

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

Informe de auditoría, cuentas anuales consolidadas e  
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2012



## 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 consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, el estado consolidado de flujos de caja 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 de la Sociedad 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 2012 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 2012, 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.2 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo se encuentra en proceso de refinanciación bancaria, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2012 deuda bancaria por importe de 118.533 miles de euros, extendiendo el vencimiento de esta deuda a largo plazo. A 31 de diciembre de 2012 existe deuda con entidades de crédito por importe de 34.139 miles de euros que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación y deuda con entidades financieras por importe de 41.867 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2013. A la fecha de nuestro informe, el Grupo ha conseguido reducir su deuda bancaria mediante daciones en pago por un importe de 11.139 miles de euros y continua en negociaciones con el resto de entidades financieras para realizar, principalmente, daciones o novaciones adicionales. Tal y como se indica en la nota 3.3, el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2013 contempla la finalización con éxito de este proceso de refinanciación bancaria y reducción de la deuda mediante daciones en pago. La circunstancia antes descrita representa una incertidumbre significativa de la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con las que figuran en las cuentas anuales adjuntas. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.



4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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 'Juan Manuel Díaz', is written over a horizontal line.

Juan Manuel Díaz  
Socio-Auditor de Cuentas

30 de abril de 2013

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

Cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2012 e informe de gestión del ejercicio 2012

## INDICE

BALANCES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 .....	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 .....	3
ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2012 Y 2011 .....	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 .....	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 .....	5
<b>NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2012</b>	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS .....	6
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	6
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO .....	21
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES .....	25
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS .....	26
6 INMOVILIZADO MATERIAL .....	27
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	28
8 ACTIVOS INTANGIBLES .....	30
9 ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	30
10 ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA .....	31
11 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO .....	32
12 EXISTENCIAS .....	32
13 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS .....	33
14 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO .....	34
15 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS .....	34
16 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES .....	36
17 PROVISIONES NO CORRIENTES .....	36
18 DEUDA FINANCIERA .....	36
19 IMPUESTOS DIFERIDOS .....	38
20 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR .....	39
21 INGRESOS ORDINARIOS .....	41
22 OTROS INGRESOS .....	41
23 APROVISIONAMIENTOS, VARIACIÓN DE EXISTENCIAS Y DETERIORO .....	42
24 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS .....	42
25 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN .....	42
26 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO .....	42
27 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS .....	43
28 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL .....	43
29 RESULTADOS POR ACCIÓN .....	44
30 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS .....	44
31 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS .....	45
32 NEGOCIOS CONJUNTOS .....	46
33 MEDIO AMBIENTE .....	46
34 OTRA INFORMACIÓN .....	46
35 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS .....	48
36 INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION .....	48
ANEXO I .....	49
ANEXO II .....	50

## BALANCES CONSOLIDADOS

	Nota	31 de Diciembre	
		2012	2011
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	6	10.898	11.222
Inversiones inmobiliarias	7	185.952	171.917
Activos intangibles	8	16	17
Activos por impuestos diferidos	19	9.001	12.694
Activos financieros disponibles para la venta	10	12	9
Clientes y otras cuentas a cobrar	11	253	2.638
		<b>206.132</b>	<b>198.497</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	12	277.955	306.970
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	11	16.363	21.125
Activos financieros disponibles para la venta	10	164	164
Activos por impuesto corriente	2	32	193
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados	13	251	32
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	3.836	2.815
		<b>298.601</b>	<b>331.299</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>504.733</b>	<b>529.796</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los propietarios de la dominante			
Capital Social	15	121.514	121.514
Prima de emisión y otras reservas	15	46.306	41.757
Acciones propias	15	(1.390)	(7.833)
Resultados acumulados	15	37.476	45.182
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		(48.070)	(7.706)
		<b>155.836</b>	<b>192.914</b>
Participaciones no dominantes	16	600	3.418
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>156.436</b>	<b>196.332</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones no corrientes	17	650	650
Deuda financiera	18	15.973	27.340
Pasivos por impuestos diferidos	19	44.017	47.565
Proveedores y otras cuentas a pagar	20	4.445	17.040
		<b>65.085</b>	<b>92.595</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deuda financiera	18	233.894	199.884
Proveedores y otras cuentas a pagar	20	49.318	40.985
		<b>283.212</b>	<b>240.869</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>348.297</b>	<b>333.464</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		<b>504.733</b>	<b>529.796</b>

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

## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

	Nota	Periodo finalizado el 31 de Diciembre	
		2012	2011
Ingresos ordinarios	21	24.739	25.431
Otros ingresos	22	119	9.590
Trabajos realizados por la empresa para su activo.		282	1.307
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	23	(45.818)	(26.900)
Gasto por retribuciones de empleados	24	(5.080)	(4.415)
Amortización	6, 7 y 8	(452)	(483)
Otros gastos de explotación	25	(10.006)	(4.637)
Exceso de provisiones	17	-	800
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	26	(6.854)	(9.427)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>(43.070)</b>	<b>(8.734)</b>
Ingresos financieros	27	890	176
Gastos financieros	27	(13.665)	(10.239)
<b>Gastos financieros netos</b>		<b>(12.775)</b>	<b>(10.063)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(55.845)</b>	<b>(18.797)</b>
Impuesto sobre las ganancias	28	837	6.915
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(55.008)</b>	<b>(11.882)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad		(48.070)	(7.706)
Participaciones no dominantes		(6.938)	(4.176)
<b>Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio</b> (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas	29	(0,398)	(0,066)

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

### ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2012	2011
Resultado consolidado del ejercicio	(55.008)	(11.882)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>	<b>(55.008)</b>	<b>(11.882)</b>
<b>Resultado global total del año</b>	<b>(55.008)</b>	<b>(11.882)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
la sociedad dominante	(48.070)	(7.706)
Participaciones no dominantes	(6.938)	(4.176)

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital social	Prima de emisión y reservas	Autocartera	Ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Participaciones no dominantes	Total
	(Nota 15)	(Nota 15)	(Nota 15)	(Nota 15)		(Nota 16)	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>115.268</b>	<b>17.507</b>	<b>(7.833)</b>	<b>49.825</b>	<b>(5.641)</b>	<b>-</b>	<b>169.126</b>
Distribución del resultado del 2010		4.240		(9.881)	5.641		-
Ampliación de capital	6.246	15.423					21.669
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)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>121.514</b>	<b>41.757</b>	<b>(7.833)</b>	<b>45.182</b>	<b>(7.706)</b>	<b>3.418</b>	<b>196.332</b>
Distribución del resultado del 2011				(7.706)	7.706		-
Reducción de Autocartera		2.084	6.443				8.527
Variación del perímetro		2.465				4.120	6.585
Resultado al 31/12/2012					(48.070)	(6.938)	(55.008)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>121.514</b>	<b>46.306</b>	<b>(1.390)</b>	<b>37.476</b>	<b>(48.070)</b>	<b>600</b>	<b>156.436</b>

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	<b>(55.845)</b>	<b>(18.797)</b>
<i>Ajustes por:</i>		
Amortizaciones	452	483
Pérdidas por deterioro	35.472	19.059
Resultados por enajenaciones de Inmovilizado	2	18
Perdidas por deterioro de activos financieros	(3)	4
Gasto financiero	13.665	10.239
Ingreso financiero	(890)	(176)
<i>Variaciones en el capital circulante:</i>		
Variación de Existencias	(4.365)	(10.618)
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	6.714	(8.206)
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	(6.807)	(1.608)
<i>Efectivo generado por las operaciones:</i>		
Intereses pagados	(909)	(5.493)
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de explotación</b>	<b>(12.514)</b>	<b>(15.095)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(84)	(24)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	-	29
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(2.138)	(838)
Adquisición de activos financieros	(249)	-
Disposición (Adquisición) de otras cuentas a cobrar a largo plazo	30	-
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de inversión</b>	<b>(2.441)</b>	<b>(833)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Ingresos por préstamos dispuestos	23.263	27.778
Desembolsos por cancelación de préstamos	(7.287)	(10.160)
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	(46)
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de financiación</b>	<b>15.976</b>	<b>17.572</b>
<b>Total Variación Flujos de Efectivo</b>	<b>1.021</b>	<b>1.644</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	2.815	1.171
Efectivo y equivalentes al final del periodo	3.836	2.815
<b>Variación</b>	<b>1.021</b>	<b>1.644</b>

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

## NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

El detalle de sociedades dependientes y asociadas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas. En el ejercicio 2011 se integraron activos inmobiliarios de relevancia mediante la ampliación de capital por la adquisición del 100% de las acciones de Golf de Ibiza, S.A.U. y se redujeron 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. En el ejercicio 2012 se han integrado activos inmobiliarios de relevancia mediante la ampliación de capital de Alza Residencial, S.L. por la adquisición del 100% de las participaciones de ALZA Parque Logístico, S.L.U. y ALZA Parque Tecnológico, S.L.U. Esta operación ha supuesto el incremento de las participaciones no dominantes (Notas 16 y 36).

### Nota 2. Resumen de las principales políticas contables

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

#### 2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de ALZA Real Estate, S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes al 31 de diciembre de 2012, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 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:

### **Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2012**

#### **Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2012**

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

#### **Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2012**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2013, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros"

NIC 19 (Modificación) "Retribuciones a los empleados"

NIIF 1 (Modificación) "Elevado nivel de hiperinflación y eliminación de las fechas fijas aplicables a primeros adoptantes"

NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido: Recuperación de los activos subyacentes"

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"

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 1 (Modificación) "Préstamos públicos"

No se espera que las nuevas normas/ modificaciones/ interpretaciones tengan un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

**Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

NIIF 9, "Instrumentos financieros"

NIIF 9 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Fecha de entrada en vigor obligatoria y desgloses de transición"

Proyecto de mejoras de 2009 - 2011

NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"

La modificación aclara que la NIIF 1 puede ser aplicada más que una vez por la misma entidad bajo ciertas circunstancias. En los casos donde una entidad, que anteriormente presentaba sus estados financieros conforme con NIIF pero dejó de hacerlo, posteriormente haya vuelto a aplicar las NIIF, se permite, pero no se obliga, la nueva aplicación de la NIIF 1. Si esta circunstancia fuera relevante, se requiere un desglose de por qué se dejó de presentar los estados financieros de la entidad bajo NIIF y las razones por las que se haya retomado la presentación de sus estados financieros conforme con NIIF.

Esta modificación es de aplicación retroactiva, obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"

Aclara que los adoptantes por primera vez de las NIIF mantienen sin ajuste en su balance de apertura los costes por intereses activados bajo su plan de contabilidad anterior. En cambio, la NIC 23 "Costes por intereses" aplica al tratamiento contable de los costes por intereses incurridos posteriormente a la fecha de transición a NIIF, incluso en el caso de activos aptos bajo construcción en la fecha de transición a NIIF. Se puede elegir aplicar los requisitos de la NIC 23 desde una fecha anterior a la fecha de transición a NIIF, en relación con los activos aptos para los que la fecha de inicio de la capitalización fuera dicha fecha u otra posterior.

Esta modificación es de aplicación retroactiva, obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIC 1 "Presentación de estados financieros"

Esta modificación aclara que la información comparativa requerida por la NIC 1 forma parte de un conjunto completo de estados financieros. Asimismo, aclara los requisitos mínimos para el desglose de información financiera comparativa cuando una entidad cambie una política contable, o efectúe una reexpresión retroactiva o una reclasificación de partidas en sus estados financieros. En tal caso, sería obligatorio presentar un estado de situación financiera al inicio del periodo comparativo requerido (un "tercer balance"), pero no sería necesario desglosar las notas al mencionado estado de situación financiera. En cambio, si la dirección desglosase información comparativa adicional de forma voluntaria en sus estados financieros (por ejemplo, una cuenta de resultados para un tercer ejercicio, un tercer balance), deben acompañarse las notas correspondientes en la memoria. Esta mejora ha modificado también la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF" para dejar claro que un adoptante por primera vez de las NIIF debe desglosar las notas correspondientes a todos los estados principales presentados.

La modificación es de aplicación retroactiva, obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIC 16 "Inmovilizado material"

Aclara que las piezas de repuesto y los equipos auxiliares deben clasificarse como inmovilizado material, y no como existencias, cuando cumplen las condiciones para ser calificados como elementos de inmovilizado material. A raíz de esta modificación, en vez de clasificarse como existencias, los equipos auxiliares que se esperen utilizar durante más de un ejercicio serán clasificados como elementos de inmovilizado material.

Esta modificación es de aplicación retroactiva, obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación"

La modificación resuelve un conflicto entre la NIC 32 y la NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias". Aclara que los incentivos fiscales relacionados con las distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio y los incentivos fiscales relacionados con los costes de transacción que corresponden a cualquier partida de patrimonio deben contabilizarse según los requisitos de la NIC 12. De esta forma, los incentivos fiscales relacionados con distribuciones se registran en la cuenta de resultados, y los incentivos fiscales relacionados con los costes de transacción correspondientes a instrumentos de patrimonio se registran en patrimonio.

Esta modificación es de aplicación retroactiva, obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIC 34 "Información financiera intermedia"

Con esta modificación se homogeneizan los requisitos de desglose de la NIC 34 y la NIIF 8 "Segmentos de explotación". Se deja claro que un entidad que prepara información financiera intermedia bajo la NIC 34 únicamente desglosaría información sobre los activos y los pasivos por segmento si esa información se facilita con regularidad a la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación, en caso de haber registrado una variación significativa con respecto a los importes indicados en los últimos estados financieros anuales.

Esta modificación es de aplicación retroactiva, obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 10 (Modificación), NIIF 11 (Modificación) y NIIF 12 (Modificación) "Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y desgloses sobre participaciones en otras entidades: Disposiciones transitorias (modificaciones de la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12)"

NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 27 (Modificación) "Entidades de inversión"

El Grupo está analizando el impacto que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones puedan tener sobre las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo en caso de ser adoptadas.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

## 2.2. Empresa en funcionamiento

La Sociedad y su Grupo se encuentran al 31 de diciembre de 2012 en proceso de refinanciación bancaria, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2012 deuda bancaria por un importe de 118.533 miles de euros, extendiendo el vencimiento de esta deuda a largo plazo. Indicamos a continuación el calendario de pagos antes y después de la refinanciación llevada a cabo en el ejercicio 2012.

<u>Año</u> <u>vencimiento</u>	<u>Antes</u> <u>Refinanciación</u>	<u>Después</u> <u>Refinanciación</u>
2012	20.682	-
2013	19.177	12.224
2014	21.278	29.855
2015	18.898	30.627
2016	12.813	19.546
Posterior	19.146	26.281
<b>Total</b>	<b>111.994</b>	<b>118.533</b>

La diferencia entre el importe de la deuda con entidades de crédito antes y después de la refinanciación llevada a cabo en 2012 que asciende a 6.539 miles de euros se debe a nuevas ampliaciones de los préstamos existentes.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, a 31 de diciembre de 2012 existen deudas con entidades de crédito por importe de 34.139 miles de euros que se encuentran vencidas y en proceso de negociación para su refinanciación, correspondiente a préstamos y créditos con entidades de crédito por importe de 22.179 miles de euros y a arrendamientos financieros por importe de 11.960 miles de euros (Nota 18.1 y 18.2 respectivamente), y deuda con entidades financieras por importe de 41.867 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2013 (Nota 18.1). Tal como se indica en la Nota 3.3), la estimación de flujos de caja de 2013 considera las siguientes hipótesis:

- Se prevé la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras, o bien, dación en pago de deudas con una reducción significativa de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos. Las negociaciones de refinanciación o dación con entidades financieras previstas por los administradores a la fecha incluyen novación de préstamos y créditos y daciones por un importe aproximado de principal de 134.000 miles de euros de los que se han producido daciones en pago por un importe de 11.139 miles de euros desde el cierre del ejercicio y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

- b) Obtención de refinanciación de la deuda con Hacienda Pública, que supone pagos durante el ejercicio 2013 de 3.725 miles de euros, de los cuales el Grupo ya tiene comprometida la disponibilidad para el pago en abril de 2.250 miles de euros, y vencimiento final en el ejercicio 2015, cuyo aplazamiento extraordinario ha sido concedido el 13 de marzo de 2013 (Nota 34.3).

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 47,30%, 515 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 244 millones de euros (siendo del 38,45% en el año 2011, 583 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 224 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 1,56, ratio que se considera aceptable, comparado con otras empresas del sector.

En consecuencia, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de las negociaciones en curso con las entidades financieras durante el ejercicio 2013.

### **2.3. Principios de consolidación**

#### **a. Dependientes**

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

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

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

Para el registro de la adquisición de dependientes el grupo utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en los ejercicios en los que se incurre en los mismos. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de 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.

Todas las sociedades del grupo tienen los mismos cierres contables.

#### **b. Transacciones y participaciones no dominantes**

El Grupo contabiliza las transacciones con participaciones no dominantes sin cambios de control 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.

## 2.4 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.

## 2.5 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.

## 2.6 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, excepto los terrenos que no se amortizan.

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.

## **2.7 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 (Nota 2.9).

El valor recuperable 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).

## **2.8 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%.

## **2.9 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.

## **2.10 Costes por intereses**

El Grupo capitaliza los costes por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o

producción de un activo apto. Un activo apto es aquel que requiere, necesariamente de un periodo sustancial antes de estar listo para la venta o un activo del que se prevé desde su adquisición, que necesita un periodo de transformación superior a 12 meses. 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.

## **2.11 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 realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. 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.

### **2.12 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.

## 2.13 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".

## 2.14 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.

## 2.15 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.

En determinados casos el Grupo está adquiriendo activos mediante el pago basado en acciones tal y como se menciona en la nota 15.

