

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría independiente,
cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión al 31 de diciembre de 2014



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Alza Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Alza Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Alza Real Estate, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 2014 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 en España.

Párrafo de énfasis

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 continúa con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012 y donde se describe el importe de refinanciaciones y daciones en pago realizadas durante el año 2014 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Igualmente, y dentro de este proceso de reestructuración, el Grupo ha firmado un acuerdo con Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante "Urbas") para traspasar parte de sus activos inmobiliarios junto con las deudas garantizadas por dichos activos que se detallan en la nota 12 de la memoria adjunta. A la fecha de nuestro informe de auditoría y en el marco del mencionado proceso de reestructuración, el Grupo continúa en negociaciones con entidades financieras de la deuda vencida y con vencimiento en 2015 por importe de 74.400 miles de euros y con otros acreedores, principalmente Hacienda Pública, una vez vencida su deuda por importe de 21.296 miles de euros (ver nota 2.2.). Igualmente, y como se indica en la nota 12 de la memoria consolidada adjunta, continúa en curso el cierre del acuerdo con Urbas en el que se traspasaría parte de la deuda financiera anteriormente mencionada. Tal y como se indica en la nota 3.3 de la memoria consolidada adjunta, el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2015 contempla la finalización con éxito de este proceso de refinanciación bancaria y con la Hacienda Pública, así como del acuerdo con Urbas. Todos estos procesos siguen en curso a la fecha de este informe y, por tanto, esta circunstancia representa una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre 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 consolidadas 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 los procesos de refinanciación y del acuerdo con Urbas anteriormente mencionados. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Alza Real Estate, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. 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 la sociedad Alza Real Estate, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Juan Manuel Díaz

14 de mayo de 2015



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/09958
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de Julio
.....

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2014 e informe de gestión del ejercicio 2014

INDICE

BALANCES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013	3
ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2014 Y 2013	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013	5
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2014	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS	6
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	25
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	28
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	29
6 INMOVILIZADO MATERIAL	31
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS	32
8 ACTIVOS INTANGIBLES	34
9 ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	34
10 ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	35
11 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO	36
12 ACTIVOS Y PASIVOS DE GRUPO ENAJENABLE CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA	37
13 EXISTENCIAS	39
14 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	40
15 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	40
16 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	41
17 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES	42
18 PROVISIONES NO CORRIENTES	42
19 DEUDA FINANCIERA	43
20 IMPUESTOS DIFERIDOS	44
21 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	45
22 INGRESOS ORDINARIOS	47
23 OTROS INGRESOS	47
24 APROVISIONAMIENTOS, VARIACIÓN DE EXISTENCIAS Y DETERIORO	48
25 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS	48
26 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	48
27 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	48
28 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	49
29 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	49
30 RESULTADOS POR ACCIÓN	50
31 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	50
32 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS	51
33 NEGOCIOS CONJUNTOS	51
34 MEDIO AMBIENTE	52
35 OTRA INFORMACIÓN	52
36 HECHOS POSTERIORES	53
37 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS	53
38 INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION	53
ANEXO I	55
ANEXO II	56

BALANCES CONSOLIDADOS

	Nota	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	15.844	16.292
Inversiones inmobiliarias	7	26.093	156.938
Activos intangibles	8	14	15
Activos por impuestos diferidos	20	7.265	9.212
Activos financieros disponibles para la venta	8,10	-	12
Clientes y otras cuentas a cobrar	8,11	2.221	1.861
		51.437	184.330
Activos corrientes			
Existencias	13	121.143	264.251
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a Vencimiento	8,11	11.322	14.181
Activos financieros disponibles para la venta	10	-	164
Activos por impuesto corriente	29	7	-
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados	14	-	3
Efectivo y equivalentes al efectivo	8,15	2.885	2.548
Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta	12	280.733	-
		416.090	281.147
		467.527	465.477
TOTAL ACTIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital Social	16	121.514	121.514
Prima de emisión y otras reservas	16	37.339	39.618
Acciones propias	16	(1.090)	(1.090)
Resultados acumulados	16	(40.660)	(10.594)
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		(2.877)	(30.066)
		114.226	119.382
Participaciones no dominantes	17	11.313	8.024
Total patrimonio neto		125.539	127.406
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Deuda financiera	8,19	4.546	2.344
Pasivos por impuestos diferidos	20	33.229	39.655
Proveedores y otras cuentas a pagar	8,21	1.338	26.485
		39.113	68.484
Pasivos corrientes			
Deuda financiera	8,19	132.212	240.520
Proveedores y otras cuentas a pagar	21	46.666	29.067
Pasivos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta	12	123.997	-
		302.875	269.587
		341.988	338.071
TOTAL PASIVOS		467.527	465.477
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		467.527	465.477

