión	(364)
Reversión de la provisión	35
Trasposos	13.407
Al 31 de Diciembre 2010	<u>(3.638)</u>
Dotación a la provisión	(9.522)
Reversión de la provisión	69
Al 31 de Diciembre 2011	<u>(13.091)</u>
Saldo neto al 31 de Diciembre 2010	<u>163.983</u>
Saldo neto al 31 de Diciembre 2011	<u>171.917</u>

Las incorporaciones al perímetro del ejercicio 2011 corresponden a la inclusión de activos a través de ampliaciones de capital por importe de 14.448 miles de euros.

En el ejercicio 2010 se procedió a traspasar a Existencias un suelo correspondiente a las propiedades de un Sector de Azuqueca de Henares (Sur R-9) cuyas obras de urbanización se han finalizado prácticamente 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 2011 la plusvalía registrada en Inversiones inmobiliarias es de 112.490 miles de euros (en 2010 de 121.569 miles de euros) y un Impuesto diferido de 33.747 miles de euros (en 2010 de 36.471 miles de euros).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2011 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 2011 y 2010:

	Valor neto contable a 31 de diciembre 2011	Valor razonable a 31 de diciembre de 2011	Valor neto contable a 31 de diciembre 2010	Valor razonable a 31 de diciembre de 2010
Inversiones inmobiliarias	171.917	179.374	163.983	171.366

En los ejercicios 2011 y 2010 se han registrado pérdidas por deterioro por importe de 9.522 y 363 miles de euros, respectivamente, y en el ejercicio 2011 se ha registrado una reversión por deterioro por importe de 69 miles de euros (en 2010 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 2011 y 2010 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de pasivos por importe de 125.787 y 163.681 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>2011</u>	<u>2010</u>
Coste	16.250	16.250
Amortización acumulada	(627)	(490)
Deterioro	(3.623)	(3.260)
Valor neto contable	<u>12.000</u>	<u>12.500</u>

Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	Concesiones administrativas	Total
Coste:			
Al 31 de Diciembre de 2009	80	-	80
Inversión	1	-	1
Al 31 de Diciembre 2010	81		81
Incorporaciones al Perímetro	1	35	36
Al 31 de Diciembre 2011	82	35	117
Amortización acumulada:			
Al 31 de Diciembre de 2009	(70)	-	(70)
Dotaciones	(9)	-	(9)
Al 31 de Diciembre 2010	(79)		(79)
Incorporaciones al Perímetro	(1)	(18)	(19)
Dotaciones	(2)	-	(2)
Al 31 de Diciembre 2011	(82)	(18)	(100)
Activos intangibles neto:			
Saldo al 31 de Diciembre 2010	2	-	2
Saldo al 31 de Diciembre 2011	-	17	17

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 y 2010.

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	
	2011	2010	2011	2010
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	-	-	2.638	3.080
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	9	9	-	-
	9	9	2.638	3.080
	Activos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados otros	
	2011	2010	2011	2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 13):				
- Mantenedos para negociar			32	110
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)			21.318	15.914
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	164	163		
Derivados de cobertura (Nota 20)			-	3
Efectivo y equivalentes (Nota 14)			2.815	1.171
	164	163	24.165	17.198

Pasivos financieros no corrientes				
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
2011	2010	2011	2010	
Débitos y partidas a pagar (Notas 18 y 21)	27.340	37.383	17.040	30.749
27.340	37.383	17.040	30.749	
Pasivos financieros corrientes				
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
2011	2010	2011	2010	
Débitos y partidas a pagar (Notas 18 y 21)	199.884	167.384	40.985	25.384
Instrumentos financieros derivados (Nota 20)	-	-	-	34
199.884	167.384	40.985	25.418	

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 2011 y 2010 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	Corriente	No Corriente
A 31 de Diciembre de 2009	160	9
Otros movimientos	3	-
A 31 de Diciembre de 2010	163	9
Otros movimientos	1	-
A 31 de Diciembre de 2011	164	9

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

Corriente	2011	2010
Participación en Terlemudes, S.L.	117	117
Participación en Divertiendas, S.L.	47	46
Total	164	163
No Corriente	2011	2010
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:

	2011	2010
Cientes y otras cuentas por cobrar	27.984	18.934
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(11.684)	(11.624)
	16.300	7.310
Administraciones públicas (Nota 21)	2.015	6.420
Préstamos a partes vinculadas (Nota 31)	4.104	3.471
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 31)	334	335
Depósitos a plazo	983	1.256
Depósitos y fianzas	220	202
	23.956	18.994
Menos parte no corriente:		
Préstamos a partes vinculadas (Nota 31)	2.250	2.250
Otras cuentas a cobrar	-	571
Depósitos a plazo	212	195
Depósitos y fianzas	176	64
Parte no corriente	2.638	3.080
Parte corriente	21.318	15.914

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 2009	(9.263)
Dotaciones	(2.000)
Aplicaciones	8
Traspasos	(369)
Al 31 de Diciembre 2010	(11.624)
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
Traspasos	(60)
Al 31 de Diciembre 2011	(11.684)

La dotación del ejercicio 2010, por importe de 2.000 miles de euros, correspondió 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.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Grupo tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso y edificios construidos por 134 y 374 miles de euros, respectivamente, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2012 por importe de 98 miles de euros, en 2013 por importe de 35 miles de euros y en 2013 por importe de 1 mil euros.

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

Nota 12. Existencias

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Edificios adquiridos	1.573	214
Terrenos y solares	143.652	124.515
Edificios en construcción	188.093	169.214
Edificios construidos	22.080	35.203
Otras existencias	1.697	36
Anticipos	6.614	8.449
	<u>363.709</u>	<u>337.631</u>
Menos: provisión por deterioro	<u>(56.739)</u>	<u>(46.290)</u>
Total	<u>306.970</u>	<u>291.341</u>

Al 31 de diciembre de 2011 existen existencias por importe neto de 254.734 miles de euros (261.976 miles de euros en 2010) sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos.

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 2011 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados, un importe de 23.492 miles de euros.

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 2.259 miles de euros en 2011 y 1.869 miles de euros en 2010.

En el ejercicio 2011 se ha registrado una pérdida neta por deterioro de existencias por importe de 10.449 miles de euros (4.173 miles de euros en 2010) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 24).

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

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>
Dotación del ejercicio	(13.083)
Reversión del ejercicio	2.634
Saldo al 31.12.2010	<u>(56.739)</u>

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

El movimiento en los ejercicios 2011 y 2010 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

31 de diciembre de 2009	<u>1.379</u>
Altas	146
Bajas	(1.411)
Minusvalía por deterioro	(4)
31 de diciembre de 2010	<u>110</u>
Altas	20
Bajas	(113)
Plusvalía por revalorización	15
31 de diciembre de 2011	<u>32</u>

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fondos de Inversión	1	1
Otras inversiones	31	109
Total	<u>32</u>	<u>110</u>

La rentabilidad media de los Fondos de Inversión durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido de 9,88% y 8,56% aproximadamente.

Al 31 de diciembre 2011 y 2010 no existían activos financieros a valor razonable con cambios en resultados pignorados.

Nota 14. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja y Cuentas corrientes	2.815	1.141
Depósitos	-	30
	<u>2.815</u>	<u>1.171</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 2011 y 2010 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 2009	115.267.703	115.268	79.419	194.687
Saldo 31 de diciembre 2010	115.267.703	115.268	79.419	194.687
Ampliación de capital social	6.246.710	6.246	15.423	21.669
Saldo 31 de diciembre 2011	121.514.413	121.514	94.842	216.356

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2011, el capital social del Grupo Alza Real Estate esta representado por 121.514.413 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 94.842 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 8 de julio de 2011 se escrituró una ampliación de capital por importe de 6.246 miles de euros y prima de emisión de 15.423 miles de euros, que fue admitida a cotización el 20 de octubre de 2011. Esta ampliación de capital se ha realizado mediante la aportación de inversiones inmobiliarias por importe de 2.781 miles de euros y por la aportación mediante canje de valores de 100% de Golf de Ibiza, S.A.. Esta transacción con pagos basados en acciones ha supuesto un incremento de las reservas del Grupo en 4.629 miles de euro.