## 2.16 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.

## 2.17 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 integró en el grupo fiscal ALZA Residencial Getafe, S.L. y se separaron del grupo fiscal ALZA Vivisa, S.L. y ALZA Pirineo, S.L. En el ejercicio 2012 se han integrado en el grupo fiscal Golf de Ibiza, S.L.U. y Pormenta, S.A.

## 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 2012.

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 periodo 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 2012: 48 trabajadores (51 trabajadores al 31 de diciembre de 2011).
- Derecho de opción de compra de un total de 3.678.000 acciones (3.713.000 acciones al 31 de diciembre de 2011) 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. En el ejercicio 2012 ningún trabajador ha ejercitado su derecho de opción.
- 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.

En la fecha de concesión de dicho plan se calculó el valor, siendo este igual a 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.

## 2.24. Arrendamientos

### a) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero".

## 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 inferior al 50% el ratio de Deuda Neta / GAV. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el "Loan to Value" era como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deuda financiera total neta afecta a activos inmobiliarios	243.749	224.325
Valor de Mercado Activos inmobiliarios	515.321	583.376
"Loan to Value"	<b>47,30%</b>	<b>38,45%</b>

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>2012</u>	<u>2011</u>
Deuda financiera total neta afecta a activos inmobiliarios	243.749	224.325
Fondos Propios	155.836	192.914
Deuda financiera total / Fondos propios	<b>1,56</b>	<b>1,16</b>

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 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 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 2012, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 1.193 miles de euros, de mayor gasto sobre los 8.463 miles de euros registrados en el ejercicio 2012 (1.080 miles de euros de mayor gasto sobre los 9.490 miles de euros en 2011).

#### **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 2013 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 2012, al igual que en 2011, 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 2012 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo se encuentra en un nuevo proceso de refinanciación de su deuda habiendo obtenido acuerdos con las entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes, o bien realizar daciones en pago de las deudas que no se renueven. Al 31 de diciembre de 2012 el 47,46% de las deudas con entidades financieras han sido novadas a plazos entre 2 y 4 años, (126.042 miles de euros, 55,47% al 31 de diciembre de 2011), véase mayor detalle en la nota 2.2, e igualmente se ha obtenido acuerdo con las Administraciones Públicas, véase nota 20.

Dentro de los condiciones de los acuerdos firmados durante 2012, 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 2013 y el 31 de diciembre de 2013:

<b>PRESUPUESTO DE TESORERIA</b>	
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2012</b>	<b>3.829</b>
Cobros por ventas	67.240
Otros cobros	14.897
Disposiciones de préstamos y créditos	10.420
Pagos corrientes	(22.336)
Pagos de financiación	(64.435)
Otros pagos	(5.805)
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2013</b>	<b>3.810</b>

La estimación de flujos de caja de 2013 considera las siguientes hipótesis:

- a) Se prevé la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras, o bien, dación en pago de deudas con una reducción significativa de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos. Las negociaciones de refinanciación o dación con entidades financieras previstas por los administradores a la fecha incluyen novación de préstamos y créditos y daciones por un importe aproximado de principal de 134.000 miles de euros de los que se han producido daciones en pago por un importe de 11.139 miles de euros desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.
- b) Obtención de refinanciación de la deuda con Hacienda Pública, que supone pagos durante el ejercicio 2013 de 3.725 miles de euros, de los cuales el Grupo ya tiene comprometida la disponibilidad para el pago en abril de 2.250 miles de euros, y vencimiento final en el ejercicio 2015, cuyo aplazamiento extraordinario ha sido concedido el 13 de marzo de 2013 (Nota 34.3).

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 47,30%, 515 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 244 millones de euros (siendo del 38,45% en el año 2011, 583 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 224 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 1,56, 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.

### 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 2012 y 2011:

2012	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo total
<b>Activos</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados ( Nota 13)	251			<b>251</b>
<b>Total Activos</b>	<b>251</b>	-	-	<b>251</b>
2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo total
<b>Activos</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados ( Nota 13)	32			<b>32</b>
<b>Total Activos</b>	<b>32</b>	-	-	<b>32</b>

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través de 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 2012 y 2011 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
- Valoraciones recurrentes de los activos inmobiliarios, 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 2012 y 2011 sobre los hechos analizados. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas.

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

#### a. Cambios en estimaciones contables

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

#### b. Cambios en políticas contables y corrección de errores fundamentales

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

### Nota 5. Información financiera por segmentos

#### 5.1 Formato primario de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio.

El Grupo está organizado en los siguientes segmentos de negocio:

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

Los ingresos y resultados por segmento son los siguientes:

2012	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	532	13.998	10.328	24.858
Dotación por deterioro	(30.370)	(7.738)	(561)	(38.668)
Reversión por deterioro	350	3.447	1.138	4.935
Resultado de Explotación	(27.499)	(17.333)	1.762	(43.070)
Costos financieros netos	(3.730)	(8.331)	(714)	(12.775)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>(31.228)</b>	<b>(25.665)</b>	<b>1.049</b>	<b>(55.844)</b>
Impuesto sobre las ganancias	2.614	570	(2.347)	837
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>(28.614)</b>	<b>(25.095)</b>	<b>(1.298)</b>	<b>(55.007)</b>
2011	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	9.500	17.496	8.025	35.021
Dotación por deterioro	(13.698)	(8.533)	(375)	(22.606)
Reversión por deterioro	2.026	678	9	2.713
Resultado de Explotación	(3.173)	(7.522)	1.961	(8.734)
Costos financieros netos	(2.055)	(5.858)	(2.150)	(10.063)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>(5.228)</b>	<b>(13.381)</b>	<b>(188)</b>	<b>(18.797)</b>
Impuesto sobre las ganancias	1.010	4.541	1.364	6.915
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(4.218)</b>	<b>(8.840)</b>	<b>1.176</b>	<b>(11.882)</b>

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

2012	Total Activos	Total Pasivos	Adiciones de Inmovilizado material, inv.inmobiliarias e intangibles	Deterioro de activos	Gastos por amortización
Reserva de suelo	270.680	109.539	21.157	(30.020)	-
Promoción Inmobiliaria	200.263	214.255	84	(4.291)	(283)
Explotación	33.790	24.503	-	577	(169)
<b>Total</b>	<b>504.733</b>	<b>348.297</b>	<b>21.241</b>	<b>(33.734)</b>	<b>(452)</b>

  

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	(11.672)	-
Promoción Inmobiliaria	207.149	208.680	60	(7.855)	(318)
Explotación	36.420	23.485	9.989	(366)	(165)
<b>Total</b>	<b>529.796</b>	<b>333.464</b>	<b>25.335</b>	<b>(19.893)</b>	<b>(483)</b>

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

## Nota 6. Inmovilizado material

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

	Terrenos y construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otras instalac. Utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	Total
<b>Coste:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>2.075</b>	<b>1.043</b>	<b>1.154</b>	<b>788</b>	-	<b>5.060</b>
Incorporaciones Perímetro de Consolidación	8.536	461	500	384	107	9.988
Adiciones	-	20	0	4	-	24
Retiros	-	(138)	(0)	-	-	(138)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>10.611</b>	<b>1.386</b>	<b>1.654</b>	<b>1.176</b>	<b>107</b>	<b>14.935</b>
Adiciones	-	1	-	83	-	84
Retiros	(4)	(2)	(25)	(9)	-	(40)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>10.607</b>	<b>1.385</b>	<b>1.629</b>	<b>1.250</b>	<b>107</b>	<b>14.979</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(109)</b>	<b>(867)</b>	<b>(494)</b>	<b>(607)</b>	-	<b>(2.077)</b>
Incorporaciones Perímetro de Consolidación	(291)	(390)	(404)	(307)	-	(1.392)
Dotaciones	(33)	(81)	(130)	(73)	-	(317)
Retiros	-	126	-	-	-	126
Traspasos	5	-	-	-	-	5
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(428)</b>	<b>(1.212)</b>	<b>(1.028)</b>	<b>(987)</b>	-	<b>(3.655)</b>
Dotaciones	(39)	(55)	(127)	(61)	-	(282)
Retiros	-	-	-	13	-	13
Traspasos	(10)	(4)	21	4	-	13
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(475)</b>	<b>(1.271)</b>	<b>(1.134)</b>	<b>(1.031)</b>	-	<b>(3.911)</b>
<b>Provisión por deterioro:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(66)</b>	-	-	-	-	<b>(66)</b>
Retiros	8	-	-	-	-	8
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(58)</b>	-	-	-	-	<b>(58)</b>
Adiciones	(112)	-	-	-	-	(112)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>(170)</b>	-	-	-	-	<b>(170)</b>
<b>Inmovilizado material neto:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>10.126</b>	<b>174</b>	<b>626</b>	<b>189</b>	<b>107</b>	<b>11.222</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>9.963</b>	<b>114</b>	<b>495</b>	<b>219</b>	<b>107</b>	<b>10.898</b>

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

En el ejercicio 2012 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor por importe de 112 miles de euros. En el ejercicio 2011 se reconocieron reversiones por deterioro de valor por importe de 8 miles de euros.

Al 31 diciembre 2012 existe inmovilizado material por 1.578 miles de euros (1.833 miles de euros en 2011) sujeto a restricciones de titularidad o pignorado como garantía del pasivo.

En el ejercicio 2011 el Inmovilizado material incluía activos financiados a través de contratos de arrendamiento financiero, en los que el Grupo era arrendatario, cuyos importes se muestran a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Coste	-	301
Amortización acumulada	<u>-</u>	<u>(172)</u>
	<u>          </u>	<u>129</u>

## Nota 7. Inversiones inmobiliarias

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

<b>Coste:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2010</b>	<u><b>168.202</b></u>
Adquisiciones	838
Incorporaciones al Perímetro	14.448
Trasposos	2.270
<b>Al 31 de Diciembre 2011</b>	<u><b>185.758</b></u>
Adquisiciones	9.051
Retiros	(2)
Incorporaciones al Perímetro	12.106
Trasposos	(223)
<b>Al 31 de Diciembre 2012</b>	<u><b>206.690</b></u>
<b>Amortización acumulada:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2010</b>	<u><b>(581)</b></u>
Dotación a la amortización	(165)
Trasposos	(4)
<b>Al 31 de Diciembre 2011</b>	<u><b>(750)</b></u>
Dotación a la amortización	(170)
Retiros	5
Trasposos	8
<b>Al 31 de Diciembre 2012</b>	<u><b>(907)</b></u>
<b>Provisión por deterioro:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2010</b>	<u><b>(3.638)</b></u>
Dotación a la provisión	(9.522)
Reversión de la provisión	69
<b>Al 31 de Diciembre 2011</b>	<u><b>(13.091)</b></u>
Dotación a la provisión	(7.876)
Reversión de la provisión	1.136
<b>Al 31 de Diciembre 2012</b>	<u><b>(19.831)</b></u>
<b>Saldo neto al 31 de Diciembre 2011</b>	<u><b>171.917</b></u>
<b>Saldo neto al 31 de Diciembre 2012</b>	<u><b>185.952</b></u>

Las incorporaciones al perímetro del ejercicio 2012 corresponden a la inclusión de activos a través de ampliaciones de capital por importe de 12.106 miles de euros (14.448 miles de euros en 2011).

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 2012 la plusvalía registrada en Inversiones inmobiliarias es de 107.707 miles de euros (en 2011 de 112.490 miles de euros) y un Impuesto diferido de 32.312 miles de euros (en 2011 de 33.747 miles de euros).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2012 está calculado principalmente 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 2012 y 2011:

	Valor neto contable a 31 de diciembre 2012	Valor razonable a 31 de diciembre de 2012	Valor neto contable a 31 de diciembre 2011	Valor razonable a 31 de diciembre de 2011
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>185.952</b>	<b>186.291</b>	<b>171.917</b>	<b>179.374</b>

En los ejercicios 2012 y 2011 se han registrado pérdidas por deterioro por importe de 7.876 y 9.522 miles de euros, respectivamente, y en el ejercicio 2012 se ha registrado una reversión por deterioro por importe de 1.136 miles de euros (en 2011 de 69 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 2012 y 2011 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de pasivos por importe de 157.326 y 125.787 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>2012</u>	<u>2011</u>
Coste	16.250	16.250
Amortización acumulada	(764)	(627)
Deterioro	<u>(2.486)</u>	<u>(3.623)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<b><u>13.000</u></b>	<b><u>12.000</u></b>

## Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	Concesiones administrativas	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Al 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>81</b>
Incorporaciones al perímetro	1	35	36
<b>Al 31 de Diciembre 2011</b>	<b>82</b>	<b>35</b>	<b>117</b>
<b>Al 31 de Diciembre 2012</b>	<b>82</b>	<b>35</b>	<b>117</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Al 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>(79)</b>	<b>-</b>	<b>(79)</b>
Incorporaciones al perímetro	(1)	(18)	(19)
Dotaciones	(2)	-	(2)
<b>Al 31 de Diciembre 2011</b>	<b>(82)</b>	<b>(18)</b>	<b>(100)</b>
Dotaciones	-	(1)	(1)
<b>Al 31 de Diciembre 2012</b>	<b>(82)</b>	<b>(19)</b>	<b>(101)</b>
<b>Activos intangibles neto:</b>			
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2011</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2012</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012 y 2011.

## 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	
	2012	2011	2012	2011
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	-	-	253	2.638
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	12	9	-	-
	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>253</b>	<b>2.638</b>
	Activos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados otros	
	2012	2011	2012	2011
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 13):				
- Mantenedos para negociar	-	-	251	32
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	-	-	14.310	19.303
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	164	164	-	-
Efectivo y equivalentes (Nota 14)			3.836	2.815
	<b>164</b>	<b>164</b>	<b>18.397</b>	<b>22.150</b>

<b>Pasivos financieros no corrientes</b>				
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados y otros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Débitos y partidas a pagar (Notas 18 y 20)	15.973	27.340	4.445	17.040
	<b>15.973</b>	<b>27.340</b>	<b>4.445</b>	<b>17.040</b>

  

<b>Pasivos financieros corrientes</b>				
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Derivados y otros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Débitos y partidas a pagar (Notas 18 y 20)	233.894	199.884	49.318	40.985
	<b>233.894</b>	<b>199.884</b>	<b>49.318</b>	<b>40.985</b>

## 9.2 Calidad crediticia

En relación con los saldos de Clientes y cuentas a cobrar cabe mencionar que, por las características del negocio, no existe una alta concentración. En general, el cobro de los clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería 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 2012 y 2011 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>
<b>A 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>163</b>	<b>9</b>
Otros movimientos	1	-
<b>A 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>164</b>	<b>9</b>
Otros movimientos	-	3
<b>A 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>164</b>	<b>12</b>

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

<b>No Corriente</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Participación en Construcciones Coheco,S.L.	12	9
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

<b>Corriente</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Participación en Terlemudes,S.L.	117	117
Participación en Divertiendas,S.L.	47	47
<b>Total</b>	<b>164</b>	<b>164</b>

### Nota 11. Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	20.828	28.083
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(12.409)	(11.783)
	<u>8.419</u>	<u>16.300</u>
Administraciones públicas (Nota 20)	2.053	1.822
Préstamos a partes vinculadas (Nota 30)	4.971	4.104
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 30)	121	334
Depósitos a plazo	755	983
Depósitos y fianzas	297	220
	<u>16.616</u>	<u>23.763</u>
<b>Menos parte no corriente:</b>		
Préstamos a partes vinculadas (Nota 30)	-	2.250
Otras cuentas a cobrar	-	-
Depósitos a plazo	12	212
Depósitos y fianzas	241	176
<b>Parte no corriente</b>	<u>253</u>	<u>2.638</u>
<b>Parte corriente</b>	<u>16.363</u>	<u>21.125</u>

La variación del epígrafe "clientes y otras cuentas por cobrar" se debe básicamente al cobro en enero de 2012 de la indemnización de un cliente por el desistimiento por parte del mismo en la compraventa acordada en el año 2009 de un terreno cuyo importe ascendió a 9.500 miles de euros (Nota 22).

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

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

<b>Al 31 de Diciembre 2010</b>	<u>(11.624)</u>
Incorporaciones al perímetro	(99)
Traspasos	(60)
<b>Al 31 de Diciembre 2011</b>	<u>(11.783)</u>
Dotaciones	(776)
Aplicaciones	150
<b>Al 31 de Diciembre 2012</b>	<u>(12.409)</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Grupo tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso y edificios construidos por 84 y 134 miles de euros, respectivamente, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2013 por importe de 83 miles de euros y en 2014 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>2012</u>	<u>2011</u>
Edificios adquiridos	1.178	1.573
Terrenos y solares	144.244	143.652
Edificios en construcción	172.932	188.093
Edificios construidos	34.809	22.080
Otras existencias	1.700	1.697
Anticipos	6.520	6.614
	<u>361.383</u>	<u>363.709</u>
Menos: provisión por deterioro	(83.428)	(56.739)
<b>Total</b>	<u>277.955</u>	<u>306.970</u>

Al 31 de diciembre de 2012 existen existencias por importe neto de 249.830 miles de euros (254.734 miles de euros en 2011) 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 2012 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados, un importe de 52.473 miles de euros (al 31 de diciembre de 2011 23.492 miles de euros).

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 2.088 miles de euros en 2012 y 2.259 miles de euros en 2011.

En el ejercicio 2012 se ha registrado una pérdida neta por deterioro de existencias por importe de 26.882 miles de euros (10.449 miles de euros en 2011) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 23).