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 56 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

	Nota	Ejercicio finalizado el 31 de Diciembre	
		2014	2013
Ingresos ordinarios	22	60.326	31.295
Otros ingresos	23	135	117
Trabajos realizados por la empresa para su activo.		-	109
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	24	(57.842)	(38.882)
Gasto por retribuciones de empleados	25	(5.313)	(4.985)
Amortización	6,7,8	(271)	(338)
Otros gastos de explotación	26	(4.759)	(9.758)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	27	5.595	(4.863)
Beneficio de explotación		(2.129)	(27.305)
Ingresos financieros	28	3.448	4.199
Gastos financieros	28	(7.789)	(10.657)
Gastos financieros netos		(4.341)	(6.458)
Resultado antes de impuestos		(6.470)	(33.763)
Impuesto sobre las ganancias	29	4.513	4.574
Resultado del ejercicio		(1.957)	(29.189)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		(2.877)	(30.066)
Intereses minoritarios		920	877
Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas		(0,024)	(0,251)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 56 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2014	2013
Resultado consolidado del ejercicio	(1.957)	(29.189)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(1.957)	(29.189)
Resultado global total del año	(1.957)	(29.189)
Atribuible a:		
la sociedad dominante	(2.877)	(30.066)
Participaciones no dominantes	920	877

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital social (Nota 15)	Prima de emisión y reservas (Nota 15)	Autocartera (Nota 15)	Ganancias acumuladas (Nota 15)	Resultado del ejercicio	Participaciones no dominantes (Nota 16)	Total
Saldo al 30/12/2012	121.514	46.306	(1.390)	37.476	(48.070)	600	156.436
Reducción de Autocartera	-	-	300	-	-	-	300
Distribución del resultado del 2012	-	-	-	(48.070)	48.070	-	-
Operaciones con socios	-	(6.547)	-	-	-	6.547	-
Otros movimientos	-	(141)	-	-	-	-	(141)
Resultado al 31/12/2013	-	-	-	-	(30.066)	877	(29.189)
Saldo al 30/12/2013	121.514	39.618	(1.090)	(10.594)	(30.066)	8.024	127.406
Distribución del resultado del 2013	-	-	-	(30.066)	30.066	-	-
Variación del perímetro	-	(2.369)	-	-	-	2.369	-
Otros movimientos	-	90	-	-	-	-	90
Resultado al 31/12/2014	-	-	-	-	(2.877)	920	(1.957)
Saldo al 30/12/2014	121.514	37.339	(1.090)	(40.660)	(2.877)	11.313	125.539

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 56 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(6.470)	(55.845)
Ajustes por:		
Amortizaciones	271	452
Pérdidas por deterioro	(3.198)	35.472
Resultados por enajenaciones de Inmovilizado	(265)	2
Perdidas por deterioro de activos financieros	10	(3)
Gasto financiero	7.779	13.665
Ingreso financiero	(3.448)	(890)
Variaciones en el capital circulante:		
Variación de Existencias	9.898	(4.365)
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	501	6.714
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	(5.974)	(6.807)
Otros activos y pasivos no corrientes	3	-
Intereses pagados	(5.736)	(909)
Flujos de efectivo neto de actividades de explotación	(6.629)	(12.514)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(193)	(84)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	750	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias	-	(2.138)
Adquisición de activos financieros	-	(249)
Disposición (Adquisición) de otras cuentas a cobrar a largo plazo	2	30
Flujos de efectivo neto de actividades de inversión	559	(2.441)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por préstamos dispuestos	7.472	23.263
Desembolsos por cancelación de préstamos	(1.065)	(7.287)
Flujos de efectivo neto de actividades de financiación	6.407	15.976
Total Variación Flujos de Efectivo	337	1.021
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	2.548	2.815
Efectivo y equivalentes al final del periodo	2.885	3.836
Variación	337	1.021

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 56 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Durante el ejercicio 2014 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