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	39,83%
Dña. Juana Saiz Alarcón	35,16%
Gisa Limited	4,48%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	4,15%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	4,15%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias. No se ha producido variación durante el ejercicio 2011.

15. 2 Reservas y resultados acumulados

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

	<u>Prima de emisión</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Total Prima de emisión y otras reservas</u>	<u>Acciones propias</u>	<u>Ganancia acumulada</u>
Saldo 31 de diciembre 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 31 de diciembre 2010	79.419	(61.912)	17.507	(7.833)	49.825
Distribución del resultado del 2010		4.240	4.240		(9.881)
Ampliación de capital	15.423		15.423		
Variación del perímetro		4.629	4.629		5.242
Otros movimientos		(42)	(42)		(4)
Saldo 31 de diciembre 2011	94.842	(53.085)	41.757	(7.833)	45.182

La reserva legal por importe de 1.584 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.

Como consecuencia de la ampliación de capital comentada anteriormente, se ha producido un aumento de la prima de emisión en 15.423 miles de euros y un aumento de otras reservas de 4.629 miles de euros. Asimismo, como consecuencia de la entrada de minoritarios en una de las filiales del Grupo, Alza Vivisa, S.L., se ha producido un incremento de las ganancias acumuladas de 5.242 miles de euros.

Nota 16. Participaciones no dominantes

Los movimientos de participaciones no dominantes en el ejercicio 2011 se muestran en la tabla siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>-</u>
Ampliaciones de capital (Nota 1)	7.594
Resultado del ejercicio	(4.176)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>3.418</u>

Nota 17. Provisiones no corrientes

	<u>Otras provisiones</u>
Saldo al 31.12.2009	6.120
Reversiones	(6.120)
Dotaciones	1.000
Saldo al 31.12.2010	1.000
Reversiones	(800)
Trasposos	450
Saldo al 31.12.2011	<u>650</u>

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 renunciaron a su derecho de opción, por lo que la Sociedad procedió a su reversión, incluyendo el ingreso correspondiente en el apartado de Variación de provisiones de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2010.

La dotación del ejercicio 2010 correspondía a la indemnización por una sentencia recurrida por la Sociedad, cuya sentencia en instancia superior ha resultado más favorable a la Sociedad, procediendo a su reversión en el ejercicio 2011 por importe de 800 miles de euros.

Nota 18. Deuda financiera

La composición de la deuda financiera es la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
NO CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	15.164	24.770
Pasivos por arrendamientos financieros	<u>12.176</u>	<u>12.613</u>
Total	<u>27.340</u>	<u>37.383</u>
	<u>2.011</u>	<u>2010</u>
CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	190.858	165.304
Pólizas de crédito	<u>8.524</u>	<u>1.747</u>
Total deudas con entidades de crédito	<u>199.382</u>	<u>167.051</u>
Pasivos por arrendamientos financieros	<u>502</u>	<u>333</u>
Total	<u>199.884</u>	<u>167.384</u>

18.1 Préstamos con entidades de crédito y pólizas de crédito

Dentro de los préstamos con entidades de crédito en su parte corriente, se han incluido préstamos por 160.001 miles de euros en 2011 y 160.334 miles de euros en 2010 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 los préstamos y créditos con entidades de crédito son los siguientes:

Año vencimiento	2011		2010	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2011	-	-	-	6.717
2012		39.381	19.704	26.015
2013	13.323	32.468	1.813	28.685
2014	1.507	38.310	3.038	36.106
2015	124	33.356	54	10.974
2016	14	16.908		
Resto	<u>196</u>	<u>38.959</u>	<u>161</u>	<u>58.556</u>
Superior a 1 año	<u>15.164</u>	<u>160.001</u>	<u>24.770</u>	<u>160.334</u>
Total	<u>15.164</u>	<u>199.382</u>	<u>24.770</u>	<u>167.051</u>

En los ejercicios 2011 y 2010, 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 2,03% y 1,87%, respectivamente.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendía a 100.845

y 86.348 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 15.563 y 16.959 miles de euros en 2011 y 2010, respectivamente. No obstante, se podrá disponer de ellos cuando sean certificadas las obras por tratarse de préstamos a promotores.

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

18.2 Arrendamientos financieros

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Menos de 1 año	1.034	765
Entre 1 y 5 años	4.716	4.281
Más de 5 años	11.309	11.740
Subtotal	17.059	16.786
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(4.381)	(3.840)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	12.678	12.946

Nota 19. 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 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
Variaciones del perímetro	52	-
Reversiones por cuenta de resultados	(1.880)	(4.993)
Generación por cuenta de resultados	5.091	26
Traspasos	4.532	-
A 31 de diciembre de 2011	12.694	47.565

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas anticipadas	510	542
Intereses financieros y otros gastos de explotación capitalizados	539	539
Crédito fiscal activado	7.805	2.805
Provisiones no corrientes	2.414	-
Otros	1.426	1.013
Activos por impuestos diferidos	12.694	4.899
Revalorización de inversiones inmobiliarias	39.026	43.696
Provisiones	84	378
Revalorización de existencias	8.417	8.385
Otros	38	73
Pasivos por impuestos diferidos	47.565	52.532

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 18 años desde su generación, es el siguiente:

Año de generación	Bases imponibles					
	2011			2010		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
1996	-	51	51			
1998	-	327	327			
1999	-	703	703			
2000	-	439	439			
2001	-	450	450			
2002	-	321	321			
2003	-	540	540	-	35	35
2004	-	586	586	-	18	18
2005	3.721	459	4.180	4.024	81	4.105
2006	1.448	735	2.183	2.196	23	2.219
2007	1.935	8.446	10.381	2.012	6.942	8.954
2008	3.190	20.482	23.672	2.998	19.629	22.627
2009	6.687	925	7.612	14.348	2	14.350
2010	20.534	5.169	25.703	7.817	-	7.817
2011	861	5.144	6.005			
Total	38.376	44.777	83.153	33.395	26.730	60.125

Durante el ejercicio 2011 se han compensado bases imponibles negativas por importe de 1.530 miles de euros (en 2010 no se compensaron bases imponibles negativas).

Nota 20. Instrumentos financieros derivados

Permutas de tipo de interés

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

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

Al 31 de diciembre de 2011, los swaps contratados y su valor de mercado son los siguientes:

Producto	Fecha de Operación	Fecha de Vencimiento	Nocional	SITUACION AL 31/12/2011			
				Tipo Fijo	Barrera inferior	Barrera superior	Valor Razonable
Cap Swap	28/09/2009	29/09/2012	250	1,74%		3,25%	-
			250				-
Total Activo							-

Al 31 de diciembre de 2010 las condiciones vigentes de dichas operaciones y su valor de mercado eran las 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)

Los nocionales de estas operaciones no estaban 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 32 miles de euros (130 miles de euros en 2010), en el epígrafe de Gastos por valores negociables.

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

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

Nota 21. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

	2011	2010
No corriente		
Administraciones Públicas	12.165	19.978
Deudas con empresas relacionadas (Nota 31)	750	750
Otras cuentas a pagar	4.125	10.021
	17.040	30.749
Corriente		
Acreedores comerciales	18.889	15.529
Administraciones Públicas	10.402	2.843
Anticipos de clientes	3.183	1.890
Deudas con empresas relacionadas (Nota 31)	2.729	2.557
Otras cuentas a pagar	5.782	2.565
	40.985	25.384
Total	58.025	56.133

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
2012	10.402
2013	11.245
2014	920
	22.567

Del total de las deudas reflejadas corrientes y no corrientes, 31.440 miles de euros son de vencimiento superior a 12 meses (39.065 miles de euros en 2010). De las deudas por importe de 26.585 miles de euros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses (17.068 miles de euros en 2010),

las correspondientes 7.937 miles de euros (4.967 miles de euros en 2010) serán pagadas mediante entrega de activos (existencias principalmente), compensación de otros activos, etc, por lo que no supondrán desembolso de efectivo.