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b><u>(46.290)</u></b>
Dotación del ejercicio	(13.083)
Reversión del ejercicio	2.634
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b><u>(56.739)</u></b>
Dotación del ejercicio (Nota 23)	(30.679)
Reversión del ejercicio (Nota 23)	3.797
Aplicaciones	193
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b><u>(83.428)</u></b>

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

El movimiento en los ejercicios 2012 y 2011 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

<b>31 de diciembre de 2010</b>	<b><u>110</u></b>
Altas	20
Bajas	(113)
Minusvalía por deterioro	15
<b>31 de diciembre de 2011</b>	<b><u>32</u></b>
Altas	248
Bajas	(29)
Plusvalía por revalorización	-
<b>31 de diciembre de 2012</b>	<b><u>251</u></b>

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>2012</u>	<u>2011</u>
Fondos de Inversión	1	1
Otras inversiones	250	31
<b>Total</b>	<b><u>251</u></b>	<b><u>32</u></b>

La rentabilidad media de los Fondos de Inversión durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de

10,56%% y 9,88% aproximadamente.

Al 31 de diciembre 2012 y 2011 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>2012</u>	<u>2011</u>
Caja y Cuentas corrientes	3.836	2.815
	<u>3.836</u>	<u>2.815</u>

El tipo de interés efectivo de los saldos en cuentas corrientes en entidades de crédito se situó durante los ejercicios 2012 y 2011 entre el 0 y el 1%.

#### Nota 15. Capital Social y Reservas

##### 15.1 Capital social, Prima de emisión y Acciones propias

	<u>Nº Acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de Emisión</u>	<u>Total</u>
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
Saldo 31 de diciembre 2012	121.514.413	121.514	94.842	216.356

##### a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2012, el capital social de 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 realizó 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.U. Esta transacción con pagos basados en acciones supuso un incremento de las reservas del Grupo en 4.629 miles de euros.

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 para los ejercicios 2012 y 2011 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 2012 la autocartera de compone de 694.929 acciones propias (al 31 de diciembre de 2011 3.915.889 acciones). Durante el ejercicio 2012 se han producido las siguientes operaciones:

El Grupo ha adquirido unos suelos registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7) mediante el pago de 2.306.140 acciones propias, dicha operación se ha registrado al valor razonable de los bienes adquiridos en la fecha de la operación.

El Grupo ha pagado una deuda pendiente por la compra en el ejercicio 2010 de unos suelos registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7) mediante 914.820 acciones propias.

El aumento de Reservas resultante de estas dos transacciones ha sido de 2.084 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2011 la autocartera se componía de 3.915.889 acciones propias. No se produjo 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>
<b>Saldo 31 de diciembre 2010</b>	<b>79.419</b>	<b>(61.912)</b>	<b>17.507</b>	<b>(7.833)</b>	<b>49.825</b>
Distribución del resultado del 2010	-	4.240	4.240	-	(9.881)
Ampliación de capital	15.423	-	15.423	-	-
Reconocimiento de minoritarios	-	4.629	4.629	-	5.242
Otros movimientos	-	(42)	(42)	-	(4)
<b>Saldo 31 de diciembre 2011</b>	<b>94.842</b>	<b>(53.085)</b>	<b>41.757</b>	<b>(7.833)</b>	<b>45.182</b>
Distribución del resultado del 2011	-	-	-	-	(7.706)
Disminución de autocartera	-	2.084	2.084	6.443	-
Reconocimiento de minoritarios	-	2.465	2.465	-	-
<b>Saldo 31 de diciembre 2012</b>	<b>94.842</b>	<b>(48.536)</b>	<b>46.306</b>	<b>(1.390)</b>	<b>37.476</b>

La reserva legal por importe de 1.584 miles de euros (en 2011 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.

### Nota 16. Participaciones no dominantes

Los movimientos de participaciones no dominantes en los ejercicios 2012 y 2011 se muestran en la tabla siguiente:

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<u>-</u>
Ampliaciones de capital	7.594
Resultado del ejercicio	<u>(4.176)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.418</b>
Variación del perímetro	4.120
Resultado del ejercicio	<u>(6.938)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>600</b>

### Nota 17. Provisiones no corrientes

<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<u>1.000</u>
Reversiones	(800)
Traspasos	450
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<u>650</u>
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<u>650</u>

#### Otras provisiones

El saldo del ejercicio 2010 correspondía a la indemnización por una sentencia recurrida por la Sociedad, cuya sentencia en instancia superior resultó 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>2012</u>	<u>2011</u>
<b>NO CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	9.973	15.164
Pólizas de crédito	5.795	-
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<u>15.768</u>	<u>15.164</u>
Pasivos por arrendamiento financiero	205	12.176
<b>Total</b>	<u>15.973</u>	<u>27.340</u>
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
<b>CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	221.311	190.858
Pólizas de crédito	623	8.524
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<u>221.934</u>	<u>199.382</u>
Pasivos por arrendamiento financiero	11.960	502
<b>Total</b>	<u>233.894</u>	<u>199.884</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 157.886 miles de euros en 2012 y 160.001 miles de euros en 2011 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	2012	
	No Corriente	Corriente
2012 (Nota 2.2)		22.179
2013		41.869
2014	14.715	37.749
2015	34	45.391
2016	34	24.016
2017	34	4.066
Resto	951	46.664
Superior a 1 año	<b>15.768</b>	<b>157.886</b>
<b>Total</b>	<b>15.768</b>	<b>221.934</b>

Año vencimiento	2011	
	No Corriente	Corriente
2012		39.381
2013	13.323	32.468
2014	1.507	38.310
2015	124	33.356
2016	14	16.908
Resto	196	38.959
Superior a 1 año	<b>15.164</b>	<b>160.001</b>
<b>Total</b>	<b>15.164</b>	<b>199.382</b>

En los ejercicios 2012 y 2011, 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 3,00% y 2,03%, respectivamente.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendía a 99.155 y 100.845 miles de euros respectivamente. Los importes disponibles ascienden a 9.932 y 15.563 miles de euros en 2012 y 2011, respectivamente. No obstante, se podrá disponer de ellos cuando sean certificadas las obras por tratarse de préstamos 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:

	2012	2011
Menos de 1 año	14.956	1.034
Entre 1 y 5 años	205	4.716
Más de 5 años	-	11.309
<b>Subtotal</b>	<b>15.161</b>	<b>17.059</b>
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(2.996)	(4.381)
<b>Total</b>	<b>12.165</b>	<b>12.678</b>

Los vencimientos anuales de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
2012 (Nota 2.2)	11.960	495
Entre 1 y 5 años	205	2.883
Más de 5 años	-	9.300
<b>Subtotal</b>	<b><u>12.165</u></b>	<b><u>12.678</u></b>

### Nota 19. Impuestos diferidos

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

	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>
<b>A 31 de diciembre de 2010</b>	<b><u>4.899</u></b>	<b><u>52.532</u></b>
Variaciones del perímetro	52	-
Reversiones por cuenta de resultados	(1.880)	(4.993)
Generación por cuenta de resultados	5.091	26
Trasposos	4.532	-
<b>A 31 de diciembre de 2011</b>	<b><u>12.694</u></b>	<b><u>47.565</u></b>
Reversiones por cuenta de resultados	(5.261)	(5.430)
Generación por cuenta de resultados	1.563	2.230
Trasposos	5	(348)
<b>A 31 de diciembre de 2012</b>	<b><u>9.001</u></b>	<b><u>44.017</u></b>

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ventas anticipadas	520	510
Intereses financieros y otros gastos de explotación capitalizados	534	539
Crédito fiscal activado	5.655	7.805
Provisiones no corrientes	-	2.414
Otros	2.292	1.426
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b><u>9.001</u></b>	<b><u>12.694</u></b>
Revalorización de inversiones inmobiliarias	35.764	39.026
Provisiones	-	84
Revalorización de existencias	8.253	8.417
Otros	-	38
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b><u>44.017</u></b>	<b><u>47.565</u></b>

Los créditos fiscales por bases imponibles negativas han sido compensados con los impuestos diferidos pasivos correspondientes 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					
	2012			2011		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
1996	-	51	51	-	51	51
1998	-	327	327	-	327	327
1999	-	703	703	-	703	703
2000	-	439	439	-	439	439
2001	-	450	450	-	450	450
2002	-	321	321	-	321	321
2003	-	540	540	-	540	540
2004	-	589	589	-	586	586
2005	3.721	466	4.187	3.721	459	4.180
2006	1.448	741	2.189	1.448	735	2.183
2007	1.935	8.522	10.457	1.935	8.446	10.381
2008	3.190	21.360	24.550	3.190	20.482	23.672
2009	1.684	1.131	2.815	6.687	925	7.612
2010	19.880	5.417	25.297	20.534	5.169	25.703
2011	822	5.468	6.290	861	5.144	6.005
2012	1.175	27.528	28.703			
<b>Total</b>	<b>33.855</b>	<b>74.053</b>	<b>107.908</b>	<b>38.376</b>	<b>44.777</b>	<b>83.153</b>

Durante el ejercicio 2011 se compensaron bases imponibles negativas por importe de 2.796 miles de euros (en 2012 no se han compensado bases imponibles negativas).

## Nota 20. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

	2012	2011
<b>No corriente</b>		
Administraciones Públicas	41	12.165
Deudas con empresas relacionadas (Nota 30)	-	750
Otras cuentas a pagar	4.404	4.125
	<b>4.445</b>	<b>17.040</b>
<b>Corriente</b>		
Acreedores comerciales	15.212	18.889
Administraciones Públicas	27.010	10.402
Anticipos de clientes	3.214	3.183
Deudas con empresas relacionadas (Nota 30)	1.927	6.192
Otras cuentas a pagar	1.955	2.319
	<b>49.318</b>	<b>40.985</b>
<b>Total</b>	<b>53.763</b>	<b>58.025</b>

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
2013	27.010
2014	41
	<b>27.051</b>

Tal y como se indica en la nota 34.3 de hechos posteriores el 13 de marzo de 2013 el Grupo ha obtenido la concesión de un aplazamiento extraordinario de la Hacienda Pública, con vencimiento hasta el año 2015, con lo que 21.943 miles de euros de la deuda han pasado de corto a largo plazo.

Del total de las deudas reflejadas corrientes y no corrientes, 14.381 miles de euros son de vencimiento superior a 12 meses (31.440 miles de euros en 2011). De las deudas por importe de 39.382 miles de euros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses (26.585 miles de euros en 2011), las correspondientes a 5.759 miles de euros (7.937 miles de euros en 2011) 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 2012 el plazo será de 75 días (85 días al 31 de diciembre de 2011). En los cuadros siguientes se detalla la situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de Pagos Realizados y Pendientes de Pago:

<b>Pagos realizados y pendientes de pago a 31/12/2012</b>		
	<b>Miles de euros</b>	
		<b>%</b>
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	9.431	61,81%
Resto	14.284	38,19%
<b>Total Pagos del Ejercicio</b>	<b>23.715</b>	<b>100,00%</b>
Plazo medio de pagos excedidos (días)	151	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	6.957	

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

### **Detalle estado de cuentas con Administraciones Públicas.**

Al 31 de diciembre de 2012 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	<b>2012</b>
Deuda no corriente con Administraciones Públicas	<b>41</b>
Hacienda Pública por aplazamientos	41
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>27.010</b>
Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades	1.732
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	24.264
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	717
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	75
Otros	222
<b>Total Acreedor</b>	<b>27.051</b>
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.679
Hacienda Pública deudor por I.R.P.F.	354
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	20
<b>Total Deudor</b>	<b>2.053</b>
<b>Neto</b>	<b>(24.998)</b>

Al 31 de diciembre de 2011 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

	<u>2011</u>
<b>Deuda no corriente con Administraciones Públicas</b>	<b><u>12.165</u></b>
Otros	37
Hacienda Pública acreedor por Impuesto sobre Sociedades	1.351
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	10.777
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b><u>10.402</u></b>
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
<b>Total Acreedor</b>	<b><u>22.567</u></b>
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
<b>Total Deudor</b>	<b><u>2.015</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>(20.552)</u></b>

#### Nota 21. Ingresos ordinarios

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

Concepto	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Venta de suelos	533	-
Ingresos por promociones	13.097	17.460
Arrendamientos	787	778
Construcción	8.316	6.778
Explotación	2.006	415
<b>Total</b>	<b><u>24.739</u></b>	<b><u>25.431</u></b>

El importe de las permutas a 31 de diciembre 2012 y 2011 es de 1.139 y 196 miles de euros, respectivamente.

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

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Ingresos futuros por arrendamientos	252	35	36	38	39

Todos los ingresos del grupo corresponden a España.

#### Nota 22. Otros ingresos

Los ingresos registrados en este epígrafe para el ejercicio 2012, corresponden principalmente a prestación de servicios. Durante el ejercicio 2011 9.500 miles de euros correspondían a 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. El resto incluía principalmente prestaciones de servicios

**Nota 23. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro**

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

<b>Concepto</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aprovisionamientos	14.393	13.345
Variación de existencias	4.543	3.106
Deterioro de existencias (Nota 12)	<u>26.882</u>	<u>10.449</u>
<b>Total</b>	<b><u>45.818</u></b>	<b><u>26.900</u></b>

Existen traspasos de inversiones inmobiliarias a existencias por importe de 223 miles de euros y gastos financieros activados por importe de 2.088 miles de euros que no se han incluido en variación de existencias.

**Nota 24. Gastos por retribuciones a empleados**

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

<b>Concepto</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sueldos y salarios	4.243	3.661
Cargas sociales	<u>837</u>	<u>754</u>
<b>Total</b>	<b><u>5.080</u></b>	<b><u>4.415</u></b>

**Nota 25. Otros gastos de explotación**

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arrendamientos	410	463
Reparaciones y conservación	181	155
Servicios de profesionales independientes	1.736	1.407
Transportes y desplazamientos	9	10
Seguros	231	120
Servicios bancarios	81	137
Otros tributos	1.571	1.303
Variación de provisiones de tráfico	1.738	-
Otros gastos	4.049	1.042
<b>Total</b>	<b><u>10.006</u></b>	<b><u>4.637</u></b>

El incremento del epígrafe "Otros gastos" se debe básicamente a los recargos aplicados por la Agencia Tributaria en el ejercicio 2012.

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	<b>1º AÑO</b>	<b>2º-5º AÑO</b>
Pagos futuros por arrendamientos operativos	52	220

**Nota 26. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado**

<b>Concepto</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Deterioro ( Notas 6 y 7 )	(6.852)	(9.445)
Resultado por enajenación del inmovilizado	<u>(2)</u>	<u>18</u>
<b>Total</b>	<b><u>(6.854)</u></b>	<b><u>(9.427)</u></b>

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado, se incluyen 26.882 miles de euros de dotaciones en el ejercicio por deterioro de existencias (10.449 miles de euros en 2011), registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro (ver Nota 23), lo que supone un gasto total de 33.734 miles de euros en concepto de deterioro (19.894 miles de euros en 2011).

## Nota 27. Ingresos y gastos financieros

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

<b>Ingresos Financieros</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ingresos por intereses	-	83
Ingresos por asociadas	20	2
Ingresos por valores negociables	3	42
Otros ingresos financieros	867	49
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>890</b>	<b>176</b>
<b>Gastos Financieros</b>		
Gastos por intereses	8.463	9.488
Gastos por asociadas	43	44
Gastos por valores negociables	6	-
Provisión de valores negociables	(3)	(1)
Otros gastos financieros	5.156	708
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>13.665</b>	<b>10.239</b>

El incremento del epígrafe "Otros gastos financieros" se debe básicamente a los intereses por aplazamiento con la Agencia Tributaria por importe de 3.087 miles de euros (Nota 20).

## Nota 28. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

<b>Concepto:</b>	<b>2.012</b>	<b>2011</b>
Impuesto corriente	-	(1.290)
Impuesto diferido	(498)	8.205
Otros	1.335	-
<b>Total Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>837</b>	<b>6.915</b>

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 2012 se detalla a continuación:

<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(55.845)</b>
Impuesto calculado al 30%	16.754
<b>Efecto en cuota de:</b>	
- diferentes tasas	60
- Gastos no deducibles	(1.088)
- Créditos fiscales 2012 no reconocidos	(16.754)
- Otros	1.865
<b>Ingreso de impuesto de sociedades del ejercicio</b>	<b>837</b>

En el ejercicio 2012 la Sociedad dominante ha optado por no reconocer créditos fiscales por bases imponibles negativas del ejercicio, ni impuestos anticipados en concepto de gastos financieros no deducibles.

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales en general los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que les son aplicables, excepto ALZA Residencial, S.L. que tiene comprobado el ejercicio 2010 en IVA.

### Nota 29. Resultados 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>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	(48.070)	(7.706)
Acciones ordinarias	120.819.484	117.598.524
Resultados básicos por acción (euros por acción)	(0.398)	(0,066)

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

### Nota 30. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>a. Ingresos y prestación de servicios</b>		
Prestación de servicios	-	716
Ingresos financieros de empresas vinculadas	<u>34</u>	<u>63</u>
	<b><u>34</u></b>	<b><u>779</u></b>
<b>b. Compras y Gastos</b>		
<b>Gastos:</b>		
Gastos financieros de empresas vinculadas	<u>153</u>	<u>44</u>
	<b><u>153</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b>c. Saldos al cierre</b>		
<b>A cobrar:</b>		
<b>Créditos a partes vinculadas corrientes (Nota 11)</b>		
Préstamos a partes vinculadas	4.971	4.104
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	<u>121</u>	<u>334</u>
	<b><u>5.092</u></b>	<b><u>4.438</u></b>
<b>A pagar:</b>		
<b>Deudas con partes vinculadas corrientes (Nota 20)</b>		
Asociadas	1.121	365
Vinculadas	<u>806</u>	<u>6.577</u>
	<b><u>1.927</u></b>	<b><u>6.942</u></b>

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Comercial</u>	<u>Préstamo</u>	<u>Comercial</u>	<u>Préstamo</u>
<b>A cobrar:</b>				
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	-	3.600	-	3.597
Tolus Capital, S.L.	105	1.371	334	507
Otros	<u>16</u>	-	-	-
	<b><u>121</u></b>	<b><u>4.971</u></b>	<b><u>334</u></b>	<b><u>4.104</u></b>

A pagar:	2012		2011	
	Comercial	Préstamo	Comercial	Préstamo
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	-	755	-	2.071
Tolus Capital, S.L.	-	-	-	1.015
Rodex Agrupada Comunicación, S.L.	52	-	28	-
Divertiendas, S.L.	-	47	-	47
Terlemudes, S.L.	-	328	-	318
Alfredo Sotres	-	746	-	3.463
	<b>52</b>	<b>1.876</b>	<b>28</b>	<b>6.914</b>

Al 31 de diciembre de 2012, 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 31/12/2013 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 2013 y 31 de diciembre de 2017.