El 30 de mayo de 2014 Alza Residencial, S.L. adquirió a la sociedad "Arco 2000, S.L." y a dos socios, no vinculados al Grupo Alza 25.000 participaciones sociales de la Sociedad "Construcciones de la Vega Cove, S.L." por un precio de 13.082 miles de euros mediante la asunción de la deuda financiera que mantenía la sociedad Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U, filial 100% vinculada al vendedor Arco 2000, S.L. Como consecuencia de esta operación ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquirió también el control de dos filiales de la sociedad adquirida (Terlemudes, S.L.U. y Divertiendas, S.L.U.). La operación se ha materializado, después de un largo proceso de negociación con los otros socios de la sociedad iniciado en 2013 y ha sido fruto del acuerdo entre las partes, y con el visto bueno de su entidad financiera acreedora, siendo por tanto, una operación realizada en condiciones de independencia mutua entre las partes y necesaria para la continuidad del desarrollo futuro de los activos adquiridos a través de dicha operación. Esta operación, en línea con otras similares realizadas en años anteriores, se ha registrado como una adquisición de activos con deuda asociada. Para ello, se tuvo en cuenta los párrafos B5 a B12 de la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" y se ha concluido que no se daban los requisitos para poder considerar que se estaba adquiriendo el control de un negocio, teniendo en cuenta la definición que se establece en los párrafos B7 y B8, en la medida en que lo único que se está adquiriendo eran activos inmobiliarios y la deuda asociada a los mismos. En este sentido, las sociedades adquiridas apenas tenían actividad y no tienen empleados. Teniendo en cuenta estos aspectos, a nivel consolidado se ha considerado que se han adquirido unos activos inmobiliarios con su deuda asociada.

El 23 de mayo de 2014 la Sociedad dominante decidió aumentar el capital de su filial Ricart Parc Central, S.L. en 5.964 miles de euros mediante la creación y puesta en circulación de 1.454.564 nuevas participaciones sociales de 4.10 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 0,0377 euros. El importe total de la ampliación ascendió a 6.019 miles de euros. Las nuevas participaciones creadas fueron suscritas por los socios externos de Alza Residencial, S.L. mediante aportación no dineraria de las participaciones que estos tenían en dicha sociedad. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de junio de 2014. El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un incremento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 17) y descenso en el epígrafe de reservas de consolidación.

El 26 de Junio de 2014 la Junta Extraordinaria de Socios de Alza Residencial, S.L. acordó una ampliación de capital mediante la creación y puesta en circulación de 2.951 nuevas participaciones de valor nominal 60,11 euros cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 7.577,37 euros, lo que equivale a una prima total de asunción de 22.361 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita por las sociedades, Ricart Parc Central, S.L. (949 participaciones sociales), Alza Obras y Servicios, S.L. (955 participaciones sociales) y Golf de Ibiza, S.L.U. (1.047 participaciones sociales). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de junio de 2014. El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un aumento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 17).

El 26 de junio de 2014 la Sociedad Alza Residencial, S.L. transmitió 510 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A. por un precio de 3.319 miles de euros. En la misma fecha Alza Residencial, S.L. transmitió 2.539 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Ricart Parc Central, S.L.U. por un precio de 16.524 miles de euros, mediante compensación de créditos de ambas sociedades. El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un aumento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 17).

En el ejercicio 2013 se llevaron a cabo las siguientes operaciones:

a) Se integraron activos inmobiliarios por importe de 9.195 miles de euros y su deuda asociada mediante la ampliación de capital por compensación de créditos de Ricart Parc Central, S.L.U. por la adquisición del 100% de las participaciones de Tolus Capital, S.L. (Nota 30), siendo el efecto de dicha incorporación no significativa en el contexto de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto.

b) Se llevó a cabo una reorganización societaria dentro del Grupo Alza, llevándose a cabo una fusión por absorción de las sociedades Alza Invest, S.L.U., Alza Vivisa, S.L., Alza Pirineo, S.L. y Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U. (sociedades absorbidas) por Alza Residencial, S.L. (sociedad absorbente). El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un incremento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 30).

c) El Grupo vendió el 30% de su participación en Alza Residencial Getafe, S.L.U. a Rodex Agrupada Comunicación, S.L.

d) Se constituyó la sociedad Promotora José Luis Casso 72, S.L. con un capital de 3.000 euros representado por 3.000 participaciones sociales de las cuales 2.100 participaciones son asumidas por Alza Obras y Servicios, S.L. y 900 participaciones sociales por Rodex Agrupada Comunicación, S.L.