De acuerdo con la Ley 15/2010 de 5 de julio, se establece un plazo máximo de pago de 60 días por parte de las empresas para el pago a los proveedores.

A este efecto se establece un calendario de pago transitorio que culminará el 1 de enero de 2013. De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la mencionada Ley, desde la fecha de entrada en vigor y hasta el 31 de diciembre de 2011 el plazo será de 85 días. En el cuadro siguiente se detalla la situación al 31 de diciembre de 2011 Pagos Realizados y Pendientes de Pago:

	Pagos realizados y pendientes de pago a 31/12/2011	
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	7.182	38,90%
Resto	11.280	61,10%
Total Pagos del Ejercicio	18.462	100,00%
Plazo medio de pagos excedidos (días)	63	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	9.734	

El saldo pendiente de pago que acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de 85 días a 31 de diciembre de 2010 era de 5.728 miles de euros.

Detalle estado de cuentas con Administraciones Públicas.

Al 31 de diciembre de 2011 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2011
Deuda no corriente con Administraciones Públicas	12.165
Hacienda Pública por aplazamientos	12.165
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.402
Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades	2.289
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	7.093
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	435
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	100
Otros	485
Total Acreedor	22.567
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.530
Hacienda Pública deudor por I.R.P.F.	111
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	374
Total Deudor	2.015
Neto	(20.552)

Al 31 de diciembre de 2010 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

	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)

Nota 22. Ingresos ordinarios

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

Concepto	2011	2010
Venta de suelos	-	1.308
Ingresos por promociones	17.460	23.060
Arrendamientos	778	837
Construcción	6.778	3.859
Otros	415	-
Total	25.431	29.064

El importe de las permutas a 31 de diciembre 2011 y 2010 es de 196 y 1.406 miles de euros, respectivamente.

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos futuros por arrendamientos	853	878	903	930	957

Nota 23. Otros ingresos

Los ingresos de este epígrafe en el ejercicio 2011 corresponden principalmente a un importe de 9.500 miles de euros, por la indemnización pendiente de cobro de un cliente por el desistimiento por parte del mismo en la compraventa acordada en el año 2009 de un terreno (Nota 35.3). El resto incluye principalmente prestaciones de servicios.

Nota 24. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aprovisionamientos	13.345	24.589
Variación de existencias	3.106	(5.109)
Deterioro de existencias (Nota 12)	10.449	4.173
Total	<u>26.900</u>	<u>23.653</u>

Nota 25. Gastos por retribuciones a empleados

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

Concepto	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sueldos y salarios	3.661	3.701
Cargas sociales	754	739
Total	<u>4.415</u>	<u>4.440</u>

Nota 26. Otros gastos de explotación

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arrendamientos	463	300
Reparaciones y conservación	155	67
Servicios de profesionales independientes	1.407	1.532
Transportes y desplazamientos	10	4
Seguros	120	205
Servicios bancarios	137	89
Otros tributos	1.303	1.052
Variación de provisiones de tráfico	-	2.526
Otros gastos	1042	276
Total	<u>4.637</u>	<u>6.051</u>

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	1º AÑO	2º-5º AÑO
Pagos futuros por arrendamientos operativos	57	240

Nota 27. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Concepto	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Deterioro (Notas 6 y 7)	9.445	395
Resultado por enajenación del inmovilizado	(18)	-
Total	<u>9.427</u>	<u>395</u>

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado, se incluyen 10.449 miles de euros de dotaciones en el ejercicio por deterioro de existencias (4.173 miles de euros en 2010), registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos (ver Nota 24), lo que supone un gasto total de 19.894 miles de euros en concepto de deterioro (4.568 miles de euros en 2010).

Nota 28. Ingresos y gastos financieros

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos Financieros		
Ingresos por intereses	83	552
Ingresos por asociadas	2	46
Ingresos por valores negociables	42	10
Otros ingresos financieros	49	15
Total Ingresos financieros	<u>176</u>	<u>623</u>
Gastos Financieros		
Gastos por intereses	9.488	8.416
Gastos por asociadas	44	26
Gastos por valores negociables	-	(126)
Provisión de valores negociables	(1)	-
Otros gastos financieros	708	1.946
Total Gastos Financieros	<u>10.239</u>	<u>10.262</u>

Nota 29. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal

Concepto:	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Impuesto corriente	(1.290)	3.123
Impuesto diferido	8.205	65
Total Impuesto sobre las ganancias	<u>6.915</u>	<u>3.188</u>

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado principalmente es del 30 por ciento. La conciliación del beneficio antes de impuesto con el gasto de impuesto de sociedades del ejercicio 2011 se detalla a continuación:

Resultado antes de impuestos	<u>(18.797)</u>
Impuesto calculado al 30%	(5.640)
Efecto en cuota de:	
- diferentes tasas	36
- activación de bases anteriores	(1.190)
- ajustes de años anteriores	(121)
Ingreso de impuesto de sociedades del ejercicio	<u>(6.915)</u>

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 3 últimos ejercicios

La sociedad junto con sus asesores fiscales, concluyó que el resultado de las actuaciones inspectoras del ejercicio 2010, debía ser considerado como un cambio en las estimaciones contables, procediendo al registro de dichos impactos en la cuenta de resultados del ejercicio 2010.

Nota 30. Ganancias por acción

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	(7.706)	(5.641)
Acciones ordinarias	117.598.524	111.351.814
Resultados básicos por acción (euros por acción)	(0,066)	(0,051)

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

Nota 31. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
a. Ingresos y prestación de servicios		
Prestación de servicios	716	-
Ingresos financieros de empresas vinculadas	63	46
	<u>779</u>	<u>46</u>
b. Compras y Gastos		
Gastos financieros de empresas vinculadas	44	26
	<u>44</u>	<u>26</u>
c. Saldos al cierre		
A cobrar:		
Créditos a partes vinculadas corrientes (Nota 11)		
Préstamos a partes vinculadas	4.104	3.471
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	334	335
	<u>4.438</u>	<u>3.806</u>
A pagar:		
Deudas con partes vinculadas corrientes y no corrientes (Nota 21)		
Asociadas	365	348
Vinculadas	3.114	2.959
	<u>3.479</u>	<u>3.307</u>

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

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Comercial</u>	<u>Préstamo</u>	<u>Comercial</u>	<u>Préstamo</u>
A cobrar:				
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	-	3.597	1	3.464
Tolus Capital, S.L.	334	507	334	7
	<u>334</u>	<u>4.104</u>	<u>335</u>	<u>3.471</u>
A pagar:				
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	-	2.071	-	1.917
Tolus Capital, S.L.	-	1.015	-	1.019
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	28	-	23	-
Divertiendas, S.L.	-	47	-	302
Terlemudes, S.L.	-	318	-	46
	<u>28</u>	<u>3.451</u>	<u>23</u>	<u>3.284</u>

Al 31 de diciembre de 2011, los préstamos a cobrar mantienen un tipo de interés del Euribor anual con un margen entre el 0,00% y el 0,50% y vencen entre 31/12/2012 y 31/12/2017. Los préstamos a pagar mantienen un tipo de interés entre 0,00% y Euribor anual + 0,50% y vencen entre el 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2017.