### Nota 31. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos

#### 31.1 Pasivos contingentes

##### Litigios

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

##### Avales y garantías

Al 31 de diciembre de 2012 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 7.061 miles de euros (9.358 miles de euros en 2011). De este importe, existe un total de 165 miles de euros correspondientes a avales financieros (246 en 2011), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

#### 31.2 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total pendiente de 12.837 miles de euros (30.696 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), condicionados en su mayoría al cumplimiento de una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

Al 31 de diciembre 2012, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 12.644 miles de euros (15.897 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

### Nota 32. Negocios conjuntos

El Grupo tiene una participación en la Sociedad Construcciones de la Vega COVE S.L. (negocio conjunto), cuyas actividades consisten en la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos. El porcentaje de participación en el mismo asciende al 50% en los ejercicios 2012 y 2011.

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>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activos:</b>		
Activos no corrientes	21.029	21.040
Activos corrientes	4.697	4.734
	<u>25.726</u>	<u>25.774</u>
<b>Pasivos:</b>		
Reservas	(110)	1.067
Pasivos no corrientes	8.923	15.363
Pasivos corrientes	16.913	9.344
	<u>25.726</u>	<u>25.774</u>
Ingresos	58	418
Gastos	(1.232)	(1.240)
Resultados después de impuestos	<u>(1.174)</u>	<u>(822)</u>

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

### Nota 33. Medio ambiente

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

Dada la actividad desarrollada por el Grupo, durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, el Grupo, al cierre del ejercicio 2012 y 2011, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

### Nota 34. Otra información

#### 34.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Directivos	11	10
Técnicos	22	20
Titulados superiores	8	8
Vendedores	7	7
Construcción y servicios	62	48
<b>Total</b>	<u>110</u>	<u>93</u>

El personal del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	11	-	11	11	-	11
Técnicos	15	6	21	17	4	21
Titulados superiores	6	2	8	6	2	8
Vendedores	1	6	7	1	7	8
Construcción y servicios	47	14	61	50	14	64
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>28</b>	<b>108</b>	<b>85</b>	<b>27</b>	<b>112</b>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existe contratado un trabajador con grado de minusvalía superior al 33% e inferior al 65%.

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

Durante el ejercicio 2012 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 1.151 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 46 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2012 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 2.034 miles de euros. En el ejercicio 2011 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 1.090 miles de euros, y 32 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2011 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.895 miles de euros. La alta dirección la componen los Consejeros ejecutivos.

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

### 34.3 Hechos posteriores

En la Nota 3.3 sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería correspondiente al ejercicio 2013, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

El 13 de marzo de 2013 el Grupo ha obtenido la concesión de un aplazamiento extraordinario de la Hacienda Pública, con lo que la mayoría de la deuda ha pasado de corto a largo plazo según el siguiente desglose por años de vencimiento:

<u>Año de vencimiento</u>	<u>Importe</u>
2013	3.725
2014	1.653
2015	20.233
<b>Total</b>	<b>25.611</b>

Así mismo, durante el primer trimestre de 2013, el Grupo ha procedido a liquidar deudas con dos entidades financieras, mediante daciones de pago. La deuda cancelada mediante estas operaciones ha sido de 11.139 miles de euros, con la entrega de existencias y elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.

No han existido otros hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio que hayan supuesto, de acuerdo con su naturaleza, la inclusión de un

ajuste en las cifras contenidas en las cuentas anuales, y que la información contenida en la memoria deba ser modificada.

### **Nota 35. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2012 han ascendido a 129 miles de euros (124 miles de euros en 2011). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora facturó en 2012 3 miles de euros (3 miles de euros en 2011).

### **Nota 36. Información legal relativa al Consejo de Administración**

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

Al 31 de diciembre de 2012 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. El Sr. Zanetty se abstuvo en la aprobación de la operación de integración en el Grupo de las sociedades indicadas en la Nota 1 (ALZA Parque Logístico, S.L.U. y ALZA Parque Tecnológico,S.L.U.), ante la existencia de una posible situación de conflicto de intereses.

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 2012**

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	Participación directa 2012 (%)	Participación indirecta 2012 (%)	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	97,96%	-	ALZA Real Estate, S.A.
ALZA Invest, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	97,84%	ALZA Residencial, S.L.
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	97,84%	ALZA Invest, S.L.
ALZA Vivisa, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	49,58%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Pirineo, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	51,37%	ALZA Vivisa, S.L. ALZA Residencial, S.L.
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	-	97,93%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Residencial Getafe, S.L.U.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	97,96%	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.
Golf de Ibiza, S.L.U.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	100%	-	ALZA Real Estate, S.A.
Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Llonga, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf	-	62,26%	Golf de Ibiza, S.L.U.
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%	Golf de Ibiza, S.L.U.
ALZA Parque Logístico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	97,96%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	97,96%	ALZA Residencial, S.L.

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

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación indirecta 2012 (%)	Accionista
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	48,98%	ALZA Residencial, S.L. ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.

## **ANEXO II – 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:

<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación directa 2011 (%)</b>	<b>Participación indirecta 2011 (%)</b>	<b>Accionista</b>
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% 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.
Golf de Ibiza, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	100%		ALZA Real Estate, S.A.
Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Llonga, Santa Eulalia del Rio , Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf		62,26%	Golf de Ibiza, S.A.
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad		85%	Golf de Ibiza, S.A.

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

<b>Denominación</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación indirecta 2011 (%)</b>	<b>Accionista</b>
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 2012

**1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO**

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2012 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica a través de la venta de promociones y en potenciar la actividad de construcción, así como el avance de los proyectos de promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables.

**2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2012**

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas de los ejercicios 2012 y 2011 son las siguientes:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
	31/12/2012	31/12/2011	Variación %
Ingresos de Explotación	25.140	26.828	(6,29%)
Gastos de Explotación	(34.476)	(25.168)	36,98%
Ingresos no recurrentes	-	9.500	(100,00%)
Deterioro de activos inmobiliarios	(33.734)	(19.894)	69,57%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(43.070)</b>	<b>(8.734)</b>	<b>393,13%</b>
Gastos Financieros Netos	(12.775)	(10.063)	26,95%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(55.845)</b>	<b>(18.797)</b>	<b>(197,10%)</b>
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	(48.070)	(7.706)	(523,80%)

Los ingresos de explotación y los ingresos no recurrentes se han reducido un **-30,80%** respecto del ejercicio anterior, debido principalmente a un ingreso no recurrente de **9,5** millones de euros en el ejercicio 2011.

El aumento en las pérdidas de explotación se debe principalmente a las dotaciones netas de provisiones practicadas por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias y otros conceptos que han ascendido a un importe total registrado en el ejercicio 2012 de **35,5** millones de euros frente a los **19,9** millones de euros del ejercicio 2011.

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2012 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2012	31/12/2011	Variación %
Promoción Inmobiliaria	13.998	17.496	-19,99%
Reserva de Suelo	532	9.500	-94,40%
Arrendamiento, Construcción y otros	10.328	8.025	28,70%
<b>Total</b>	<b>24.858</b>	<b>35.021</b>	<b>-29,02%</b>
Importes en miles de €			

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 del endeudamiento bancario al 31 de diciembre de 2012, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>173.859</b>	<b>187.341</b>
Deudas con entidades de crédito.	173.654	175.165
Acreedores por arrendamiento financiero.	205	12.176
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>76.008</b>	<b>39.883</b>
Deudas con entidades de crédito.	64.048	39.381
Acreedores por arrendamiento financiero.	11.960	502
<b>Total</b>	<b>249.867</b>	<b>227.224</b>

El aumento de las deudas ha sido del 9,96%. El aumento se debe a:

- la incorporación de deuda de la operación corporativa comentada en la Nota 1 de la Memoria consolidada. por importe de 5.650 miles de euros, y
- aumento neto de financiación de principal e intereses y disposición de créditos promotor por importe de 16.992 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 las Sociedades del Grupo han continuado obteniendo nuevas condiciones con las entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes. Al 31 de diciembre de 2012 el 47,46% de las deudas con entidades financieras ha sido novadas a plazos entre 2 y 4 años.

### 3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2012 y 2011 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A 31/12/2012	A 31/12/2011
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	34.322	71.400
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>155.836</b>	<b>192.914</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>600</b>	<b>3.418</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>156.436</b>	<b>196.332</b>
Provisiones no corrientes	650	650
Deudas con entidades de crédito	15.973	27.340
Pasivos por impuestos diferidos	44.017	47.565
Otras deudas no corrientes	4.445	17.040
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>65.085</b>	<b>92.595</b>
Deudas con entidades de crédito	233.894	199.884
Otras deudas corrientes	49.318	40.985
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>283.212</b>	<b>240.869</b>
Activos financieros	251	32
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.836	2.815
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>4.087</b>	<b>2.847</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	249.867	227.224
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	245.780	224.377
Gasto financiero Neto	-12.775	-10.063
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	48,70%	42,35%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,57	1,14

### 4.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD Y GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2013, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

### 5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2012 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 2012, al 31 de diciembre de 2012 la autocartera se componía de 694.929 acciones propias. La variación durante el ejercicio 2012 se indica en la mencionada Nota.

### 7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2012 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 34.3 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: 31/12/2012

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
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,150

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.400.534	0	39,831
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.021.131	0,840
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,863
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,481
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

<b>% total de derechos de voto en poder del consejo de administración</b>	<b>50,613</b>
---	---------------

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 indole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de D. Tomás Alarcón Zamora

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de D Juana Saiz Alarcón

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA

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

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
694.929	0	0,572

(\*) 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)	3,386
---	-------

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 junio de 2012 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 2011.

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

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	<b>0</b>
--	----------

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

NO

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

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>
No existen

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

NO

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

NO

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

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	--	PRESIDENTE	17/04/2007	30/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	--	CONSEJERO DELEGADO	27/06/2011	30/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GISA LIMITED	--	CONSEJERO	16/02/2012	30/06/2012	COOPTACIÓN
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	--	CONSEJERO	27/06/2011	30/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	--	CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON NATALIO SOTRES	--	CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DE LA SEN					JUNTA DE ACCIONISTAS

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	DOMINICAL	17/12/2012

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
GISA LIMITED	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GISA LIMITED

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

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:

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**

GISA LIMITED

**Justificación**

participación 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:

SI

**Nombre del consejero**

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Motivo del cese**

Motivos personales.

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	46
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	270

<b>Total</b>	316
--------------	-----

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	8
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	864

<b>Total</b>	864
--------------	-----

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	270	808
Externos Dominicales	14	56
Externos Independientes	26	0
Otros Externos	6	0
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>864</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	1.180
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

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

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

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

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

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

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

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>
<p>Artículo 32 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.</p> <p>El Consejo distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones y demás criterios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración.</p> <p>Con carácter acumulativo o alternativo a lo anterior, la Junta General podrá establecer tanto una retribución anual fija para el Consejo como dietas de asistencia respecto de cada consejero por las funciones ejercidas por los mismos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones.</p> <p>Asimismo, la Junta General podrá autorizar el establecimiento de seguros de responsabilidad civil y sistemas de previsión social para los Consejeros.</p> <p>2. A reserva siempre de su aprobación por la Junta General, la retribución de los Consejeros podrá consistir, además, y con independencia de lo previsto en el apartado precedente, en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas, así como en una retribución que tome como referencia el valor de las acciones de la Sociedad.</p> <p>3. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con las demás percepciones laborales, de servicio o profesionales que correspondan a los Consejeros por el desempeño de funciones directivas, ejecutivas, de asesoramiento o de otra naturaleza distinta de las de supervisión y decisión colegiada propias de su condición de Consejeros, que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, sometándose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.</p> <p>Con independencia de lo anterior, los Consejeros ejecutivos perciben retribución en virtud de su relación laboral especial de alta dirección, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) del Estatuto de los Trabajadores y del Real Decreto 1.382/1985 de 1 de agosto.</p>

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

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

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

SI

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

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

SI

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

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

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones	
e) Proponer al Consejo de Administración: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de retribución de los consejeros y altos directivos;</li> <li>- La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;</li> <li>- Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.</li> </ul>	
g) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.	

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	NO
--------------------------------------	----

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 ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Descripción relación**  
PADRE

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

NO

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

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el presente Reglamento.

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

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de reelección de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el presente Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comuniquen como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el

consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia.

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

Los consejeros deberán cesar en su cargo:

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

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

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

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

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

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. (art. 12 Reglamento del Consejo)

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

NO

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

SI

<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
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

<b>Edad límite presidente</b>	<b>Edad límite consejero delegado</b>	<b>Edad límite consejero</b>
0	0	0

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

SI

<b>Número máximo de años de mandato</b>	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

<b>Explicación de los motivos y de las iniciativas</b>
El número de Consejeras en el Consejo de ALZA representa un 12,5% sobre el total. Dicho porcentaje no obedece a ningún sesgo particular.

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

SI

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

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

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

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

<b>Número de reuniones del consejo</b>	8
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0

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

<b>Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada</b>	0
<b>Número de reuniones del comité de auditoría</b>	5
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones</b>	2
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos</b>	0
<b>Número de reuniones de la comisión de retribuciones</b>	0

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

<b>Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio</b>	5
<b>% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio</b>	16,000

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.

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

¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI
---------------------------------------	----

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

SI

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

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

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%)	2,270	0,000	2,270

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	6	6

	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
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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	UNIDAD DE HABITACION, S.L.	33,330	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	TWO GO, S.L.	50,000	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

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

SI

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

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

SI

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

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

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

SI

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

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

NO

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

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

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

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
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

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

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

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Artículo 32. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones regulará su propio funcionamiento de conformidad con los Estatutos Sociales y el presente Reglamento. El Consejo de Administración designará un Secretario, que podrá no ser miembro de la misma, el cual auxiliará al Presidente y deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión ocupándose de reflejar debidamente en las actas el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cesarán cuando lo hagan en su condición de consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de su miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate.

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

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

por cooptación.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### **Breve descripción**

Artículo 31. Comité de Auditoría y Control.

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

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

3. El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando 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 encargarte el Consejo de Administración, será competencia del Comité de Auditoría y Control:

a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

b) En relación con el auditor externo: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, 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

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

## C - OPERACIONES VINCULADAS

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

SI

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

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

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

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

SI

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

**Descripción de la situación de conflicto de interés**

Aportación del cien por cien de las sociedades vinculadas al consejero Inmovalue Murcia SL e Inmovalue Alicante SL a Alza Residencial SL, mediante canje de valores.

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 riesgo 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 unido otro año más 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 nacional

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Una vez detectada la evolución desfavorable del entorno se ha continuado con un plan de ajuste y de negociación con las entidades financieras con ventas de activos y renegociaciones de deuda.

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.

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.

Artículo 11. Derecho de información previo a la Junta General.

1. Hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la Junta General de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la Junta inmediatamente anterior.

2. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante entrega personal de la petición escrita en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia dirigidos a la dirección que se especifique en el correspondiente anuncio de convocatoria y en la forma que a tal efecto se establezca en dicho anuncio. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada, en su caso, por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) u otro servicio análogo, para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo. La página Web de la Sociedad detallará las explicaciones pertinentes para el ejercicio del derecho de información del accionista, en los términos previstos en la normativa aplicable.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información solicitada conforme a los párrafos precedentes en la forma y dentro de los plazos previstos por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento y la Ley, salvo en los casos en que (i) hubiese sido solicitada por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento (25%) del capital social y su publicidad pueda perjudicar, a juicio del Presidente, los intereses sociales; (ii) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día ni a información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General; (iii) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta General o, por cualquier causa, merezca la consideración de abusiva o (iv) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias.

3. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración.

4. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de la Sociedad que designe el Consejo de Administración, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

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

No se ha fijado número mínimo de acciones para asistir a la Junta.

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.

No se han modificado.

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	
30/06/2012	46,130	44,780	0,000	0,000	90,910

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.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de la Sociedad y de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, correspondiente al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2011, así como de la gestión del Consejo de Administración durante dicho ejercicio.

Aprobar las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) así como el informe de gestión de ALZA REAL ESTATE, S.A. formuladas el 27 de marzo de 2012 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 reformuladas con fecha 28 de mayo de 2012, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.

Aprobar la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2011.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado.

Aprobar la siguiente propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2011 de Alza Real Estate, S.A. que asciende a - 1.746.069,94 euros como sigue:

Resultados negativos de ejercicios anteriores: -1.746.069,94 euros

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Tercero.- Ratificación, cese, nombramiento y reelección, en su caso, de Consejeros.

3.1. Ratificar el nombramiento del Consejero GISA LIMITED

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

3.2. Reelegir consejero a D. Tomás Alarcón Zamora.

Se aprueba por MAYORIA con el 55,79% de los votos presentes.

3.3. Reelegir como Consejero a D. Luis López de Herrera Oria.

Se aprueba por MAYORIA con el 98,50% de los votos presentes.

3.4. Reelegir como Consejero a D. José Manuel Arrojo Botija

Se aprueba por MAYORIA con el 99,02% de los votos presentes.