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 2014, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013 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.

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.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4.2 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.

El 27 de marzo de 2015 el Consejo de Administración formuló las cuentas anuales consolidadas. Tal y como se explica en la Nota 12 se han producido durante el mes de abril hechos posteriores que no han supuesto una modificación del balance consolidado, pero que por su importancia los administradores han considerado incluir esta información en las presentes cuentas anuales consolidadas, reformulando las mismas con fecha 11 de mayo de 2015. Dicha reformulación se produce a los efectos de suministrar la información contenida en la Nota 12, si bien, dicha información no tiene efecto sobre el balance consolidado al 31 de diciembre de 2014.

Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2014

(a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2014:

El Grupo ha adoptado las siguientes normas por primera vez durante el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2014:

- NIIF 10 "Estados financieros consolidados": La NIIF 10 se emitió en mayo de 2011 y sustituye la guía sobre control y consolidación recogida en la NIC 27 "Estados financieros consolidados y separados" y elimina la SIC 12 "Consolidación - Entidades con cometido especial" que queda derogada. La NIIF 10 establece los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados. Esta NIIF introduce cambios en el concepto de control, que sigue definiéndose como el factor determinante de si una entidad debe o no incluirse en los estados financieros consolidados. El concepto de unidad de la sociedad dominante y sus dependientes a efectos de los estados financieros consolidados, así como los procedimientos de consolidación no han sufrido cambios con respecto a la NIC 27 anterior.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos": La NIIF 11 supera la NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y la SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente — Aportaciones no monetarias de los partícipes". La NIIF 11 establece el tratamiento contable de los acuerdos conjuntos, basado en los derechos y obligaciones surgidas del acuerdo, en vez de en su forma legal. Los tipos de acuerdos conjuntos se reducen a dos: explotaciones conjuntas y negocios conjuntos. Las explotaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos sobre los activos y

obligaciones surgidos del acuerdo, por lo que registra su participación proporcional en los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y por tanto, emplea el método de la participación para contabilizar sus intereses en la entidad. Se elimina la opción de la consolidación proporcional para los negocios conjuntos.

- NIIF 12 "Revelación de participaciones en otras entidades": La NIIF 12 contiene los requerimientos de información a revelar sobre las participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades estructuradas no consolidadas.
- NIC 27 (Modificación) "Estados financieros separados": Los requisitos anteriormente recogidos en la NIC 27 respecto de la elaboración de estados financieros consolidados se han recogido en la nueva NIIF 10, por lo que el ámbito de aplicación de aquella queda reducido a la contabilización de inversiones en dependientes, negocios conjuntos y empresas asociadas en los estados financieros separados de la entidad inversora, que no han sufrido modificaciones con respecto a la normativa anterior. La norma exige a una entidad que prepara estados financieros separados contabilizar esas inversiones a coste o conforme con NIIF 9.
- NIC 28 (Modificación) "Inversiones en asociadas y en negocios conjuntos": La NIC 28 se ha actualizado para incluir referencias a los negocios conjuntos, que bajo la nueva NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" tienen que contabilizarse según el método de la participación. Al mismo tiempo se ha añadido información sobre el tratamiento contable de los instrumentos que proporcionan derechos de voto potenciales; la valoración de participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos en manos de entidades de capital riesgo, entidades de carácter mutualista y otras entidades similares; el tratamiento contable cuando se disminuye la participación en una empresa asociada o un negocio conjunto pero el método de puesta en equivalencia sigue siendo de aplicación; y el tratamiento contable de la aportación de un activo no monetario a una empresa asociada o un negocio conjunto a cambio de recibir una participación en el patrimonio de la entidad.
- NIC 32 (Modificación) "Compensación de activos financieros y pasivos financieros": La modificación aclara que el derecho de compensar activos y pasivos financieros tiene que estar disponible en el momento actual - es decir, no depende de un evento futuro. Adicionalmente, el derecho tiene que ser exigible legalmente en el curso ordinario de las operaciones de las contrapartes implicadas en la transacción, incluso en los casos de incumplimiento ("default"), insolvencia y quiebra.
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 11 (Modificación) y NIIF 12 (Modificación) "Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelación de participaciones en otras entidades: Guía de transición (modificaciones de la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12)": Su objetivo es aclarar la guía de transición de la NIIF 10, indicando que la fecha de primera aplicación es el primer día del ejercicio anual en el que se aplica esta NIIF por primera vez. Cuando se adopte la NIIF 10 debería evaluarse el control en la fecha de aplicación inicial. Asimismo, flexibiliza los requisitos de transición en relación con las NIIF 10, 11 y 12, limitando el requisito de información comparativa ajustada únicamente al ejercicio comparativo anterior. Además, en relación con la información a revelar sobre entidades estructuradas no consolidadas, se suprime el requisito de presentar información comparativa correspondiente a los ejercicios anteriores a la aplicación por primera vez de la NIIF 12.
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 27 (Modificación) "Entidades de inversión": Se modifica la NIIF 10 para incluir la definición de "entidad de inversión" e introduce una excepción a la obligación de consolidar sus dependientes para las entidades que cumplen con esta definición que, en vez de ello, se valorarán a valor razonable con cambios en resultados. La única excepción es para las dependientes que proporcionen