Nota 32. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos

32.1 Pasivos contingentes

Litigios

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

El Grupo mantiene un litigio para la recuperación de anticipos entregados por un importe 7.000 miles de euros para la compra de un inmueble, cuyo contrato fue rescindido con posterioridad (véase Nota 11). Asimismo, durante el ejercicio 2010 se dotaron 1.000 miles de euros (Nota 17), correspondientes a una sentencia que en instancia superior ha resultado más favorable a la Sociedad procediendo a su reversión en el ejercicio 2011 por importe de 800 miles de euros.

Avales y garantías

Al 31 de diciembre de 2011 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 9.358 miles de euros (11.184 miles de euros en 2010). De este importe, existe un total de 246 miles de euros correspondientes a avales financieros (221 en 2010), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

32.2 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2011 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total pendiente de 30.696 miles de euros (32.649 miles de euros al 31 de diciembre de 2010), condicionados en su mayoría al cumplimiento de una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

Al 31 de diciembre 2011, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 15.897 miles de euros (43.668 miles de euros al 31 de diciembre de 2010).

Nota 33. 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 2011 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>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:		
Activos no corrientes	21.040	21.080
Activos corrientes	4.734	4.254
	<u>25.774</u>	<u>25.334</u>
Pasivos:		
Reservas	1.067	1.889
Pasivos no corrientes	15.363	21.745
Pasivos corrientes	9.344	1.700
	<u>25.774</u>	<u>25.334</u>
Ingresos	418	638
Gastos	1.240	1.498
Resultados después de impuestos	<u>(822)</u>	<u>(860)</u>

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

Nota 34. Medio ambiente

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

Dada la actividad desarrollada por el Grupo, durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, el Grupo, al cierre del ejercicio 2011 y 2010, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 35. Otra información

35.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Directivos	10	8
Técnicos	20	18
Titulados superiores	8	8
Vendedores	7	5
Administrativos y otros	48	53
Total	<u>92</u>	<u>92</u>

El personal del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2011			2010		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	11	-	11	8	-	8
Técnicos	17	4	21	15	3	18
Titulados superiores	6	2	8	6	2	8
Vendedores	1	7	8	1	5	6
Administrativos y otros	50	14	64	32	7	39
Total	85	27	112	62	17	79

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existe contratado un trabajador con grado de minusvalía superior al 33% e inferior al 65%.

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

Durante el ejercicio 2011 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.090 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 32 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2011 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.895 miles de euros. En el ejercicio 2010 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 1.028 miles de euros, y 24 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2010 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.130 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.

35.3 Hechos posteriores

Según se indica en la Nota 23 anterior, al 31 de diciembre de 2011 el Grupo registró una cuenta a cobrar por importe de 9.500 miles de euros, en concepto de desistimiento producido el 30 de diciembre de 2011 por parte de un cliente en la compraventa acordada en el año 2009 de un terreno. El 12 de enero de 2012 se ha elevado a público un acuerdo transaccional, por el cual la venta comprometida por importe de 24.500 miles de euros no se ha realizado. El cobro de la mencionada indemnización se ha producido en enero de 2012, si bien, el importe cobrado no ha cumplido las expectativas previstas, pues la previsión en el ejercicio 2010 era la entrada de tesorería por un importe superior en 1.604 miles de euros.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2012, la Sociedad ha firmado un compromiso de adquisición de dos sociedades a través de una de sus filiales, condicionado a que dichas sociedades hayan refinanciado su deuda.

En la Nota 3.3 sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería correspondiente al ejercicio 2012, en particular, la financiación prevista 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 36. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2011 han ascendido a 124 miles de euros (120 miles de euros en 2010). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora facturó en 2011 3 miles de euros (1 miles de euros en 2010). El importe facturado por una compañía vinculada a los auditores de la sociedad por otros servicios en 2011 fue de 0 euros (75 miles de euros en 2010).

Nota 37. 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 2011 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 INMOBILIEN, 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 5% en las sociedad ERALAN, S.A. y del 35% en la Sociedad KINOZAN, S.L.

D. José Pérez Díaz es Administrador Único en MLPD ROCHER INMUEBLES, S.L. y Consejero en LA ZAGALETA, S.L.

D. Natalio Sotres de la Sen mantiene participaciones del 1,13% en SOTSEN, S.L., 33,33% en UNIDAD HABITACION, S.L. y 50% en TWO GO, S.L., en las que ostenta el cargo de Administrador. Personas vinculadas a él por parentesco controlan el resto del capital social de las sociedades mencionadas.

Da. Ana Isabel y Da. María Emilia Alarcón Saiz mantienen una participación indirecta en TOLUS CAPITAL, S.L. del 2,22% cada una de ellas.

Personas vinculadas por parentesco a D. Tomás Alarcón Zamora ostentan en su conjunto indirectamente el 50% de participación en TOLUS CAPITAL, 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

ANEXO I – PERÍMETRO CONSOLIDACION 2011

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:

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa 2011	Porcentaje de participación indirecta 2011	Accionista
ALZA Real Estate, S.A.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Sociedad Dominante y Patrimonio en Renta	-		Sociedad Dominante
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.
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.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo		99,88%	ALZA Invest, S.L.
ALZA Vivisa, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria		50,61%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Pirineo, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria		48,74%	ALZA Vivisa, S.L.
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora		3,70%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Residencial Getafe, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria		99,97%	ALZA Residencial, S.L.
Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria		100%	ALZA Residencial, S.L.
Golf de Ibiza, S.A.	Urbanización Roca Lliça, Santa Eulalia del Río, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%		ALZA Real Estate, S.A.
Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Longa, Santa Eulalia del Río, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	100%		ALZA Real Estate, S.A.
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Lliça, Santa Eulalia del Río, Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf		62,26%	Golf de Ibiza, S.A.
		Sin actividad		85%	Golf de Ibiza, S.A.

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

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación indirecta 2011	Accionista
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	50%	ALZA Residencial, S.L. ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.

ANEXO II – PERÍMETRO 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:

Nueva denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de participación directa 2010	Porcentaje de participación indirecta 2010	Accionista
ALZA Real Estate, S.A.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Sociedad Dominante y Patrimonio en Renta	-	-	Sociedad Dominante
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.
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.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	-	99,88%	ALZA Invest, S.L.
ALZA Vivisa, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	100%	ALZA Residencial, 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.
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	-	99,97%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Residencial Getafe, S.L.U.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	100%	ALZA Residencial, S.L.
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 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. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2011

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2011 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica, y además, en la incorporación de accionistas estratégicos, con los que ALZA diversifica su negocio geográficamente y aumenta su presencia en el Corredor del Henares, zona de la principal influencia del negocio del Grupo, mejorando significativamente su solvencia. Aparte del desarrollo y finalización de las promociones en curso, se han iniciado 2 promociones nuevas, y se ha mantenido el desarrollo de la gestión urbanística de los Suelos al objeto de potenciar el valor de los mismos.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2011

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas de los ejercicios 2011 y 2010 son las siguientes:

	31/12/2011	31/12/2010
Ingresos de Explotación	36.328	30.713
Gastos de Explotación	(45.062)	(29.903)
Resultado de explotación	(8.734)	810
Gastos Financieros Netos	(10.063)	(9.639)
Resultado ordinario antes de impuestos	(18.797)	(8.829)
Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad	(7.706)	(5.641)

Datos en miles de euros

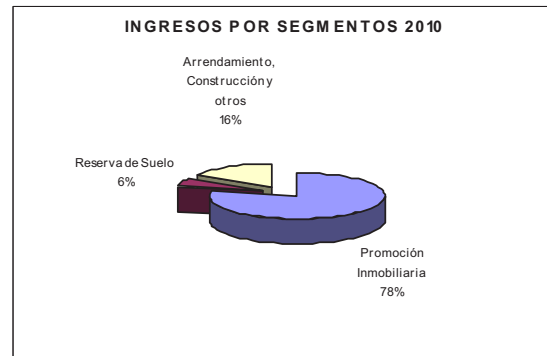
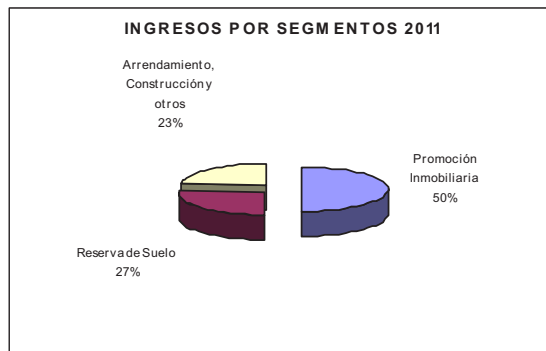
Los ingresos de explotación han generado un resultado de explotación de **-8,7** millones de euros.