Cuarto.- Ratificación de la página web corporativa como sede electrónica de la Sociedad

Ratificar y, en su caso, aprobar la página web corporativa [www.alzarealestate.com](http://www.alzarealestate.com)

Se aprueba por UNANIMIDAD

Quinto.- Informe anual sobre las remuneraciones de los Consejeros. Retribución del Consejo de Administración.

5.1 Informe anual sobre las remuneraciones de los Consejeros.

Una vez difundido y sometido a votación, con carácter consultivo se aprueba el Informe anual sobre las remuneraciones de los Consejeros, previamente aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

5.2. Retribución del Consejo de Administración

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 2011 que, en los términos descritos en el Informe y la memoria ha ascendido a 1.089 miles de Euros como remuneraciones devengadas por los Consejeros Ejecutivos en concepto de sueldos y 32 miles de euros en concepto de dietas de asistencia por parte de los Consejeros no ejecutivos.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Sexto.- Modificación de los artículos 4o 6o y 17o de los Estatutos Sociales.

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 4.- Domicilio y sucursales.

1. El domicilio social se fija en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29.

2. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa ([www.alzarealestate.com](http://www.alzarealestate.com)) en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

A través de dicha página web se atenderá el ejercicio del derecho de información por parte de los accionistas y se publicarán los documentos e información exigidos por la legislación sobre el mercado de valores, los presentes Estatutos y demás

normativa interna de la Sociedad, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio. La modificación, el traslado o la supresión de la página web de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

#### Artículo 6.- Representación de las acciones.

1. Las acciones se representarán por medio de anotaciones en cuenta, rigiéndose por lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado de valores y demás disposiciones legales vigentes. Podrá solicitarse su admisión a cotización oficial tanto en las Bolsas de Valores nacionales como extranjeras conforme a la legislación vigente.
2. La Sociedad reconocerá como accionista a quien aparezca legitimado en los asientos de los correspondientes registros de anotaciones en cuenta.
3. La Sociedad podrá solicitar, en cualquier momento, a la entidad encargada de la llevanza del registro contable, los datos necesarios para la identificación de los accionistas, y reconocerá como tales a quienes aparezcan legitimados en los asientos de la entidad encargada del mencionado registro. La Sociedad, mediante el correspondiente acuerdo del Consejo de Administración, podrá crear a su vez un Registro de Accionistas a los efectos de poder comunicarse con los mismos.

#### Artículo 17.- Convocatoria

1. La Junta General deberá ser convocada formalmente por el Consejo de Administración bien mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España o bien en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página Web de la Sociedad con la antelación que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento. No obstante, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General.

2. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones exigidas por la Ley según los casos, incluida una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general y expresará el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que hayan de tratarse. En el anuncio podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

3. Los accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de junta General Ordinaria incluyendo uno o más puntos en el orden del día siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias.

Asimismo, los accionistas que representen al menos el cinco por ciento (5%) del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. A medida que se reciban, la Sociedad asegurará la difusión de dichas propuestas y de la documentación que, en su caso, se acompañe entre el resto de los accionistas, publicándolas ininterrumpidamente en página web.

4. Los Administradores podrán convocar Junta General Extraordinaria siempre que lo estimen conveniente para los intereses sociales. Deberán asimismo convocarla cuando lo soliciten accionistas que representen el cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo legalmente previsto, debiéndose incluir necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

5. La Junta General no podrá deliberar ni decidir sobre asuntos que no estén comprendidos en el orden del día incluido en la convocatoria, salvo previsión legal en otro sentido.

6. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que asista a la celebración de la Junta General y levante acta de la reunión. En todo caso deberá requerir la presencia de un Notario cuando concurren las circunstancias previstas en la Ley.

7. Si se interrumpiera el acceso a la página web durante un plazo superior a dos (2) días consecutivos o a cuatro (4) alternos, la junta general convocada no se celebrará hasta que el total de días de publicación efectiva sea igual o superior al término exigido por la Ley.

8. Desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web corporativa información relativa a los medios de comunicación a distancia, entre ellos los electrónicos, que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivos sus derechos de representación, voto y, en su caso, asistencia. Asimismo, se incluirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Séptimo.- Modificación del artículo 9o del Reglamento de la Junta General

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 9. Anuncio de convocatoria.

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará bien mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, o bien en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, con la antelación que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento. No obstante, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General.

El órgano de administración valorará la oportunidad de difundir el anuncio de la convocatoria en un mayor número de medios de comunicación social. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día de su publicación.

2. El anuncio de convocatoria contendrá entre otros aspectos, los siguientes:

- a) La denominación de la Sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.
- b) El orden del día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión, no debiendo impedir la redacción del orden del día la votación separada de aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto.
- c) Los requisitos exigidos para poder asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad.
- d) El derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta por otra persona, sea o no accionistas, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho.
- e) El derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo de acuerdo con la normativa vigente en cada momento con indicación de la página web.
- f) el cargo de las personas o personas que realizan la convocatoria.
- g) La fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

- a. El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio.
- b. El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación a distancia de

las representaciones conferidas.

c. Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia.

3. El orden del día que figure en la convocatoria se determinará por el Consejo de administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social en el caso de Juntas Ordinarias, de solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el orden del día previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente en cada momento. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

Asimismo, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdos sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. A medida que se reciban, la Sociedad asegurará la difusión de dichas propuestas y de la documentación que, en su caso, se acompañe entre el resto de los accionistas, publicándolas ininterrumpidamente en página web.

4. El Consejo de Administración valorará, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, si existen medios de comunicación a distancia que puedan permitir a los accionistas efectuar el voto y/o la delegación garantizando debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto o, en caso de delegación, las del representante y del representado y si la utilización de los mismos es factible y conveniente. En caso de que el Consejo de Administración aprecie la posibilidad y conveniencia de su utilización, deberá incluir mención en la convocatoria de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivo sus derechos de representación, ejercitar o delegar el voto, y, en su caso, asistencia. Asimismo, se incluirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad. De todo ello, se deberá dar información en la página web de la Sociedad.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Octavo.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, dentro de los límites legalmente establecidos para ello, dejando sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización concedida por la Junta General de junio de 2011.

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 2011.

Se aprueba por UNANIMIDAD

Noveno.- Nombramiento o reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado. Previo informe de la Comisión de Auditoría, se acuerda reelegir a la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como entidad auditora de la sociedad y de su Grupo para el ejercicio 2012

Se aprueba por MAYORIA con el 98,95% de los votos presentes.

Décimo.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados, con facultades de subsanación y complementación.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Undécimo.- Aprobación, si procede, del acta de la Junta, en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 202 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital o, en su caso, aplicación de lo previsto en el artículo 203 del mismo texto legal.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

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

NO

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

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

No se ha seguido política especial en este sentido.

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

NO

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

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

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

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

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

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

Cumple

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

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

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

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

No se han presentado a la Junta operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad que no haya sido exigida 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 se han presentado conjuntamente en el mismo punto de orden del día.

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

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

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

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

Cumple

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

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

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

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

b) Las siguientes decisiones :

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

*Ver epígrafe: B.1.14*

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

*Ver epígrafe: B.1.14*

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

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

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

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

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

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

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

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

#### Cumple Parcialmente

El Consejo ha continuado adaptando durante el ejercicio su funcionamiento a las pautas indicadas.

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 Consejero D. 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

Pese a los esfuerzos realizados para difundir el accionariado, la grave crisis que atraviesa el sector inmobiliario español hace que la Compañía cierre el ejercicio con una alta concentración del accionariado lo que produce 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 Parcialmente

Se ha tenido que alterar el calendario de fechas previstas inicialmente para los Consejos por motivos externos

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 Parcialmente

Se debe seguir mejorando en el proceso de autoevaluación.

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

No se ha hecho uso de programa de actualización.

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

a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

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

Cumple

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

a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

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

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

Los puntos a) b) y d) no son publicados.

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

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

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

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

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

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

Cumple

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

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

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

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

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

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

Cumple

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

*Ver epígrafe: B.1.5*

Cumple Parcialmente

Ha sido explicado verbalmente en el Consejo

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

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

Muchos de los aspectos contenidos no resultan de aplicación a la Compañía.

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 Parcialmente

Salvo en lo relativo a la información del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones.

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 función de auditoría interna está 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

En implementación

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

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

*Ver epígrafes: D*

Cumple Parcialmente

Determinadas medidas de los sistemas de información han sido modificados durante el ejercicio para mejorar en el control interno.

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

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

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

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

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

Cumple Parcialmente

Auditoría Interna continúa en fase de implementación.

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.

No Aplicable

## 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 la sociedad cotizada 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

30/03/2013

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

NO

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2012**

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S.A. en fecha 30 de marzo de 2013, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, que se compone de 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 2012, junto con las correspondientes al ejercicio anterior, en documento de 50 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 50, así como el Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2012 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 57 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración de 1 a 57 ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la diligencia adjunta firmada por mi en señal de identificación.

Madrid, 30 de marzo de 2013

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

**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 2012 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

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

Informe de auditoría, cuentas anuales e  
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2012

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Alza Real Estate, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Alza Real Estate, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alza Real Estate, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.c de la memoria adjunta, en la que se indica que Alza Real Estate, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 de Alza Real Estate S.A. y sociedades dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha opinión incluye un párrafo de énfasis por incertidumbre significativa sobre el proceso de refinanciación bancaria en que se encuentra el Grupo. Durante el ejercicio 2012 el Grupo ha refinanciado un importe de 118.533 miles de euros, extendiendo el vencimiento de esta deuda a largo plazo. A 31 de diciembre de 2012 existe en el Grupo deuda con entidades de crédito por importe de 34.139 miles de euros que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación y deuda con entidades financieras por importe de 41.867 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2013. A la fecha de nuestro informe, el Grupo ha conseguido reducir su deuda bancaria mediante daciones en pago por un importe de 11.139 miles de euros y continua en negociaciones con el resto de entidades financieras para realizar, principalmente, daciones o novaciones adicionales. Tal y como se indica en la nota 4.1.d, el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2013 contempla la finalización con éxito de este proceso de refinanciación bancaria y reducción de la deuda mediante daciones en pago. La circunstancia antes descrita representa una incertidumbre significativa de la capacidad de la sociedad para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con las que figuran en las cuentas anuales adjuntas. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.



4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Alza Real Estate, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Alza Real Estate, S.A..

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juan Manuel Díaz', written over a horizontal line.

Juan Manuel Díaz  
Socio-Auditor de Cuentas

30 de abril de 2013

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

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012  
e Informe de Gestión del ejercicio 2012

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

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011**  
(Expresado en miles de Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>232.806</b>	<b>257.181</b>
Inmovilizado material	5	64	102
Inversiones inmobiliarias	6	15.781	14.781
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>211.307</b>	<b>235.207</b>
Instrumentos de patrimonio	8	211.198	226.353
Créditos a empresas	9 y 20	109	8.854
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	9	<b>41</b>	<b>41</b>
Otros activos financieros		41	41
<b>Activos por impuesto diferido</b>	15	<b>5.613</b>	<b>7.050</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>17.419</b>	<b>7.457</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	9	<b>558</b>	<b>365</b>
Clientes		11	-
Deudores, empresas del grupo y asociadas		130	34
Deudores varios		191	55
Activos por impuesto corriente		38	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		188	276
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	9 y 20	<b>16.837</b>	<b>7.065</b>
Créditos a empresas		16.837	7.065
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>17</b>	<b>18</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>250.225</b>	<b>264.638</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>212.043</b>	<b>226.065</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>212.043</b>	<b>226.065</b>
Capital	10	121.514	121.514
Prima de emisión	10	94.842	94.842
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	19.626	19.288
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(1.390)	(7.833)
Resultado del ejercicio	12	(22.549)	(1.746)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23.441</b>	<b>31.695</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>	13	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	14	<b>2.376</b>	<b>13.862</b>
Deudas con entidades de crédito		1.150	-
Acreeedores por arrendamiento financiero		198	12.176
Otros pasivos financieros		1.028	1.686
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	14 y 20	<b>20.865</b>	<b>17.524</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	15	<b>-</b>	<b>109</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>14.741</b>	<b>6.878</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	14	<b>12.722</b>	<b>3.991</b>
Deudas con entidades de crédito		19	-
Acreeedores por arrendamiento financiero		11.957	495
Otros pasivos financieros		746	3.496
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	14 y 20	<b>91</b>	<b>-</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	14	<b>1.928</b>	<b>2.887</b>
Acreeedores varios		1.458	1.203
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		275	183
Pasivos por impuesto corriente		-	1.426
Otras deudas con las Administraciones Públicas		195	75
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>250.225</b>	<b>264.638</b>

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

## ALZA REAL ESTATE, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**  
(Expresada en miles de Euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Ejercicio finalizado el	
		31/12/2012	31/12/2011
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	16	<b>763</b>	<b>613</b>
Ventas		624	613
Prestaciones de servicios		139	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	<b>2</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	2
<b>Gastos de personal</b>	16	<b>(724)</b>	<b>(549)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(679)	(504)
Cargas sociales		(45)	(45)
<b>Otros gastos de explotación</b>	16	<b>(969)</b>	<b>(691)</b>
Servicios exteriores		(958)	(685)
Tributos		(11)	(6)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5 y 6	<b>(175)</b>	<b>(175)</b>
<b>Excesos de provisiones.</b>	13	-	<b>800</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>1.137</b>	<b>(363)</b>
Deterioros y pérdidas	6	1.137	(363)
<b>Otros resultados</b>		<b>681</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>713</b>	<b>(363)</b>
Ingresos financieros	18	107	28
Gastos financieros	18	(655)	(555)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	18	(21.855)	(1.622)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(22.403)</b>	<b>(2.149)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(21.690)</b>	<b>(2.512)</b>
Impuestos sobre beneficios	17	(859)	766
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(22.549)</b>	<b>(1.746)</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(22.549)</b>	<b>(1.746)</b>

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

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS Y DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011 (Expresados en miles de Euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(22.549)	(1.746)
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(22.549)</b>	<b>(1.746)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.1)	Reservas (Nota 11)	Acciones propias (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 11)	Total
<b>Saldo, final año 2010</b>	<b>115.268</b>	<b>79.419</b>	<b>11.053</b>	<b>(7.833)</b>	<b>4.240</b>	<b>(593)</b>	<b>201.554</b>
Distribución resultado 2010	-	-	3.647	-	(4.240)	593	-
Ampliación de capital (Nota 10.1)	6.246	15.423	4.629	-	-	-	26.298
Resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	(1.746)	-	(1.746)
Otros movimientos	-	-	(41)	-	-	-	(41)
<b>Saldo, final año 2011</b>	<b>121.514</b>	<b>94.842</b>	<b>19.288</b>	<b>(7.833)</b>	<b>(1.746)</b>	<b>-</b>	<b>226.065</b>
Distribución resultado 2011	-	-	-	-	1.746	(1.746)	-
Operaciones con socios	-	-	2.084	6.443	-	-	8.527
Resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	(22.549)	-	(22.549)
<b>Saldo, final año 2012</b>	<b>121.514</b>	<b>94.842</b>	<b>21.372</b>	<b>(1.390)</b>	<b>(22.549)</b>	<b>(1.746)</b>	<b>212.043</b>

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

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Nota	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(21.690)</b>	<b>(2.512)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>20.760</b>	<b>1.887</b>
Amortizaciones	5 y 6	175	175
Correcciones valorativas por deterioro de inversión inmobiliaria	6	(1.137)	363
Variación de otras provisiones	13	-	(800)
Resultados por deterioro y enajenaciones de instrumentos financieros	18	21.855	1.622
Otros resultados		(681)	-
Gastos financieros	18	655	555
Ingresos financieros	18	(107)	(28)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.216)</b>	<b>(2.300)</b>
Variación de clientes y otras cuentas a cobrar		(193)	(3.265)
Variación de proveedores y otras cuentas a pagar		(1.023)	965
Variación otros activos y pasivos corrientes		-	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(454)</b>	<b>(501)</b>
Pago de intereses		(454)	(501)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b><u>(2.600)</u></b>	<b><u>(3.426)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisición de empresas del grupo y asociadas		-	(42)
Adquisición de inmovilizado material		-	(1)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>(43)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Deudas con entidades de crédito		1.150	-
Deudas con empresas del Grupo		1.849	3.720
Desembolsos por cancelación de deuda financiera		(298)	(253)
Otras deudas		(102)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b><u>2.599</u></b>	<b><u>3.467</u></b>
<b>Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>(1)</b>	<b>(2)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		18	20
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		17	18

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

## **1. Información general**

ALZA REAL ESTATE, S.A., sociedad dominante del Grupo ALZA, se constituyó bajo su anterior denominación el 29 de mayo de 1.974. Su denominación fue cambiada por la actual el 10 de octubre de 2.007. Su domicilio social se encuentra en la calle José Ortega y Gasset número 29 de Madrid.

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

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

En la actualidad su actividad principal consiste en la dirección y coordinación de todas las actividades de las sociedades que forman el Grupo.

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

## **2. Bases de presentación**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

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

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

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

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

### c) Empresa en funcionamiento

La Sociedad y su Grupo se encuentran al 31 de diciembre de 2012 en proceso de refinanciación bancaria, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2012 deuda bancaria por un importe de 118.533 miles de euros, extendiendo el vencimiento de esta deuda a largo plazo. Indicamos a continuación el calendario de pagos antes y después de la refinanciación llevada a cabo en el ejercicio 2012.