servicios relacionados con las actividades de inversión de la entidad de inversión, que se consolidarán. Las modificaciones de la NIIF 12 exigen revelar información específica sobre estas dependientes de las entidades de inversión. Por su parte, las modificaciones de la NIC 27 suprimen la opción que tenían las entidades de inversión de valorar las inversiones en determinadas dependientes por su coste o su valor razonable en sus estados financieros separados.

- NIC 36 (Modificación) "Información a revelar sobre el importe recuperable de los activos no financieros": Incorpora una modificación de alcance limitado a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos" para aclarar que el alcance de la información a revelar sobre el importe recuperable de los activos, si ese importe se basa en el valor razonable menos los costes de venta, se limita a los activos cuyo valor ha sufrido deterioro. Exige información detallada de cómo se ha valorado el valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía cuando una pérdida por deterioro haya sido registrada o revertida.
- NIC 39 (Modificación) "Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas": Introduce una exención de ámbito restringido a la interrupción de la contabilidad de cobertura en los casos de novación de un derivado designado como instrumento de cobertura y sustitución de una contraparte por una contraparte central como consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

La aplicación por parte del Grupo de la nueva normativa y modificaciones anteriores, no ha tenido un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

(b) 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 2014

A la fecha de firma 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 2015, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- CINIIF 21 "Gravámenes": Esta interpretación aborda el tratamiento contable de los gravámenes impuestos por las administraciones públicas, distintos del impuesto sobre las ganancias y de multas y sanciones impuestas por el incumplimiento de la legislación. La cuestión principal que se plantea al respecto es cuándo la entidad debe reconocer un pasivo por la obligación de pagar un gravamen que se contabiliza de acuerdo con la NIC 37. También aborda el tratamiento contable de un pasivo por el pago de un gravamen cuyo calendario e importe son ciertos.
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 – 2013: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2011-2013. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
 - NIIF 13 "Valoración del valor razonable": Alcance de la "excepción de cartera" disponible en NIIF 13.
 - NIC 40 "Inversiones inmobiliarias": Interrelación entre NIC 40 y NIIF 3 cuando se clasifica un inmueble como inversión inmobiliaria o inmueble ocupado por el dueño.
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a

partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

- NIIF 2 "Pagos basados en acciones": Definición de "condición para la irrevocabilidad de la concesión".
- NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.
- NIIF 8 "Segmentos de explotación": Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
- NIIF 13 "Valoración del valor razonable": Referencias a la capacidad de valorar las cuentas a cobrar y a pagar a corto plazo a valor nominal cuando el efecto del descuento no sea significativo.
- NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles": Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
- NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas": Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.
- NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados": La NIC 19 (revisada en 2011) distingue entre aportaciones de los empleados relacionadas con el servicio prestado y aquellas otras no ligadas al servicio. La modificación actual distingue además entre aportaciones ligadas al servicio sólo en el ejercicio en que surgen y aquellas ligadas al servicio en más de un ejercicio. La modificación permite que las aportaciones ligadas al servicio que no varían con la duración del mismo se deduzcan del coste de las prestaciones devengadas en el ejercicio en que se presta el correspondiente servicio. Por su parte, las aportaciones ligadas al servicio que varían de acuerdo con la duración del mismo, deben extenderse durante el periodo de prestación del servicio usando el mismo método de asignación que se aplica a las prestaciones. Esta modificación aplica a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de febrero de 2015 y aplica retrospectivamente. Se permite su adopción anticipada.