El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-18,8** millones de €

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos en el ejercicio 2011 en comparación con el ejercicio anterior es la siguiente:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2011	31/12/2010	Variación %
Promoción Inmobiliaria	17.496	22.594	(22,56%)
Reserva de Suelo	9.500	1.774	435,51%
Arrendamiento, Construcción y otros	8.025	4.723	69,91%
Total	35.021	29.091	20,38%

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente:



Estructura de Financiación

La situación de endeudamiento financiero del Grupo se ha aumentado debido a la incorporación de la deuda correspondientes a las nuevas adquisiciones, por importe de 10.722 miles de euros, la capitalización neta de los intereses en la deuda, por importe de 5.750 miles de euros, y el aumento neto de nueva financiación, por importe de 5.986 miles de euros. La situación del endeudamiento bancario al 31 de diciembre de 2011, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2011	31/12/2010	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	187.341	197.716	(5,25%)
Deudas con entidades de crédito.	175.165	185.103	(5,37%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.176	12.613	(3,46%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	39.883	7.050	465,80%
Deudas con entidades de crédito.	39.381	6.717	486,38%
Acreedores por arrendamiento financiero.	502	333	50,75%
Total	227.224	204.766	10,97%

El Grupo está renegociando las operaciones en vigor con entidades financieras. La situación de vencimientos futuros a corto plazo de los préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2011, una vez formalizadas todas las operaciones previstas generaría un traslado de corto a largo plazo de 9.318 miles de euros.

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2011 y 2010 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	31/12/2011	31/12/2010
	(miles de €)	
Capital	121.514	115.268
Ganancias acumuladas y otras reservas	71.400	53.858
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	192.914	169.126
Intereses minoritarios	3.418	-
Patrimonio neto	196.332	169.126
Provisiones no corrientes	650	1.000
Deudas con entidades de crédito	27.340	37.383
Pasivos por impuestos diferidos	47.565	52.532
Otras deudas no corrientes	17.040	30.749
Pasivos no corrientes	92.595	121.664
Deudas con entidades de crédito	199.884	167.384
Otras deudas corrientes	40.985	25.418
Pasivos corrientes	240.869	192.802
Activos financieros	32	113
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.815	1.171
Inversiones financieras temporales y tesorería	2.847	1.284
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	227.224	204.767
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	224.377	203.483
Gasto financiero	-10.063	-9.639
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	42,35%	42,08%
Deuda financiera neta / EBITDA	19,27	20,74
EBITDA / Gastos financieros	1,16	1,02
Deuda financiera total / Fondos propios	1,14	1,20

4.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2012, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2011 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 Nota 15.1 de la Memoria Consolidada del ejercicio 2011, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la autocartera se componía de 3.915.889 acciones propias. No se ha producido variación durante el ejercicio 2011.

7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2011 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, excepto por lo indicado en la Nota 35.3 de la Memoria.

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: 31/12/2011

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
27/06/2011	121.514.413,00	121.514.413	121.514.413

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	35,155
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,481

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
GISA LIMITED	27/06/2011	Se ha superado el 3% del capital Social

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.400.534	0	39,831
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.271.131	1,046
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,150
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,863
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,448
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,150

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.	1.021.131	0,840

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	50,487
--	--------

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	1,852

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 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)	0
---	---

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

La Junta General de 27 de junio de 2011 adoptó el siguiente acuerdo:

Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente a través de las Sociedades de su Grupo, 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 el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital.

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 2010.

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	--	CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	--	CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	8
----------------------------	---

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	25,000

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
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y	MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

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
	RETRIBUCIONES	

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	25,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

Perfil
Economista

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	3
% total del consejo	37,500

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	12,500

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:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	26/12/2011	DOMINICAL	INDEPENDIENTE

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.

Nombre o denominación social del accionista
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Justificación
participacion significativa

Nombre o denominación social del accionista
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Justificación
Participación significativa

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	32
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	263

Total	295
--------------	-----

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	7
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	37
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	790

Total	827
--------------	-----

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	263	790
Externos Dominicales	4	37
Externos Independientes	24	0
Otros Externos	4	0
Total	295	827

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	1.122
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 de los Estatutos Sociales.- 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. 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.</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
<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.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>Destacar que la Comisión de Nombramientos, aunque subordinada a las decisiones últimas del Consejo, auxilia a éste, en general, en el logro de ese objetivo y permite aliviar los potenciales conflictos de interés del Consejo en pleno cuando tiene que nombrar a consejeros. Por otra parte, la pluralidad de consideraciones técnicas a tener en cuenta al diseñar un sistema de retribuciones para consejeros y directivos que sea a la vez eficiente y equitativo requerirá de los miembros de la Comisión de Retribuciones una capacidad de juicio y comprensión acordes con la consustancial complejidad de esa tarea.</p> <p>Además de lo anterior, se precisan las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones	
<p>e) Proponer al Consejo de Administración:</p> <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:

SI

Descripción de modificaciones
<p>Artículo 7. Funciones específicas relativas al Mercado de Valores</p> <p>Se añade una nueva leytra d) para recoger la obligación de elaborar el informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros al que se refiera la normativa en vigor.</p> <p>Artículo 31. Comité de Auditoría y Control.</p> <p>- Se adapta a la normativa vigente su composición para recoger que serán al menos su mayoría, consejeros no ejecutivos y que, al menos uno de los miembros, será independiente, nombrando el Consejo de entre los no ejecutivos al Presidente.</p> <p>- Entre sus funciones se ha recogido la de recibir anualmente de los auditores de cuentas confirmación escrita de su independencia frente a la Entidad y/o entidades vinculadas y servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades; emitir anualmente con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas un informe en el que se exprese su opinión sobre la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios adicionales anteriormente referenciados; la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad, de la auditoría interna, en su caso, y de los sistemas de gestión de riesgos así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría</p> <p>Vrios artículos:</p> <p>Diversas adaptaciones a la nueva referencia de la Ley de Sociedades de Capital vs Ley de Sociedades Anónimas.</p>

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 concorra 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 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 concorra 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

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 29% 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	6
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	4
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	15,000

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.

El Auditor expide adicionalmente una carta de confirmación de independencia de conformidad con la normativa vigente.

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

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

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

NO

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

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	3	0	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	2,360	0,000	2,360

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	5	5

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	9,5	9,4

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.A.	20,000	CONSEJERO
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	TOLUS CAPITAL, S.L.	50,000	Administrador
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	TOLUS CAPITAL, S.L.	2,220	NA
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	ERALAN, S.A.	5,000	NA
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	KINOZAN, S.L.	35,000	NA
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	TOLUS CAPITAL, S.L.	2,220	NA
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	SOTSEN SL	1,130	ADMINISTRADOR OR MANCOMUNADO
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	TWO GO, S.L.	50,000	ADMINISTRADOR OR SOLIDARIO
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	UNIDAD DE HABITACION, S.L.	33,330	ADMINISTRADOR OR MANCOMUNADO

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

Detalle del procedimiento
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 LUIS ZANETTY DUEÑAS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	INDEPENDIENTE
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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

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

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

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

Denominación comisión**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES****Breve descripción****Artículo 32. Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

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

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

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

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido. Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada o bien planificada.
- c) Informar las propuestas de nombramiento, cese y reelección de consejeros que se sometan a la Junta General, así como las propuestas de nombramiento por cooptación.
- d) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- e) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo de Administración la política de retribución de los consejeros y altos directivos, la retribución individual de los consejeros ejecutivos y demás condiciones de sus contratos, y las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- f) Velar para que los procedimientos de selección de consejeros no discriminen por razón de la diversidad de género.