<b>Año vencimiento</b>	<b>Antes Refinanciación</b>	<b>Después Refinanciación</b>
2012	20.682	-
2013	19.177	12.224
2014	21.278	29.855
2015	18.898	30.627
2016	12.813	19.546
Posterior	19.146	26.281
<b>Total</b>	<b>111.994</b>	<b>118.533</b>

La diferencia entre el importe de la deuda con entidades de crédito antes y después de la refinanciación llevada a cabo en 2012 que asciende a 6.539 miles de euros se debe a nuevas ampliaciones de los préstamos existentes.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, a 31 de diciembre de 2012 existen deudas con entidades de crédito por importe de 34.139 miles de euros que se encuentran vencidas y en proceso de negociación para su refinanciación, correspondiente a préstamos y créditos con entidades de crédito por importe de 22.179 miles de euros y a arrendamientos financieros por importe de 11.960 miles de euros, y deuda con entidades financieras por importe de 41.867 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2013. Tal como se indica en la Nota 4.1), la estimación de flujos de caja de 2013 considera las siguientes hipótesis:

- a) Se prevé la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras, o bien, dación en pago de deudas con una reducción significativa de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos. Las negociaciones de refinanciación o dación con entidades financieras previstas por los administradores a la fecha incluyen novación de préstamos y créditos y daciones por un importe aproximado de principal de 134.000 miles de euros de los que se han producido daciones en pago por un importe de 11.139

miles de euros desde el cierre del ejercicio y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

- b) Obtención de refinanciación de la deuda con Hacienda Pública, que supone pagos durante el ejercicio 2013 de 3.725 miles de euros, de los cuales el Grupo ya tiene comprometida la disponibilidad para el pago en abril de 2.250 miles de euros, y vencimiento final en el ejercicio 2015, cuyo aplazamiento extraordinario ha sido concedido el 13 de marzo de 2013 (Nota 22).

Por otro lado, otros factores mitigantes del riesgo de liquidez del Grupo 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 47,30%, 515 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 244 millones de euros (siendo del 38,45% en el año 2011, 583 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 224 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 1,56, ratio que se considera aceptable, comparado con otras empresas del sector.

En consecuencia, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de las negociaciones en curso con las entidades financieras durante el ejercicio 2013.

#### **d) Agrupación de partidas**

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

### **3. Criterios contables**

#### **3.1 Inmovilizado material**

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un

aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Elemento de transportre	6
Equipos informáticos	4

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

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

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

### **3.2 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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 6)

### 3.3 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Tales costes por intereses se capitalizan formando parte del coste de activo, siempre que sea probable que generen beneficios económicos futuros a la empresa y puedan ser valorados con suficiente fiabilidad. Los demás costes por intereses se reconocen como gastos del ejercicio en que se incurre en ellos.

### 3.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

### 3.5 Activos financieros

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

**a) Préstamos y partidas a cobrar:** Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas”, “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, “Inversiones Financieras a largo plazo”, “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo”, e “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo”. en el balance.

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

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

que se adeudan.

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

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

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

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

**c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:**

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

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

### **3.6 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas

acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### **Pagos basados en acciones:**

En las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio la Sociedad 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 la Sociedad 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.

En determinados casos la Sociedad está adquiriendo activos mediante el pago basado en acciones tal y como se menciona en la nota 10.2.

## **3.7 Pasivos financieros**

### **a) Débitos y partidas a pagar**

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

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

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

## **3.8 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

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

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

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 integró en el grupo fiscal ALZA Residencial Getafe, S.L. y se separaron del grupo fiscal ALZA Vivisa, S.L. y ALZA Pirineo, S.L. En el ejercicio 2012 se han integrado en el grupo fiscal Golf de Ibiza, S.L.U. y Pormenta, S.A.

### 3.9 Prestaciones a los empleados

#### a) Indemnizaciones por cese

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

#### b) Plan de opciones sobre acciones

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

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

- Beneficiarios acogidos de forma voluntaria al 31 de diciembre de 2012: 48 trabajadores (51 trabajadores al 31 de diciembre de 2011).
- Derecho de opción de compra de un total de 3.676.000 acciones (3.713.000 acciones al 31 de Diciembre de 2011) 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. En el ejercicio 2012 ningún trabajador ha ejercitado su derecho de opción.
- 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.

En la fecha de concesión de dicho plan se calculó el valor, siendo este igual a cero, por lo que la Sociedad no ha incluido Gastos por retribuciones de empleados por este concepto, dado el valor de las opciones.

### 3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando:

- La empresa tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- Hay más posibilidades de que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación que de lo contrario.
- El importe puede estimarse de forma fiable.
- Las provisiones se descuentan en función de su período de liquidación.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes, aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Notas 13).

### 3.11 Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 3.15).

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

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

### 3.12 Reconocimiento de ingresos

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

#### a) Ingresos por alquileres

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

bajo un arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “Inversiones inmobiliarias” en el balance.

**b) Prestación de servicios**

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

### **3.13 Arrendamientos**

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Acreedores por arrendamiento financiero”.

### **3.14 Moneda funcional y presentación**

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

### **3.15 Transacciones entre partes vinculadas**

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

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global

de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. La Sociedad emplea derivados para cubrir ciertos riesgos.

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

#### a) Gestión del capital

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

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

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

El coste de capital así como los riesgos asociados son considerados por la Dirección del Grupo a la hora evaluar las inversiones propuestas. El objetivo del Grupo es mantener inferior al 50% el ratio de Deuda Neta / GAV. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el "Loan to Value" era como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deuda financiera total neta afecta a activos inmobiliarios	243.749	224.325
Valor de Mercado Activos inmobiliarios	515.321	583.376
"Loan to Value"	<b>47,30%</b>	<b>38,45%</b>

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>2012</u>	<u>2011</u>
Deuda financiera total neta afecta a activos inmobiliarios	<b>243.749</b>	<b>224.325</b>
Fondos Propios	<b>155.836</b>	<b>192.914</b>
Deuda financiera total / Fondos propios	<b>1,56</b>	<b>1,16</b>

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.

## **b) Riesgo de mercado**

### **1.- Riesgo de flujos de caja asociado a los tipos de interés**

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

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

### **2.- Riesgo de precio**

La Sociedad está expuesta al riesgo de precio del mercado inmobiliario y a los riesgos de inflación propios del mercado de arrendamiento. El riesgo de precio ha sido considerado en la estimación de flujos de caja para el ejercicio 2013.

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

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

## **c) Riesgo de crédito**

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

## **d) Riesgo de liquidez**

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

En 2012, al igual que en 2011, 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 2012 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo se encuentra en un nuevo

proceso de refinanciación de su deuda habiendo obtenido acuerdos con las entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes, o bien realizar daciones en pago de las deudas que no se renueven. Al 31 de diciembre de 2012 el 47,46% de las deudas con entidades financieras han sido novadas a plazos entre 2 y 4 años, (126.042 miles de euros, 55,47% al 31 de diciembre de 2011) véase mayor detalle en la nota 2.c, e igualmente el Grupo ha obtenido acuerdo con las Administraciones Públicas, véase nota 22.

Dentro de los condiciones de los acuerdos firmados durante 2012, una de las más relevantes es el período de carencia de pagos de principal y de 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 2013 y el 31 de diciembre de 2013:

<b>PRESUPUESTO DE TESORERIA</b>	
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2012</b>	<b>3.829</b>
Cobros por ventas	67.240
Otros cobros	14.897
Disposiciones de préstamos y créditos	10.420
Pagos corrientes	(22.336)
Pagos de financiación	(64.435)
Otros pagos	(5.805)
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2013</b>	<b>3.810</b>

La estimación de flujos de caja de 2013 considera las siguientes hipótesis:

- a) Se prevé la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras, o bien, dación en pago de deudas con una reducción significativa de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos. Las negociaciones de refinanciación o dación con entidades financieras previstas por los administradores a la fecha incluyen novación de préstamos y créditos y daciones por un importe aproximado de principal de 134.000 miles de euros de los que se han producido daciones en pago por un importe de 11.139 miles de euros desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.
- b) Obtención de refinanciación de la deuda con Hacienda Pública, que supone pagos durante el ejercicio 2013 de 3.725 miles de euros, de los cuales el Grupo ya tiene comprometida la disponibilidad para el pago en abril de 2.250 miles de euros, y vencimiento final en el ejercicio 2015, cuyo aplazamiento extraordinario ha sido concedido el 13 de marzo de 2013 (Nota 22).

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 47,30%, 515 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 244 millones de euros (siendo del 38,45% en el año 2011, 583 millones de euros de valor de activos con un endeudamiento neto de 224 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 1,56, ratio que se considera aceptable, comparado con otras empresas del sector.

#### 4.2 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

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

#### 5. Inmovilizado material

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

	Miles de euros		
	Equipos informáticos	Elementos de transporte	Total
<b>Saldo a 31-12-2010</b>	<b>1</b>	<b>138</b>	<b>139</b>
Coste	1	235	236
Amortización acumulada	-	(97)	(97)
Valor contable	<b>1</b>	<b>138</b>	<b>139</b>
Altas	1	-	1
Dotación para amortización	-	(38)	(38)
<b>Saldo a 31-12-2011</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
Dotación para amortización	-	(38)	(38)
<b>Saldo a 31-12-2012</b>	<b>2</b>	<b>62</b>	<b>64</b>
Coste	2	235	237
Amortización acumulada	-	(173)	(173)
Valor contable	<b>2</b>	<b>62</b>	<b>64</b>

Este epígrafe incluía al 31 de diciembre de 2011 los siguientes importes de vehículos donde la Sociedad era arrendatario bajo un arrendamiento financiero:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Coste - arrendamientos financieros capitalizados	-	235
Amortización acumulada	-	(135)
<b>Valor contable</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

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

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

## 6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias recogen principalmente Patrimonio en Renta en régimen de arrendamiento financiero a largo plazo, que corresponden oficinas y garajes situadas en la zona de Cuzco (Madrid) adquiridas en 2007, por importe de 16.000 miles de euros. Dichas inversiones se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

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

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Saldo a 31-12-2010</b>	<b>9.406</b>	<b>3.094</b>	<b>12.500</b>
Coste	9.406	6.844	16.250
Amortización acumulada	-	(490)	(490)
Pérdidas por deterioro	-	(3.260)	(3.260)
<b>Valor contable</b>	<b>9.406</b>	<b>3.094</b>	<b>12.500</b>
Incorporación ampliación de capital	2.781	-	2.781
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(363)	(363)
Dotación para amortización	-	(137)	(137)
<b>Saldo a 31-12-2011</b>	<b>12.187</b>	<b>2.594</b>	<b>14.781</b>
Coste	12.187	6.844	19.031
Amortización acumulada	-	(627)	(627)
Pérdidas por deterioro	-	(3.623)	(3.623)
<b>Valor contable</b>	<b>12.187</b>	<b>2.594</b>	<b>14.781</b>
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	1.137	1.137
Dotación para amortización	-	(137)	(137)
<b>Saldo a 31-12-2012</b>	<b>12.187</b>	<b>3.594</b>	<b>15.781</b>
Coste	12.187	6.844	19.031
Amortización acumulada	-	(764)	(764)
Pérdidas por deterioro	-	(2.486)	(2.486)
<b>Valor contable</b>	<b>12.187</b>	<b>3.594</b>	<b>15.781</b>

Durante el ejercicio, la Sociedad ha revertido parte de la provisión por deterioro por importe de 1.137 miles de euros (en 2011 la sociedad procedió a dotar una provisión por deterioro por importe de 3.623 miles de euros), producto del valor de una transacción prevista a corto plazo de dación de un inmueble en régimen de arrendamiento financiero. En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Ingresos por arrendamiento	624	613
Otros gastos de explotación	(140)	(128)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.137	(363)
Amortización del inmovilizado	(137)	(137)
Gastos financieros	(464)	(493)

## 7. Análisis de instrumentos financieros

### 7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

		<b>Miles de euros</b>			
		<b>Activos financieros a largo plazo</b>			
		<b>Créditos Derivados</b>		<b>Otros</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento ( Nota 9)		41		41	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)		109		8.854	
		<b>150</b>		<b>8.895</b>	
		<b>Activos financieros a corto plazo</b>			
		<b>Créditos Derivados</b>		<b>Otros</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)		17.169		7.154	
Efectivos y otros activos equivalentes		17		18	
		<b>17.186</b>		<b>7.172</b>	
		<b>17.336</b>		<b>16.067</b>	

  

		<b>Miles de Euros</b>			
		<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
		<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos Derivados y otros</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Otros pasivos financieros (Nota 14)		-	-	107	120
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14)		198	12.176	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)		1.150	-	21.786	19.090
		<b>1.348</b>	<b>12.176</b>	<b>21.893</b>	<b>19.210</b>
		<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>			
		<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos Derivados y otros</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)		11.957	495	2.570	4.882
Acreedores por Arrendamiento Financiero (Nota 14)		19	-		
		<b>11.976</b>	<b>495</b>	<b>2.570</b>	<b>4.882</b>
		<b>13.324</b>	<b>12.671</b>	<b>24.463</b>	<b>24.092</b>

## 7.2 Análisis por vencimientos

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

		Miles de Euros						
		Activos financieros						
		2013	2014	2015	2016	2017	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>								
- Créditos a empresas		16.837	109	-	-	-	-	- 16.946
		<b>16.837</b>	<b>109</b>	-	-	-	-	- 16.946
<b>Otras inversiones financieras:</b>								
- Otros activos financieros		332	41	-	-	-	-	373
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		17	-	-	-	-	-	17
		<b>349</b>	<b>41</b>	-	-	-	-	<b>390</b>
		<b>17.186</b>	<b>150</b>	-	-	-	-	- 17.336
		Miles de Euros						
		Pasivos financieros						
		2013	2014	2015	2016	2017	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas		91	17.132	-	-	-	3.733	20.956
Acreedores por arrendamiento financiero		11.957	75	78	45	-	-	12.155
Otros pasivos financieros		2.498	2.150	28	-	-	-	4.676
		<b>14.546</b>	<b>19.357</b>	<b>106</b>	<b>45</b>	-	<b>3.733</b>	<b>37.787</b>

## 8. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

### a) Participaciones en empresas del Grupo

El saldo corresponde a 4.432.320 participaciones que representan el 100% del capital social de Ricart Parc Central, las 21.543 participaciones que posee la Sociedad en el capital social de Alza Residencial, S.L, lo que supone el 97,96% de participación, la cual a su vez participa en varias sociedades, y 6.420.341 participaciones que representan el 100% del capital social de GOLF DE IBIZA, S.L., la cual a su vez participa e 2 sociedades. El desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

2012			Fracción de capital / Derechos de voto	
Nombre	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %
ALZA Residencial, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de suelo	97,96%	-
ALZA Invest, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	97,84%
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	-	97,84%
ALZA Vivisa, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	49,58%
ALZA Pirineo, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	51,37%
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	-	97,93%
Construcciones de la Vega COVE,S.L.	C/ Altamira N°1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	-	48,98%

2012	Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital / Derechos de voto	
				Directo %	Indirecto %
	ALZA Residencial Getafe, S.L.U.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	97,96%
	Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	-
	Golf de Ibiza, S.L.U.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	100%	-
	Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Llonga, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf	-	62,26%
	Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%
	ALZA Parque Logístico, S.L.U.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	97,96%
	ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	José Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	97,96%

2011	Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital / Derechos de voto	
				Directo %	Indirecto %
	ALZA Residencial, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de suelo	99,995%	-
	ALZA Invest, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	99,88%
	Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de Suelo	-	99,88%
	ALZA Vivisa, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	50,61%
	ALZA Pirineo, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	52,44%
	ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	-	99,97%
	Construcciones de la Vega COVE,S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	-	50,00%
	ALZA Residencial Getafe, S.L.U.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	100%
	Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	-
	Golf de Ibiza, S.A.U.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	100%	-
	Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Llonga, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf	-	62,26%
	Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de Alza Residencial, S.L y Ricart Parc Central, S.L. y Golf de Ibiza, S.L.U.. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son como sigue:

2012		Miles de Euros				
Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Valor contable en la matriz
Alza Residencial, S.L.	1.316	23.756	46.549	(24.690)	(2.315)	167.867
Ricart Parc Central, S.L.U.	44.323	-	-	458	(23.363)	21.418
Golf de Ibiza, S.L.U.	38.586	1.588	(1.299)	(9.226)	(7.796)	21.913
<b>Total</b>	<b>84.225</b>	<b>25.344</b>	<b>45.250</b>	<b>(33.458)</b>	<b>(33.474)</b>	<b>211.198</b>

  

2011		Miles de Euros				
Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Valor contable en la matriz
Alza Residencial, S.L.	1.290	17.404	46.549	(1.057)	(1.258)	181.875
Ricart Parc Central, S.L.	44.323	-	(21.741)	(1.622)	(21.741)	20.960
Golf de Ibiza, S.A.U.	32.174	-	648	(570)	(7.226)	23.518
<b>Total</b>	<b>77.787</b>	<b>17.404</b>	<b>25.456</b>	<b>(3.249)</b>	<b>(30.225)</b>	<b>226.353</b>

Con fecha 30 de marzo de 2013 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2012 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado negativo de 55.008 miles de euros (en 2011 negativo de 11.882 miles de euros), y un patrimonio neto, incluidos los resultados netos del ejercicio de 156.436 miles de euros (en 2011 de 196.332 miles de euros).

Movimiento de la provisión por deterioro	Miles de euros			Saldo al 31/12/2012
	Saldo al 31/12/2011	Dotaciones	Reversiones	
Alza Residencial, S.L.	-	(14.008)	-	(14.008)
Ricart Parc Central, S.L.U.	(2.621)	-	458	(2.163)
Golf de Ibiza, S.L.U.	-	(8.305)	-	(8.305)
<b>Total</b>	<b>(2.621)</b>	<b>(22.313)</b>	<b>458</b>	<b>(24.476)</b>

Tal y como se indica en la nota 3.5.c se han considerado las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio 2012 y 2011 en el cálculo del valor razonable.

Durante el ejercicio 2012, tal y como se indica en la nota 10.2 se ha llevado a cabo una permuta de 2.306.140 acciones propias por 1.066.951 participaciones de la filial GOLF DE IBIZA, S.L.

En el ejercicio 2012 la Sociedad ha registrado un deterioro de 21.855 miles de euros sobre sus participaciones en las filiales (Nota 18).