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

(c) 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 14 "Cuentas regulatorias diferidas": Se trata de una norma intermedia sobre el tratamiento contable de ciertos saldos que surgen en actividades con tarifas reguladas. Aplica sólo a aquellas entidades que adopten la NIIF 1 por primera vez, permitiéndolas seguir reconociendo los importes relacionados con la regulación tarifaria de acuerdo con sus políticas contables anteriores a la adopción de NIIF. Sin embargo, para reforzar la comparabilidad con entidades que ya aplican NIIF y no reconocen esos importes, la norma exige que el efecto de esa regulación de tarifas se presente de forma separada de otras partidas. Una entidad que ya presenta sus estados financieros conformes con NIIF no puede aplicar esta norma. Esta norma es efectiva desde el 1 de enero de 2016, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas": Exige aplicar los principios de contabilización de una combinación de negocios a un inversor que adquiere una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Específicamente, tendrá que valorar los activos y pasivos identificables a valor

razonable; reconocer como gasto los costes relacionados con la adquisición; reconocer el impuesto diferido; y reconocer el residual como fondo de comercio. Todos los demás principios de la contabilización de una combinación de negocios aplican, a menos que entren en conflicto con la NIIF 11. Esta modificación se aplicará prospectivamente para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, si bien se permite su aplicación anticipada.

- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización": Esta modificación aclara que no es adecuado emplear métodos basados en ingresos ordinarios para calcular la depreciación de un activo porque los ingresos ordinarios generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclara que generalmente se presume que los ingresos ordinarios son una base inadecuada para valorar el consumo de los beneficios económicos incorporados en un activo intangible. Esta modificación será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, y se aplicará prospectivamente. Se admite la aplicación anticipada de la modificación.
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes": En mayo de 2014, el IASB y el FASB emitieron conjuntamente una norma convergente en relación con el reconocimiento de ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes. Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido, es decir, cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. Esta NIIF incluye una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. La NIIF 15 exige información amplia tanto de los ingresos reconocidos como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, exige información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios. La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2017, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) "Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos": Bajo esta modificación, las plantas que se tienen para obtener frutos deberán contabilizarse del mismo modo que el inmovilizado material, de manera diferente al resto de activos biológicos. En consecuencia, las modificaciones incluyen estas plantas dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en estas plantas se mantendrán dentro del alcance de la NIC 41. Estas modificaciones aplicarán para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016 y se aplicará prospectivamente, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros": Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de los activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 se ha publicado en julio de 2014 y sustituye la guía de la NIC 39 sobre clasificación y valoración de instrumentos financieros. La NIIF 9 mantiene pero simplifica el modelo de valoración mixto y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: coste amortizado, a valor razonable con cambios en resultados y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global no reciclable, siempre que el instrumento no se mantenga para negociar. Si el instrumento de patrimonio se mantiene para negociar, los cambios en el valor razonable se presentan en resultados. En relación con los pasivos financieros no ha habido cambios respecto a la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. Bajo la NIIF 9 hay un nuevo modelo de pérdidas por deterioro del valor, el modelo de pérdidas de crédito esperadas, que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39 y que dará lugar a un reconocimiento de las pérdidas antes

que como se venía haciendo con la NIC 39. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la que se venía preparando bajo la NIC 39. Por último, se exige información amplia, incluyendo una conciliación entre los importes inicial y final de la provisión para pérdidas de crédito esperadas, hipótesis y datos, y una conciliación en la transición entre las categorías de la clasificación original bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de clasificación bajo la NIIF 9.

- La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada. La NIIF 9 se va a aplicar de forma retroactiva pero no se va a exigir que se reexpresen las cifras comparativas. Si una entidad optase por aplicar anticipadamente la NIIF 9, deberá aplicar todos los requerimientos al mismo tiempo. Las entidades que apliquen la norma antes de 1 de febrero de 2015 siguen teniendo la opción de aplicar la norma en fases.
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en estados financieros separados": Se modifica la NIC 27 para restablecer la opción de usar el método de la participación para contabilizar inversiones en dependientes, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad. También se ha aclarado la definición de estados financieros separados. Una entidad que elija cambiar al método de la participación aplicará las modificaciones para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016 de acuerdo con la NIC 8, "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores". Se permite su adopción anticipada.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos": Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto. Las modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 son prospectivas y serán efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016.
- Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 – 2014: Las modificaciones afectan a NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de julio de 2016, sujeto a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas": Cambios en los métodos de enajenación.
 - NIIF 7, "Instrumentos financieros: Información a revelar": Implicación continuada en contratos de administración.
 - NIC 19, "Retribuciones a los empleados": Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
 - NIC 34, "Información financiera intermedia": Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.
- ¶ NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros": Las modificaciones a la NIC 1 animan a las empresas a aplicar el juicio profesional en la determinación de qué información revelar en los estados financieros. Las modificaciones hechas aclaran que la materialidad aplica al conjunto de estados financieros y que la inclusión de información inmaterial puede impedir la utilidad de la información financiera. Además, las modificaciones clarifican que las entidades deberían usar el juicio profesional al determinar dónde y en qué orden se presenta la información en los estados financieros.