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

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

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

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

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Artículo 31. Comité de Auditoría y Control.

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente un Comité de Auditoría y Control que se compondrá por un mínimo de tres consejeros que serán designados por el Consejo de Administración teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, siendo al menos su mayoría, consejeros no ejecutivos. Al menos uno de los miembros será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas, y nombrando el Consejo de entre los mismos al Presidente, entre los Consejeros no ejecutivos 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 lo establecido en la Ley vigente en cada momento y 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, recibir anualmente de los auditores de cuentas confirmación escrita de su independencia frente a la Entidad y/o entidades vinculadas y servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas

entidades; adicionalmente 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) emitir anualmente con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas un informe en el que se exprese su opinión sobre la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios adicionales anteriormente referenciados (v) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas.

c) La supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad, de la auditoría interna, en su caso, y de los sistemas de gestión de riesgos así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría de la Sociedad que velen por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada viniendo obligado el responsable de la función de auditoría interna, en su caso, 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 y modificado durante 2011.

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 y modificado durante 2011.

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:

Denominación social de la entidad de su grupo

CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L.

Importe (miles de euros)

1317

Breve descripción de la operación

Préstamo a pagar a la Filial consolidada por integración proporcional Construcciones de la Vega COVE, S.L.

Denominación social de la entidad de su grupo

CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L.

Importe (miles de euros)

2250

Breve descripción de la operación

Préstamo a cobrar a la filial consolidada por integración proporcional Construcciones de la Vega COVE, S.L.

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:

La continuidad del endurecimiento de las condiciones de financiación y las importantes restricciones impuestas por los agentes ha afectado al Grupo que se ha visto obligado a continuar 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 continúa unida 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.

Se ha recogido en el reglamento de la junta la creación del foro electrónico de accionistas.

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 de Capital.

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

Se han modificado los siguientes artículos:

Artículo 8. Convocatoria.

(...)

2. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla sobre la Junta Universal, la convocatoria de la Junta General de Accionistas deberá realizarse por el Consejo de Administración.

(...)

Artículo 9. Anuncio de convocatoria.

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la

Sociedad, con la antelación que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento.

(...)

Artículo 11 bis. Foro electrónico de accionistas

En los términos establecidos en la legislación vigente, en la página web de la Sociedad se habilitará un foro electrónico de accionistas. Las normas de funcionamiento de dicho foro se publicarán en la web de la Sociedad.

Artículo 12. Constitución.

(...)

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el

aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo, el traslado del

domicilio de la sociedad al extranjero, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.
(...)

5. En los casos en que los administradores de la Sociedad realicen una solicitud pública de representación, se aplicarán las reglas contenidas en la Ley de sociedades de Capital o la que en un futuro pudiera sustituirla (...)

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

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2011	49,020	39,790	0,000	0,000	88,810

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.

Primero.- Aprobar las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) así como el informe de gestión de ALZA REAL ESTATE, S.A. y las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e informe de gestión consolidado, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010.

Aprobar la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2010.

Se aprueba por mayoría.

Segundo.-Aprobar la siguiente propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2010 de Alza Real Estate, S.A. que asciende a 4.239.601,48 euros como sigue:

A reserva legal: 423.960,15 euros

Resultados negativos de ejercicios anteriores: 592.730,94 euros

Reservas voluntarias: 3.222.910,39 euros

Se aprueba por mayoría.

Tercero.- Se aprueba la retribución de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad por su pertenencia al Consejo de Administración correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010 que, en los términos descritos en el Informe y la memoria ha ascendido a 1.028 miles de Euros como remuneraciones devengadas por los Consejeros Ejecutivos en concepto de sueldos y 24 miles de euros en concepto de dietas de asistencia por parte de los Consejeros no ejecutivos.

Se aprueba por mayoría

Cuarto.- Sobre la base del informe justificativo formulado por los Administradores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 de la LSC y que ha estado a disposición de los accionistas desde la convocatoria de la Junta, se acuerda la modificación de los artículos de los estatutos sociales que se relacionan con siguiente nueva redacción:

Artículo 10.- Usufructo, prenda y embargo de las acciones.

Artículo 17.- Convocatoria

Artículo 18.- Constitución

Artículo 19.- Legitimación para asistir a la Junta General.

Artículo 30.- Nombramiento, reelección, ratificación y separación de Consejeros.

Artículo 39. Del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 46 . Causas de disolución

Se aprueba por unanimidad

Quinto.-Sobre la base del informe justificativo formulado por los Administradores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 de la LSC y que ha estado a disposición de los accionistas desde la convocatoria de la Junta, se acuerda la modificación de los artículos del Reglamento de la Junta que se relacionan con siguiente nueva redacción:

Artículo 8. Convocatoria.

Artículo 9. Anuncio de convocatoria.

Artículo 11 bis. Foro electrónico de accionistas

Artículo 12. Constitución.

Artículo 14. Representación.

Se aprueba por unanimidad.

Séptimo.- Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente a través de las Sociedades de su Grupo, 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 el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital.

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.

Se aprueba por unanimidad

Octavo.- Fijando en ocho el número de consejeros y previo informe del comité de nombramientos, designar por un plazo de 6 años como consejeros de la sociedad a las siguientes personas:

(i) bajo la categoría de 'otros consejeros', al Sr. D. Natalio Sotres de la Sen, con DNI 3095123J, mayor de edad, Abogado, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ José Ortega y Gasset, 29

El Sr. Sotres, presente en este acto, acepta su nombramiento manifestando no estar incurso en incompatibilidad legal ni estatutaria alguna para ejercer sus cargos y cumplir los requisitos exigidos por el Reglamento del Consejo de la Compañía.

(ii) bajo la categoría de 'de externo dominical' a la Sra. D María Emilia Alarcón Saiz con DNI 47082586E, mayor de edad, soltera, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ José Ortega y Gasset, 29.

La Sra. Alarcón, presente en este acto, acepta su nombramiento manifestando no estar incurso en incompatibilidad legal ni estatutaria alguna para ejercer sus cargos y cumplir los requisitos exigidos por el Reglamento del Consejo de la Compañía.

Se aprueba por unanimidad

Noveno.- De conformidad con el informe formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 300 de la Ley de Sociedades de Capital y emitido el informe especial a que hace referencia el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital por parte de la firma EUROVALORACIONES S.A. con fecha 27 de junio de 2011 y adaptada la operación a sus valoraciones, se acuerda aumentar el capital social por un importe nominal total de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS (6.246.710,00) mediante la emisión y puesta en circulación de SEIS MILLONES DOSCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS DIEZ (6.246.710) nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO VEINTISEIS EUROS CON NUEVE CENTIMOS (15.423.126,09 Euros), esto es por un importe total de la emisión de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON NUEVE CENTIMOS (21.669.836,09 Euros) mediante aportaciones no dinerarias.

7.- Modificación del artículo 5o de los Estatutos Sociales.

ARTÍCULO 5o.- El capital social es de CIENTO VEINTIUN MILLONES QUIÑIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS TRECE (121.514.413,00) EUROS, totalmente suscrito y desembolsado. Se encuentra dividido en CIENTO VEINTIUN MILLONES QUINIENTAS CATORCE MIL CUATROCIENTAS TRECE (121.514.413) acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 Euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie.