En el ejercicio 2011 la Sociedad procedió a registrar un deterioro de 1.622 miles de euros sobre su participación en RICART PARC CENTRAL, S.L.U. (Nota 18).

## 9. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Depósitos a largo plazo	41	41
- Préstamos a empresas del grupo ( Nota 20)	109	8.854
	<b>150</b>	<b>8.895</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes	11	-
- Préstamos a empresas del grupo ( Nota 20)	16.837	7.065
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 20)	130	34
- Deudores	7.417	7.331
- Provisiones por deterioro de valor	(7.000)	(7.000)
	<b>17.395</b>	<b>7.430</b>

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

	Miles de euros
<b>Al 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>(5.000)</b>
Dotaciones	(2.000)
Aplicaciones	-
<b>Al 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>(7.000)</b>
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
<b>Al 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>(7.000)</b>

La provisión por deterioro de cuentas a cobrar asciende a 7.000 miles de euros para los ejercicios 2012 y 2011, correspondiente a la cobertura de otras cuentas por cobrar relacionadas a anticipos entregados durante 2008 y 2007 por la compra de un inmueble. El contrato fue rescindido con posterioridad y el Grupo mantiene una provisión de 7.000 miles de euros por el saldo que estima es de dudosa recuperación.

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

En el ejercicio 2012 las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

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

## 10. Capital, Prima de emisión y acciones en patrimonio propias

### 10.1 Capital social y Prima de emisión de acciones

	Nº Acciones	Euros		
		Capital	Prima de Emisión	Total
<b>Saldo 31 de diciembre 2010</b>	<b>115.267.703</b>	<b>115.268</b>	<b>79.419</b>	<b>194.687</b>
Ampliación de capital	6.246.710	6.246	15.423	21.669
<b>Saldo 31 de diciembre 2011</b>	<b>121.514.413</b>	<b>121.514</b>	<b>94.842</b>	<b>216.356</b>
<b>Saldo 31 de diciembre 2012</b>	<b>121.514.413</b>	<b>121.514</b>	<b>94.842</b>	<b>216.356</b>

#### a) Composición del capital social.

31 de diciembre 2012, 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

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 realizó 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.U. Esta transacción con pagos basados en acciones ha supuesto en 2011 un incremento de las reservas de la Sociedad en 4.629 miles de euros.

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

	<b>En porcentajes Participación directa</b>
D. Tomás Alarcón Zamora	<b>39,83%</b>
Dña. Juana Saiz Alarcón	<b>35,16%</b>
Gisa Limited	<b>4,48%</b>
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	<b>4,15%</b>
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	<b>4,15%</b>

#### b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

### 10.2 Acciones en patrimonio propias

Al 31 de diciembre de 2012 la autocartera de compone de 694.929 acciones propias. Durante el ejercicio 2012 se han producido las siguientes operaciones:

- Tal y como se menciona en la nota 8, durante el ejercicio 2012 se ha llevado a cabo una permuta de 2.306.140 acciones propias por 1.066.951 participaciones de la filial GOLF DE IBIZA, S.L.

- Pago de una deuda pendiente por la compra en el ejercicio 2010 de unos suelos con la entrega de 914.820 acciones propias.

El aumento de Reservas resultante de estas dos transacciones ha sido de 2.084 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2011 la autocartera se componía de 3.915.889 acciones propias. No se produjeron variaciones durante el ejercicio 2011.

## 11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

### a) Reservas

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	1.584	1.584
- Reserva estatutaria	1.608	1.608
	<b>3.192</b>	<b>3.192</b>
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	16.790	8.263
- Reservas para acciones de la sociedad dominante	1.390	7.833
	<b>18.180</b>	<b>16.096</b>
<b>Total</b>	<b>21.372</b>	<b>19.288</b>

### Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

### b) Resultados negativos:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
- Rdos. negativos de ejercicios anteriores	(1.746)	-
	<b>(1.746)</b>	<b>-</b>

## 12. Resultado del ejercicio

### a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2012 a presentar a la Junta General de Accionistas, y la distribución aprobada por la Junta respecto del ejercicio 2011

son las siguientes:

	<b>Euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias – Beneficio (Pérdida)	(22.549)	(1.746)
<b>Aplicación:</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(22.549)	(1.746)

### 13. Provisiones no corrientes

<b>CONCEPTO</b>	<b>Otras provisiones</b>
<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b>1.000</b>
Reversiones	(800)
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>200</b>
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>200</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde a la indemnización por una sentencia.

### 14. Débitos y partidas a pagar

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Acreedores por arrendamiento financiero	198	12.176
- Deudas con entidades de crédito	1.150	-
- Depósitos y fianzas	107	120
- Proveedores a largo plazo	921	1.566
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 20)	20.865	17.524
	<b>23.241</b>	<b>31.386</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Proveedores y acreedores	1.458	1.203
- Deudas con entidades de crédito	19	-
- Acreedores por arrendamiento financiero	11.957	495
- Administraciones públicas	195	1.501
- Otras partidas a pagar	1.021	3.679
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 20)	91	-
	<b>14.741</b>	<b>6.878</b>
<b>Total</b>	<b>37.982</b>	<b>38.264</b>

Otras partidas a pagar a corto plazo incluye un saldo a favor de un accionista de la Sociedad por importe de 746 miles de euros (en 2011 por importe de 3.463 miles de euros).

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
2012 (nota 2.c)	11.957	-
Entre 6 y 12 meses	2.784	6.878
Entre 1 y 5 años	19.508	20.527
Más de 5 años	3.733	10.859
	<b>37.982</b>	<b>38.264</b>

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

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 ha finalizado 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 75 días (85 días al 31 de diciembre de 2011). En el cuadro siguiente se detalla la situación al 31 de diciembre de 2012 Pagos Realizados y Pendientes de Pago:

	<b>Pagos Realizados y Pendientes de Pago al 31/12/2012</b>	
	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	1.410	61,81%
Resto	871	38,19%
<b>Total Pagos del Ejercicio</b>	<b>2.282</b>	<b>100,00%</b>
Plazo medio de pagos excedidos de 60 días	183	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	579	

	<b>Pagos Realizados y Pendientes de Pago al 31/12/2011</b>	
	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	1.182	70,32%
Resto	499	29,68%
<b>Total Pagos del Ejercicio</b>	<b>1.681</b>	<b>100,00%</b>
Plazo medio de pagos excedidos de 85 días	296	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	1.870	

a) **Acreeedores por arrendamiento financiero**

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

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Menos de 1 año	14.943	1.027
Entre 1 y 5 años	207	4.716
Más de 5 años	0	11.309
<b>Subtotal</b>	<b>15.150</b>	<b>17.052</b>
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(2.995)	(4.381)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>12.155</b>	<b>12.671</b>

Los vencimientos anuales de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
2012 (nota 2.c))	11.957	495
Entre 1 y 5 años	198	2.883
Más de 5 años	-	9.293
<b>Subtotal</b>	<b>12.155</b>	<b>12.671</b>

El tipo de interés medio anual para las deudas con arrendamiento financiero es de 3,34% en 2012 (4,27% en 2011)

## a) Préstamos con entidades de crédito

La sociedad ha procedido en 2012 a contratar una póliza de crédito con el Banco Espirito Santo, con una saldo pendiente a 31 de diciembre de 2012 de 1.150 miles de euros, vencimiento en 2014, a un tipo de interés de referencia de 4,22% con garantía de acciones propias de la sociedad.

**15. Impuestos diferidos**

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>		
- Crédito fiscal activado 2010	5.613	6.716
- Provisiones	-	79
- Otros créditos fiscales	-	255
	<b>5.613</b>	<b>7.050</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>		
- Provisiones no corrientes	-	(79)
- Otros	-	(30)
	<b>-</b>	<b>(109)</b>
	<b>5.613</b>	<b>(6.941)</b>

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

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

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>3.060</b>
Abono en cuenta de pérdidas y ganancias	797
Traspasos	3.193
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>7.050</b>
Cargo en cuenta de pérdidas y ganancias	(2.109)
Traspasos	672
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>5.613</b>

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

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>78</b>
Abono en cuenta de pérdidas y ganancias	(12)
Cargo en cuenta de pérdidas y ganancias	43
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>109</b>
Abono en cuenta de pérdidas y ganancias	(109)
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>-</b>

## 16. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

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

En el ejercicio 2012 el 82% del importe neto de la cifra de negocios, ha correspondido a arrendamientos financieros (624 miles de euros) y el 18% restante a prestaciones de servicios (139 miles de euros).

En el ejercicio 2011 el 100% del importe neto registrado bajo este epígrafe por arrendamientos (613 miles de euros).

### b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	679	504
Cargas sociales	45	45
<b>Total</b>	<b>724</b>	<b>549</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2012 y 2011 distribuido por categorías es el siguiente:

	Número					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	-	2	2	-	2
Técnicos	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	2	1	3	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1	-	1	1
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

Así mismo el número empleados al cierre del ejercicio distribuido por sexos es el siguiente:

	Número					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	-	2	2	-	2
Técnicos	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	2	1	3	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1	-	1	1
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

### c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2012	2011
Arrendamientos y cánones	188	194
Reparaciones y conservación	40	66
Servicios profesionales independientes	515	168
Primas de seguros	37	37
Servicios bancarios y similares	3	1
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	8	8
Suministros	10	18
Otros servicios	156	193
Otros tributos	11	6
<b>Total</b>	<b>968</b>	<b>691</b>

## 17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

Concepto:	Miles de euros	
	2012	2011
Impuesto diferido	(1.328)	565
Impuesto corriente	1.141	201
Otros	(672)	-
<b>Total Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(859)</b>	<b>766</b>

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

El impuesto corriente corresponde al importe a pagar por Alza Obras y Servicios, dicho importe ha sido compensado con bases imponibles negativas en el consolidado fiscal en el que la Sociedad es la matriz.

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

	2012
Resultado contable antes de impuesto sobre sociedades	(21.690)
Diferencias Permanentes	3
Diferencias Temporarias	13.550
<b>Base Imponible (Resultado fiscal)</b>	<b>8.137</b>

Las diferencias temporarias corresponden al deterioro de las participaciones en empresas del grupo (Nota 8 y 18).

Desde el 1 de enero de 2009 la Sociedad se acogió al régimen de tributación consolidada por el Impuesto sobre Sociedades, conforme a lo dispuesto en el art. 64 y ss., del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo.

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

## 18. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	107	28
	<b>107</b>	<b>28</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(167)	(54)
Por deudas con terceros	(488)	(501)
	<b>(655)</b>	<b>(555)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas (Nota 8)	(21.855)	(1.622)
	<b>(21.855)</b>	<b>(1.622)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(22.403)</b>	<b>(2.149)</b>

## 19. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2012 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 269 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 46 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2012 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.196 miles de euros. En el ejercicio 2011 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 263 miles de euros, y 32 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2011 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.269 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.

## 20. Operaciones con partes vinculadas

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

### a) Ingresos y Gastos

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Dependientes</u></b>		
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses	107	28
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses	167	54

### b) Saldos deudores al cierre

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos a empresas del grupo (Nota 9)	16.945	15.919
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 9):		
- Dependientes	130	34

Los importes del ejercicio 2012 y 2011 corresponden a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales positivas, retenciones a cuenta y préstamos a varias filiales, según el siguiente desglose:

Miles de euros					
2012	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Otras cuentas a cobrar	Total
Alza Residencial, S.L.	-	-	5.780	1	5.781
Alza Invest, S.L.	-	-	-	19	19
Alza Obras y Servicios, S.L.	30	1.141	935	-	2.106
Alza Vivisa, S.L.	-	-	117	-	117
Ricart Parc Central, S.L.U.	-	-	4.411	37	4.448
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	-	-	4.531	-	4.531
Golf de Ibiza, S.L.U.	-	-	-	73	73
	<b>30</b>	<b>1.141</b>	<b>15.774</b>	<b>130</b>	<b>17.075</b>

  

Miles de euros					
2011	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Otras cuentas a cobrar	Total
Alza Residencial, S.L.	(29)	6.417	-	-	6.388
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	966	-	13	979
Alza Vivisa, S.L.	-	-	171	1	172
Ricart Parc Central, S.L.U.	-	-	3.894	-	3.894
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	-	-	4.500	-	4.500
Golf de Ibiza, S.A.U.	-	-	-	20	20
	<b>(29)</b>	<b>7.383</b>	<b>8.565</b>	<b>34</b>	<b>15.953</b>

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés entre el 2,004% y el 1,526%.

c) Préstamos a pagar a empresas del grupo

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Cuentas a pagar a partes vinculadas:</b>		
- Préstamos de empresas del grupo a largo plazo (Nota 14)	20.865	17.524
- Préstamos de empresas del grupo a corto plazo (Nota 14)	91	0
<b>Total</b>	<b>20.956</b>	<b>17.524</b>

Los importes del ejercicio 2012 y 2011 corresponden a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales negativas, retenciones a cuenta y préstamos a varias filiales, según el siguiente desglose:

2012	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamo	Total
Alza Residencial, S.L.	-	2.478	10.390	12.868
Alza Invest, S.L.	-	960	4.706	5.666
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	146	53	199
Alza Vivisa, S.L.	-	-	1.347	1.347
Alza Pirineo, S.L.	-	-	567	567
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	-	10	16	26
Ricart Parc Central, S.L.U.	-	109	174	283
	<b>-</b>	<b>3.703</b>	<b>17.253</b>	<b>20.956</b>

2011	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamo	Total
Alza Residencial, S.L.	167	1.103	8.201	9.471
Alza Invest, S.L.	-	5.666	-	5.666
Alza Obras y Servicios, S.L.	1	205	-	206
Alza Vivisa, S.L.	2	796	-	798
Alza Pirineo, S.L.	2	565	-	567
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	-	26	-	26
Ricart Parc Central, S.L.	-	790	-	790
	<b>172</b>	<b>9.151</b>	<b>8.201</b>	<b>17.524</b>

La operación de préstamo mantiene un tipo de interés del 2,004%.

## 21. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad:

- No dispone de bienes incorporados al inmovilizado material cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.
- No ha efectuado ninguna actividad encaminada a la protección y mejora del medio ambiente y, por tanto, no ha incurrido en gastos relacionados con dichas actividades.
- No tiene conocimiento de ninguna contingencia, riesgo o litigio en curso relacionado con la protección y mejora del medio ambiente, por lo tanto, la Sociedad tampoco tiene registrada ninguna provisión en el balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 correspondiente a actuaciones medioambientales.

## 22. Hechos posteriores al cierre

En la Nota 4.1.d sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería del Grupo correspondiente al ejercicio 2013, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

El 13 de marzo de 2013 el Grupo ha obtenido la concesión de un aplazamiento extraordinario de la Hacienda Pública, con lo que la mayoría de la deuda ha pasado de corto a largo plazo según el siguiente desglose por años de vencimiento:

Año de vencimiento	Importe
2013	3.725
2014	1.653
2015	20.233
<b>Total</b>	<b>25.611</b>

Así mismo, durante el primer trimestre de 2013, el Grupo ha procedido a liquidar deudas con dos entidades financieras, mediante daciones de pago. La deuda cancelada

mediante estas operaciones ha sido de 11.139 miles de euros, con la venta de existencias y elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.

No han existido otros 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.

### **23. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2012 han ascendido a 35 miles de euros (34 miles de euros en 2011). Asimismo, respecto a otros servicios, la compañía auditora facturó en 2012 0 miles de euros (3 miles de euros en 2011).

### **24. 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 2012 las participaciones que los administradores mantienen en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de ALZA Real Estate, S.A., y los cargos o las funciones que en ellas ejercen son las siguientes:

D Luis López de Herrera - Oria mantiene indirectamente el 20% de participación en la sociedad IVG IBERISCHE IMMOBILIEN, S.L. en la que ostenta el cargo de Consejero, y el 50% de participación en la sociedad TOLUS CAPITAL, S.L..

D. José Luis Zanetty Dueñas mantiene participaciones del 5% en las sociedad ERALAN, S.A. y del 35% en la Sociedad KINOZAN, S.L.. El Sr. Zanetty se abstuvo en la aprobación de la operación de integración en el Grupo de las sociedades ALZA Parque Logístico, S.L.U. y ALZA Parque Tecnológico, S.L.U., ante la existencia de una posible situación de conflicto de intereses.

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

ALZA Real Estate, S.A.  
Informe de gestión del ejercicio 2012

### **1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2012**

La actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2012 se ha centrado en la gestión del Patrimonio en renta y la dirección de la gestión del Grupo, además de, la incorporación de accionistas estratégicos.

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

Nos remitimos a la Nota 3 del Informe de Gestión Consolidado, y Nota 4 de la Memoria adjunta, que muestran la situación financiera y patrimonial del Grupo, pues la de la Sociedad individual no es relevante.

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

En el ejercicio 2013, los ingresos seguirán procediendo básicamente de tres fuentes: Arrendamiento de Patrimonio en Renta, prestación de servicios y, en su caso, de dividendos de filiales.

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

No se han realizado durante el ejercicio 2012 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

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

Tal como se indica en la Nota 10.2 de la Memoria adjunta del ejercicio 2012, al 31 de diciembre de 2012 la autocartera se componía de 694.929 acciones propias. La variación durante el ejercicio 2012 se indica en la mencionada Nota.

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

Ver Nota 22 de la Memoria adjunta.

### **7.- 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: 31/12/2012

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
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,150

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.400.534	0	39,831
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.021.131	0,840
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,863
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,481
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

<b>% total de derechos de voto en poder del consejo de administración</b>	<b>50,613</b>
---	---------------

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 indole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de D. Tomás Alarcón Zamora

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Cónyuge de D Juana Saiz Alarcón

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA

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

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
694.929	0	0,572

(\*) 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)	3,386
---	-------

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 junio de 2012 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 2011.