Se aprueba por unanimidad

Décimo.- Previo informe de la Comisión de Auditoría, se acuerda por unanimidad 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 y de su Grupo Consolidado para el ejercicio 2011 para lo que se faculta al Consejero Delegado para suscribir el correspondiente contrato con la firma auditora y fijar su remuneración en los términos previstos en la propuesta realizada por dicha firma.

Se aprueba por unanimidad

Duodécimo.- Delegación amplia de facultades en el Consejo.

Decimotercero.- El acta fue aprobada por unanimidad de los asistentes por la propia Junta dejando constancia que la mencionada acta será transcrita en los mismos términos al correspondiente libro de Actas de la sociedad.

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.alzareaestate.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

No se han presentado a la Junta General operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad que no hayan sido exigidas por las Leyes mercantiles.

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 Parcialmente

Las modificaciones de estatutos han sido sometidas a votación de forma conjunta.

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 la adaptación de su funcionamiento a esas pautas durante el ejercicio.

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

Explique

El Cosejero Don Natalio Sotres es hijo de un accionista no significativo que, no obstante, participa conjuntamente con la sociedad en una filial.

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 compañía sigue cerrando el ejercicio con una alta concentración del accionariado lo que 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 Parcialmente

A los nuevos Consejeros se les hace entrega de la documentación e información suficiente para el conocimiento de la empresa proporcionales a la dimensión del Grupo. La Compañía no ofrece programas de actualización de conocimientos específicos a Consejeros.

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 periodo 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 periodo 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 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:
- 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;
 - La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
 - Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
 - 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:

- 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.
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la

alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

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

Cumple Parcialmente

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

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

Cumple

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

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

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

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

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

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

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

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

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

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

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

Cumple

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

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

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

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

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 las sociedades cotizadas AMPER, S.A. y SERVICE POINT SOLUTIONS, 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

27/03/2012

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

NO

INFORMACION ADICIONAL AL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE ALZA REAL ESTATE, S.A. REQUERIDA POR EL ARTICULO 61.BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

(ANEXO AL INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO)

La Ley de Economía Sostenible ha modificado la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, introduciendo un nuevo capítulo VI que lleva por título “Del informe anual de gobierno corporativo” (en adelante IAGC).

Este capítulo ha incorporado un nuevo artículo 61 bis sobre difusión y contenidos del IAGC. El artículo 61 bis deroga y refunde el contenido de los artículos 116, sobre el IAGC, y el 116 bis que establecía la obligación de incluir determinada información adicional en el informe de gestión. Además exige que el IAGC incluya una descripción de las características principales de los sistemas de control interno y gestión de riesgos, en relación con el proceso de emisión de la información financiera.

Como quiera que parte de los nuevos contenidos del artículo 61 bis no estaban recogidos todavía en el modelo del IAGC aprobado por la Circular 4/2007 de la CNMV y en la aplicación disponible en la web de CNMV a través de la cual se genera el IAGC, se incluye a continuación la información adicional como anexo al IAGC.

1.- Valores que no se negocian 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.

No existen valores de ALZA REAL ESTATE, S.A. que no se negocien en un mercado regulado comunitario ni existen distintas clases de acciones.

2.- Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto.

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio de los derechos de voto ni a la adquisición o transmisión de los mismos.

3.- Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Las normas aplicables a la modificación de los Estatutos Sociales son las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación vigente.

4.- Acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la misma a raíz de una oferta pública de adquisición.

No se conocen por la Sociedad ningún tipo de acuerdo celebrado por la Sociedad que entre en vigor, sea modificado o concluya en caso de cambio de control de la misma a raíz de una oferta pública de adquisición.

5.- Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan de indemnizaciones cuando estos 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 con un directivo. En todos los casos la indemnización únicamente sería aplicable en los supuestos de extinción por iniciativa de la empresa. En el caso de los Consejeros ejecutivos está pactada una indemnización de dos anualidades. 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.

6.- Una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera.

Los sistemas internos del Grupo Alza en materia de control y gestión de riesgos en relación con los procesos de emisión de la información financiera responden a la necesidad de obtener una seguridad razonable respecto a la identificación, valoración y tratamiento oportuno de los riesgos que pueden afectar al negocio y a la actividad del Grupo Alza. Por riesgo entendemos todos los hechos que pueden impactar de manera negativa en la organización del grupo Alza y pueda afectarle a alcanzar los objetivos establecidos.

El Grupo Alza, desarrolla su actividad exclusivamente en el ámbito nacional. No obstante existen dentro de su mercado distintos marcos regulatorios a nivel de comunidades autónomas. En este sentido, las diversas sociedades que integran el Grupo Alza están sujetas a distintos riesgos consustanciales a sus tipos de negocios y territorios donde operan. La Gestión del Riesgo del Grupo se lleva a cabo por tanto atendiendo tanto a sus peculiaridades como a las del sector en el que desarrollan su actividad bajo criterios de proporcionalidad.

Corresponde al Consejo la definición de las políticas de control y gestión de riesgos, incluida las que afectan a los procesos de información financiera que Alza debe generar como sociedad cotizada y a la Dirección Financiera y Corporativa su desarrollo e implementación. Todo ello con la misión de supervisión que tiene asignado el Comité de Auditoría y Control.

Los estadios del Sistema de Control de Riesgos del Grupo Alza son:

- Identificación de los procesos clave del negocio:
 - ❖ Negocio de promoción inmobiliaria
 - ✓ Compra de suelo. Financiación
 - ✓ Gestión urbanística
 - ✓ Desarrollo de proyectos
 - ✓ Comercialización y gestión post-venta
 - ✓ Venta de suelo
 - ✓ Contratación con clientes
 - ✓ Contratación proveedores
 - ✓ Gestión con entidades financieras

- ✓ Gestión de cobros
- ✓ Gestión de pagos
- ✓ Asesoría legal e impuestos
- ✓ Contratación y gestión de personal
- ✓ Contabilidad y sistemas de información financiera

❖ Negocio patrimonial

- ✓ Gestión de inmuebles en arrendamiento
- ✓ Contratación con clientes
- ✓ Contratación proveedores
- ✓ Gestión con entidades financieras
- ✓ Gestión de cobros
- ✓ Gestión de pagos
- ✓ Asesoría legal e impuestos
- ✓ Contabilidad y sistemas de información financiera

- Identificación de los riesgos críticos
- Análisis de los riesgos y de su incidencia en los objetivos clave
- Establecimiento de políticas y límites asociados a la gestión de riesgos
- Establecimiento de mecanismos de control que aseguren su cumplimiento.
- Mantenimiento del sistema

Para cada uno de los procesos clave se está formalizando un “mapa de riesgos” donde se identifican aquellos que se estima pueden ocurrir junto con el flujo de actividades y se clasifican en función de la probabilidad de ocurrencia así como del impacto en el Grupo en el supuesto de que se manifestaran. Los controles existentes con el objeto de mitigar dichos riesgos permiten indicar la mejora a realizar.

Los principales riesgos a los que el Grupo Alza está sujeto en el desarrollo de sus actividades constan resumidos en el informe Anual de Gobierno Corporativo.

Adicionalmente, el Grupo Alza dispone de un Reglamento Interno de Conducta que determina los criterios de comportamiento y actuación a seguir por las personas sujetas al mismo.

Marzo de 2012.

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE ALZA REAL ESTATE, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

El Reglamento del Consejo de Administración del Grupo ALZA REAL ESTATE, S.A. establece en su artículo 24º que el Consejo de Administración elaborará un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros que se pondrá, según establece ese mismo precepto, a disposición de los accionistas.

Por su parte, el nuevo artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores obliga a las sociedades anónimas cotizadas a elaborar, junto con el Informe Anual de Gobierno Corporativo un informe anual sobre las remuneraciones de sus Consejeros que será sometido a votación con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, en la Junta General Ordinaria.

I – POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DEL GRUPO ALZA

I.1 – Retribución de los Consejeros

Los Estatutos Sociales de ALZA REAL ESTATE, S.A., en su artículo 32º, relativo a la Retribución, establecen lo siguiente:

Artículo 32º.- 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, sometiéndose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.

I.2 – Aprobación de la política de retribuciones

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración (artículos 24º y siguientes), corresponde al Consejo la aprobación de la política de retribuciones, según lo previsto en la Ley o los Estatutos, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

I.3 – Contenido de las retribuciones

El artículo 24º del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente en Relación con el contenido de las retribuciones:

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE ALZA REAL ESTATE, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

Artículo 24. Retribución de los consejeros.

1. El Consejo, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros la retribución que en concepto de participación en los beneficios acuerde la Junta General de accionistas, con arreglo a las previsiones estatutarias y de conformidad con los criterios previstos en los Estatutos y en el presente artículo, teniendo cada consejero derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración, además de la retribución fija y dietas de asistencia que en su caso haya aprobado la Junta General de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, previa autorización de la Junta General podrá, mantener un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

2. El Consejo de Administración formulará una política de retribuciones de los consejeros que hará expuestos los criterios orientadores de la misma y que versará sobre los distintos conceptos o sistemas retributivos, entre ellos, las retribuciones fijas, los conceptos retributivos de carácter variable (con indicación de sus parámetros y de las hipótesis u objetivos que se tomen como referencia), los sistemas de previsión y las principales condiciones que deben observar los contratos de los consejeros ejecutivos.

En la formulación de dicha política de retribuciones, el Consejo de Administración velará para que la remuneración de los consejeros externos sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación y sea acorde con la cualificación y responsabilidad del cargo, pero que no comprometa su independencia, así como que, en su caso, la retribución basada en resultados tenga en cuenta eventuales salvedades del auditor externo y que las retribuciones variables guarden relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios, circunscribiendo a los consejeros ejecutivos determinados conceptos retributivos como son las remuneraciones en acciones o equivalentes – salvo cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero -, variables ligados al rendimiento de la Sociedad y sistemas de previsión.

3. El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigente en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en la memoria de las cuentas anuales se recogerá el detalle de las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio con desglose de los diferentes conceptos, incluidos los vinculados al desempeño de funciones de alta dirección y, en su caso, las entregas de acciones u opciones sobre las mismas o cualquier otro instrumento referido al valor de la acción.

II – RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO 2011

Las dietas de asistencia se mantuvieron durante 2011 en 2.000 euros por sesión y sin devengo de este tipo de retribución para Consejeros Ejecutivos.

De esta forma, durante el ejercicio 2011, la retribución devengada de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad por su pertenencia al Consejo de Administración en concepto de dietas por asistencia ascendió a 32 miles de Euros. Como en años anteriores, únicamente los Consejeros externos que asisten personalmente devengan esta retribución.

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE ALZA REAL ESTATE, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

CONSEJERO	DIETAS
ALARCON ZAMORA, TOMAS	0
LOPEZ DE HERRERA- ORIA, LUIS ALFONSO	0
ALARCON SAIZ, ANA ISABEL	0
ARROJO BOTIJA, JOSE MANUEL	8.000,00
RICART DE OLIVAR, FEDERICO	8.000,00
ZANETTY DUEÑAS, JOSE LUIS	8.000,00
ALARCON SAIZ, MARIA EMILIA	4.000,00
SOTRES DE LA SEN, NATALIO	4.000,00

(cifras en euros)

Durante el período 2011 estas retribuciones fijas han sido los únicos elementos que han conformado la retribución de los Consejeros conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 y 32.2 de los estatutos sociales no habiendo sido de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en dichos números.

No obstante, tal y como indica el artículo 32.3 de los estatutos sociales, 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. Por este concepto, y durante un ejercicio más, los dos Consejeros Ejecutivos únicamente percibieron la parte fija de las retribuciones previstas en sus contratos con un incremento de la retribución como Altos Directivos de estos dos Consejeros Ejecutivos para el 2011 en el IPC del 2010.

Las cantidades devengadas por los Consejeros Ejecutivos, tras el acuerdo de distribución proporcional de sus retribuciones entre sociedades del Grupo acordado en enero de 2011, fueron las siguientes:

CONSEJERO	ALZA REAL ESTATE, S.A	ALZA RESIDENCIAL, S.L.	ALZA VIVISA, S.L.	ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.L.	TOTAL
ALARCON ZAMORA, TOMAS	157.916,31	157.916,33	157.916,33	157.916,33	631.665,30
LOPEZ DE HERRERA- ORIA, LUIS ALFONSO	105.277,56	105.277,59	105.277,55	105.277,55	421.110,25

(cifras en euros)

Las cantidades devengadas por el resto de Consejeros en concepto de sueldos, han sido las siguientes:

CONSEJERO	ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.L.
ALARCON SAIZ, MARIA EMILIA	37000

(cifras en euros)

Por su parte, el Comité de Nombramientos en su reunión de diciembre de 2011 acordó trasladar al Consejo la conveniencia de, entre otras medidas la de ofrecer a los seis Consejeros no ejecutivos la percepción de las cantidades que adeudadas mediante la entrega por la Sociedad a dichos Consejeros del importe equivalente en acciones de la Sociedad a un valor estimado de 2 euros/acción siempre que sea neutro desde el punto de vista contable para la Sociedad. Analizar la entrega del importe bruto o neto de retención y desviación sobre cotización actual previo análisis del coste contable y disponibilidad de acciones propias.

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE ALZA REAL ESTATE, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

III – RÉGIMEN DE RETRIBUCIONES PARA EL EJERCICIO DE 2012

Para el ejercicio 2012 se propone continuar con la congelación las retribuciones de los Sres. Consejeros, que serán, en consecuencia, iguales a las del ejercicio de 2012 exclusivamente para Consejeros Externos y estudiar la propuesta del Comité de Nombramientos.

Por tanto, se propone mantener, con carácter anual y mientras la propia Junta no la modifique, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos sociales, una retribución para el Consejo de Administración en las siguientes cuantías:

Por pertenencia al Consejo de Administración, se abonaría a cada Consejero que no tenga el carácter de Consejero Ejecutivo y en concepto de dietas de asistencia la cantidad de 2.000 (dos mil) euros por Consejo.

IV – OTRA INFORMACIÓN

Tanto en el “Informe Anual de Gobierno Corporativo” como en la “Memoria” de la Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011, se complementa y detalla la presente información sobre retribución de los Consejeros.

Febrero de 2012.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2011

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S.A. en fecha 28 de mayo de 2012, 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 reformular las Cuentas Anuales de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, que se compone de los BALANCES CONSOLIDADOS, CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS, ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS, ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA y NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2011, junto con las correspondientes al ejercicio anterior, en documento de 49 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 49, así como el Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2011 documento de 4 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 4, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Documento de 55 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración de 1 a 55 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, 28 de mayo de 2012

Presidente:

Consejero Delegado:

Tomás Alarcón Zamora

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

María Emilia Alarcón Sáiz

Federico Ricart Olivar

José Luis Zanetty Dueñas

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

Natalio Sotres de la Sen

Secretario no consejero:

Emilio Salvador Soutullo

Así mismo, certifico que previamente a la presente reformulación, los Administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas con fecha 27 de marzo de 2012.

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 2011 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.

Presidente:

Consejero Delegado:

Tomás Alarcón Zamora

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

María Emilia Alarcón Sáiz

Federico Ricart Olivar

José Luis Zanetty Dueñas

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

D. Natalio Sotres de la Sen