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

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	<b>0</b>
--	----------

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

NO

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

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>
No existen

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

NO

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

NO

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

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	--	PRESIDENTE	17/04/2007	30/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	--	CONSEJERO DELEGADO	27/06/2011	30/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GISA LIMITED	--	CONSEJERO	16/02/2012	30/06/2012	COOPTACIÓN
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	--	CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	--	CONSEJERO	27/06/2011	30/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	--	CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON NATALIO SOTRES	--	CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DE LA SEN					JUNTA DE ACCIONISTAS

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	DOMINICAL	17/12/2012

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
GISA LIMITED	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GISA LIMITED

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

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:

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**

GISA LIMITED

**Justificación**

participación 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:

SI

**Nombre del consejero**

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Motivo del cese**

Motivos personales.

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	46
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	270

<b>Total</b>	316
--------------	-----

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	8
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	864

<b>Total</b>	864
--------------	-----

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	270	808
Externos Dominicales	14	56
Externos Independientes	26	0
Otros Externos	6	0
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>864</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	1.180
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

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

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

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

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

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

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

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>
<p>Artículo 32 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.</p> <p>El Consejo distribuirá entre sus miembros la retribución acordada por la Junta General, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de ellos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones y demás criterios previstos en el Reglamento del Consejo de Administración.</p> <p>Con carácter acumulativo o alternativo a lo anterior, la Junta General podrá establecer tanto una retribución anual fija para el Consejo como dietas de asistencia respecto de cada consejero por las funciones ejercidas por los mismos dentro del propio Consejo o de sus Comisiones.</p> <p>Asimismo, la Junta General podrá autorizar el establecimiento de seguros de responsabilidad civil y sistemas de previsión social para los Consejeros.</p> <p>2. A reserva siempre de su aprobación por la Junta General, la retribución de los Consejeros podrá consistir, además, y con independencia de lo previsto en el apartado precedente, en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas, así como en una retribución que tome como referencia el valor de las acciones de la Sociedad.</p> <p>3. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles con las demás percepciones laborales, de servicio o profesionales que correspondan a los Consejeros por el desempeño de funciones directivas, ejecutivas, de asesoramiento o de otra naturaleza distinta de las de supervisión y decisión colegiada propias de su condición de Consejeros, que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, sometándose las mismas al régimen laboral, de arrendamiento de servicios o de otro tipo que les fuera legalmente aplicable en función de su naturaleza.</p> <p>Con independencia de lo anterior, los Consejeros ejecutivos perciben retribución en virtud de su relación laboral especial de alta dirección, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) del Estatuto de los Trabajadores y del Real Decreto 1.382/1985 de 1 de agosto.</p>

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

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

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

SI

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

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

SI

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

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

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones	
e) Proponer al Consejo de Administración: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La política de retribución de los consejeros y altos directivos;</li> <li>- La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;</li> <li>- Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.</li> </ul>	
g) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.	

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	NO
--------------------------------------	----

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 ANA ISABEL ALARCON SAIZ

**Descripción relación**  
PADRE

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

NO

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

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el presente Reglamento.

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

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento del Consejo las propuestas de reelección de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, y se aprobarán por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes consejeros, debiendo en todo caso la propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones adscribir el nuevo consejero dentro de una de las clases contempladas en el presente Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comuniquen como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el

consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia.

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

Los consejeros deberán cesar en su cargo:

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

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

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

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

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

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. (art. 12 Reglamento del Consejo)

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

NO

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

NO

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

NO

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

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

NO

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

SI

<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
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

<b>Edad límite presidente</b>	<b>Edad límite consejero delegado</b>	<b>Edad límite consejero</b>
0	0	0

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

SI

<b>Número máximo de años de mandato</b>	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

<b>Explicación de los motivos y de las iniciativas</b>
El número de Consejeras en el Consejo de ALZA representa un 12,5% sobre el total. Dicho porcentaje no obedece a ningún sesgo particular.

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

SI

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

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

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

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

<b>Número de reuniones del consejo</b>	8
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0

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

<b>Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada</b>	0
<b>Número de reuniones del comité de auditoría</b>	5
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones</b>	2
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos</b>	0
<b>Número de reuniones de la comisión de retribuciones</b>	0

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

<b>Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio</b>	5
<b>% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio</b>	16,000

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.

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

¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI
---------------------------------------	----

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

SI

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

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

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%)	2,270	0,000	2,270

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	6	6

	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
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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	UNIDAD DE HABITACION, S.L.	33,330	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	TWO GO, S.L.	50,000	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

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

SI

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

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

SI

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

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

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

SI

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

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

NO

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

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

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

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
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 su miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate.

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

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Cualquier consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada o bien planificada.

c) Informar las propuestas de nombramiento, cese y reelección de consejeros que se sometan a la Junta General, así como las propuestas de nombramiento

por cooptación.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### **Breve descripción**

Artículo 31. Comité de Auditoría y Control.

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

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

3. El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando 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 encargarte el Consejo de Administración, será competencia del Comité de Auditoría y Control:

a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

b) En relación con el auditor externo: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, 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:

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.

SI

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

**Descripción de la situación de conflicto de interés**

Aportación del cien por cien de las sociedades vinculadas al consejero Inmovalue Murcia SL e Inmovalue Alicante SL a Alza Residencial SL, mediante canje de valores.

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 riesgo 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 unido otro año más 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 nacional

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Una vez detectada la evolución desfavorable del entorno se ha continuado con un plan de ajuste y de negociación con las entidades financieras con ventas de activos y renegociaciones de deuda.

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.

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.

Artículo 11. Derecho de información previo a la Junta General.

1. Hasta el séptimo día anterior, inclusive, a aquel en que esté prevista la celebración de la Junta General de que se trate, en primera convocatoria, los accionistas podrán formular las preguntas o peticiones de informaciones o aclaraciones que se refieran a puntos comprendidos en el orden del día, o a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, desde la celebración de la Junta inmediatamente anterior.

2. Las solicitudes de información podrán realizarse mediante entrega personal de la petición escrita en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia dirigidos a la dirección que se especifique en el correspondiente anuncio de convocatoria y en la forma que a tal efecto se establezca en dicho anuncio. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de los accionistas de obtener los documentos de forma impresa y de solicitar su envío gratuito cuando así lo establezca la Ley.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada, en su caso, por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) u otro servicio análogo, para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo. La página Web de la Sociedad detallará las explicaciones pertinentes para el ejercicio del derecho de información del accionista, en los términos previstos en la normativa aplicable.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información solicitada conforme a los párrafos precedentes en la forma y dentro de los plazos previstos por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento y la Ley, salvo en los casos en que (i) hubiese sido solicitada por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento (25%) del capital social y su publicidad pueda perjudicar, a juicio del Presidente, los intereses sociales; (ii) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día ni a información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General; (iii) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta General o, por cualquier causa, merezca la consideración de abusiva o (iv) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias.

3. Las peticiones de información reguladas en este artículo se contestarán, una vez comprobada la identidad y condición de accionista de los solicitantes, hasta el día de la Junta General de Accionistas de que se trate, antes de su celebración.

4. El Consejo de Administración podrá facultar a cualquiera de sus miembros, así como, a su Secretario y Vicesecretario, a fin de que a través del Departamento de la Sociedad que designe el Consejo de Administración, se responda a las solicitudes de información formuladas por los accionistas.

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

No se ha fijado número mínimo de acciones para asistir a la Junta.

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.

No se han modificado.

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	
30/06/2012	46,130	44,780	0,000	0,000	90,910

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.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de la Sociedad y de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, correspondiente al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2011, así como de la gestión del Consejo de Administración durante dicho ejercicio.

Aprobar las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) así como el informe de gestión de ALZA REAL ESTATE, S.A. formuladas el 27 de marzo de 2012 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 reformuladas con fecha 28 de mayo de 2012, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.

Aprobar la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2011.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado.

Aprobar la siguiente propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2011 de Alza Real Estate, S.A. que asciende a - 1.746.069,94 euros como sigue:

Resultados negativos de ejercicios anteriores: -1.746.069,94 euros

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Tercero.- Ratificación, cese, nombramiento y reelección, en su caso, de Consejeros.

3.1. Ratificar el nombramiento del Consejero GISA LIMITED

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

3.2. Reelegir consejero a D. Tomás Alarcón Zamora.

Se aprueba por MAYORIA con el 55,79% de los votos presentes.

3.3. Reelegir como Consejero a D. Luis López de Herrera Oria.

Se aprueba por MAYORIA con el 98,50% de los votos presentes.

3.4. Reelegir como Consejero a D. José Manuel Arrojo Botija

Se aprueba por MAYORIA con el 99,02% de los votos presentes.

Cuarto.- Ratificación de la página web corporativa como sede electrónica de la Sociedad

Ratificar y, en su caso, aprobar la página web corporativa [www.alzarealestate.com](http://www.alzarealestate.com)

Se aprueba por UNANIMIDAD

Quinto.- Informe anual sobre las remuneraciones de los Consejeros. Retribución del Consejo de Administración.

5.1 Informe anual sobre las remuneraciones de los Consejeros.

Una vez difundido y sometido a votación, con carácter consultivo se aprueba el Informe anual sobre las remuneraciones de los Consejeros, previamente aprobado por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

5.2. Retribución del Consejo de Administración

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 2011 que, en los términos descritos en el Informe y la memoria ha ascendido a 1.089 miles de Euros como remuneraciones devengadas por los Consejeros Ejecutivos en concepto de sueldos y 32 miles de euros en concepto de dietas de asistencia por parte de los Consejeros no ejecutivos.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Sexto.- Modificación de los artículos 4o 6o y 17o de los Estatutos Sociales.

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 4.- Domicilio y sucursales.

1. El domicilio social se fija en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29.

2. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa ([www.alzarealestate.com](http://www.alzarealestate.com)) en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

A través de dicha página web se atenderá el ejercicio del derecho de información por parte de los accionistas y se publicarán los documentos e información exigidos por la legislación sobre el mercado de valores, los presentes Estatutos y demás

normativa interna de la Sociedad, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio. La modificación, el traslado o la supresión de la página web de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

#### Artículo 6.- Representación de las acciones.

1. Las acciones se representarán por medio de anotaciones en cuenta, rigiéndose por lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado de valores y demás disposiciones legales vigentes. Podrá solicitarse su admisión a cotización oficial tanto en las Bolsas de Valores nacionales como extranjeras conforme a la legislación vigente.
2. La Sociedad reconocerá como accionista a quien aparezca legitimado en los asientos de los correspondientes registros de anotaciones en cuenta.
3. La Sociedad podrá solicitar, en cualquier momento, a la entidad encargada de la llevanza del registro contable, los datos necesarios para la identificación de los accionistas, y reconocerá como tales a quienes aparezcan legitimados en los asientos de la entidad encargada del mencionado registro. La Sociedad, mediante el correspondiente acuerdo del Consejo de Administración, podrá crear a su vez un Registro de Accionistas a los efectos de poder comunicarse con los mismos.

#### Artículo 17.- Convocatoria

1. La Junta General deberá ser convocada formalmente por el Consejo de Administración bien mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España o bien en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página Web de la Sociedad con la antelación que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento. No obstante, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General.

2. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones exigidas por la Ley según los casos, incluida una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general y expresará el día, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que hayan de tratarse. En el anuncio podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

3. Los accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de junta General Ordinaria incluyendo uno o más puntos en el orden del día siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias.

Asimismo, los accionistas que representen al menos el cinco por ciento (5%) del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. A medida que se reciban, la Sociedad asegurará la difusión de dichas propuestas y de la documentación que, en su caso, se acompañe entre el resto de los accionistas, publicándolas ininterrumpidamente en página web.

4. Los Administradores podrán convocar Junta General Extraordinaria siempre que lo estimen conveniente para los intereses sociales. Deberán asimismo convocarla cuando lo soliciten accionistas que representen el cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo legalmente previsto, debiéndose incluir necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

5. La Junta General no podrá deliberar ni decidir sobre asuntos que no estén comprendidos en el orden del día incluido en la convocatoria, salvo previsión legal en otro sentido.

6. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que asista a la celebración de la Junta General y levante acta de la reunión. En todo caso deberá requerir la presencia de un Notario cuando concurren las circunstancias previstas en la Ley.

7. Si se interrumpiera el acceso a la página web durante un plazo superior a dos (2) días consecutivos o a cuatro (4) alternos, la junta general convocada no se celebrará hasta que el total de días de publicación efectiva sea igual o superior al término exigido por la Ley.

8. Desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web corporativa información relativa a los medios de comunicación a distancia, entre ellos los electrónicos, que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivos sus derechos de representación, voto y, en su caso, asistencia. Asimismo, se incluirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Séptimo.- Modificación del artículo 9o del Reglamento de la Junta General

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 9. Anuncio de convocatoria.

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará bien mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España, o bien en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, con la antelación que resulte aplicable de conformidad con la normativa vigente en cada momento. No obstante, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días y con los requisitos establecidos en la Ley y en el Reglamento de la Junta General.

El órgano de administración valorará la oportunidad de difundir el anuncio de la convocatoria en un mayor número de medios de comunicación social. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día de su publicación.

2. El anuncio de convocatoria contendrá entre otros aspectos, los siguientes:

- a) La denominación de la Sociedad, el lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.
- b) El orden del día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión, no debiendo impedir la redacción del orden del día la votación separada de aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto.
- c) Los requisitos exigidos para poder asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad.
- d) El derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta por otra persona, sea o no accionistas, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho.
- e) El derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo de acuerdo con la normativa vigente en cada momento con indicación de la página web.
- f) el cargo de las personas o personas que realizan la convocatoria.
- g) La fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

- a. El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio.
- b. El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación a distancia de

las representaciones conferidas.

c. Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia.

3. El orden del día que figure en la convocatoria se determinará por el Consejo de administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social en el caso de Juntas Ordinarias, de solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el orden del día previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente en cada momento. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

Asimismo, los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdos sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. A medida que se reciban, la Sociedad asegurará la difusión de dichas propuestas y de la documentación que, en su caso, se acompañe entre el resto de los accionistas, publicándolas ininterrumpidamente en página web.

4. El Consejo de Administración valorará, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, si existen medios de comunicación a distancia que puedan permitir a los accionistas efectuar el voto y/o la delegación garantizando debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto o, en caso de delegación, las del representante y del representado y si la utilización de los mismos es factible y conveniente. En caso de que el Consejo de Administración aprecie la posibilidad y conveniencia de su utilización, deberá incluir mención en la convocatoria de los concretos medios de comunicación a distancia que los accionistas pueden utilizar para hacer efectivo sus derechos de representación, ejercitar o delegar el voto, y, en su caso, asistencia. Asimismo, se incluirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad. De todo ello, se deberá dar información en la página web de la Sociedad.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Octavo.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, dentro de los límites legalmente establecidos para ello, dejando sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización concedida por la Junta General de junio de 2011.

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 2011.

Se aprueba por UNANIMIDAD

Noveno.- Nombramiento o reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado. Previo informe de la Comisión de Auditoría, se acuerda reelegir a la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como entidad auditora de la sociedad y de su Grupo para el ejercicio 2012

Se aprueba por MAYORIA con el 98,95% de los votos presentes.

Décimo.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados, con facultades de subsanación y complementación.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

Undécimo.- Aprobación, si procede, del acta de la Junta, en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 202 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital o, en su caso, aplicación de lo previsto en el artículo 203 del mismo texto legal.

Se aprueba por MAYORIA con el 99,51% de los votos presentes.

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

NO

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

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

No se ha seguido política especial en este sentido.

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

NO

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

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

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

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

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

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

Cumple

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

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

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

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

No se han presentado a la Junta operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad que no haya sido exigida 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 se han presentado conjuntamente en el mismo punto de orden del día.

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

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

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

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

Cumple

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

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

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

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

b) Las siguientes decisiones :

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

*Ver epígrafe: B.1.14*

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

*Ver epígrafe: B.1.14*

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

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

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

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

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

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

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

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

#### Cumple Parcialmente

El Consejo ha continuado adaptando durante el ejercicio su funcionamiento a las pautas indicadas.

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 Consejero D. 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

Pese a los esfuerzos realizados para difundir el accionariado, la grave crisis que atraviesa el sector inmobiliario español hace que la Compañía cierre el ejercicio con una alta concentración del accionariado lo que produce 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 Parcialmente

Se ha tenido que alterar el calendario de fechas previstas inicialmente para los Consejos por motivos externos

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 Parcialmente

Se debe seguir mejorando en el proceso de autoevaluación.

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

No se ha hecho uso de programa de actualización.

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

a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

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

Cumple

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

a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

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

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

Los puntos a) b) y d) no son publicados.

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

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

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

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

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

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

Cumple

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

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

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

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

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

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

Cumple

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

*Ver epígrafe: B.1.5*

Cumple Parcialmente

Ha sido explicado verbalmente en el Consejo

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

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

Muchos de los aspectos contenidos no resultan de aplicación a la Compañía.

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 Parcialmente

Salvo en lo relativo a la información del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones.

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 función de auditoría interna está 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

En implementación

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

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

*Ver epígrafes: D*

Cumple Parcialmente

Determinadas medidas de los sistemas de información han sido modificados durante el ejercicio para mejorar en el control interno.

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

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

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

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

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

Cumple Parcialmente

Auditoría Interna continúa en fase de implementación.

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.

No Aplicable

## 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 la sociedad cotizada 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

30/03/2013

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

NO

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

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2012**

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 30 de marzo de 2013, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales, que se compone de Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de ingresos y gastos reconocidos, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria anual en documento de 38 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 38, ambas inclusive, y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, en documento de 1 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 1, ambas inclusive, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, documento de 57 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 57, 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.

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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

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

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2012 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

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