Las modificaciones a la NIC 1 pueden aplicarse inmediatamente, y son de aplicación obligatoria para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016.

- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación": Estas modificaciones aclaran tres aspectos sobre la aplicación del requerimiento para las entidades de inversión de valorar las dependientes a valor razonable en lugar de consolidarlas. Las modificaciones propuestas:
 - Confirman que la excepción de presentar estados financieros consolidados continua aplicando a las dependientes de una entidad de inversión que son ellas mismas entidades dominantes;
 - Aclaran cuando una entidad de inversión dominante debería consolidar una dependiente que proporciona servicios relacionados con la inversión en vez de valorar esa dependiente a valor razonable; y
 - Simplifican la aplicación del método de puesta en equivalencia para una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión pero que tiene una participación en una asociada que es una entidad de inversión.

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

El Grupo está analizando el impacto que estas nuevas normas puedan tener sobre las cuentas anuales consolidadas en caso de ser adoptadas.

2.2 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2014 deuda bancaria por importe de 133.218 miles de euros y reducido la misma mediante daciones en pago por importe de 13.333 miles de euros. Igualmente y dentro de este proceso de reestructuración, tal y como se detalla en la Nota 12 de esta memoria el Grupo llegó a un acuerdo con Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante "Urbas") para traspasar parte de sus activos inmobiliarios, junto con las deudas asociadas a dichos activos.

Al 31 de diciembre de 2014 existe en el Grupo deuda con entidades de crédito por importe de 89.351 miles de euros que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación así como deuda con entidades financieras por importe de 71.081 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2015.

Desde el cierre del ejercicio 2014 hasta la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo ha conseguido refinanciar deuda bancaria por un importe de 64.312 miles de euros y ha reducido deuda vencida principalmente mediante dación en pago por importe de 21.720 miles de euros. La situación de deuda que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación a la fecha de reformulación de las Cuentas Anuales asciende a 37.277 miles de euros y la deuda con entidades financieras con vencimiento durante el resto del ejercicio 2015 asciende a 37.123 miles de euros.

Así mismo en abril de 2015 ha vencido la deuda que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21.296 miles de euros. En la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa en negociaciones para su refinanciación.

En la Nota 3.3 se incluye la estimación de flujos de caja de 2015.

En consecuencia, los administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de los procesos de refinanciación anteriormente mencionado.

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. Negocios conjuntos

Se consideran negocios conjuntos las participaciones en entidades en las 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.

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 2.9).

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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se calcula principalmente en función de las tasaciones realizadas por C.B. Richard Ellis y Knight Frank, tasadores independientes 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 no 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 y Knight Frank, tasadores independientes 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.

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. En el ejercicio 2013 se han integrado en el grupo fiscal Alza Parque Tecnológico, S.L.U. y Alza Parque Logístico, S.L.U. y se ha separado ALZA Residencial Getafe, S.L. Como consecuencia de la fusión por absorción Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. y Alza Invest, S.L. no existen al cierre del ejercicio 2014. En 2014 no ha habido cambios con respecto al 2013.

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 2014.

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 2014: 37 trabajadores (43 trabajadores al 31 de diciembre de 2013).
- Derecho de opción de compra de un total de 1.204.000 acciones (3.622.000 acciones al 31 de diciembre de 2013) 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 2014 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 avance de las unidades de obra ejecutadas y en consecuencia, se contabilizarán los ingresos cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

Los contratos de construcción en curso al cierre del ejercicio 2014 y 2013 arrojan los siguientes importes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costes acumulados	27.552	5.276
Ganancias reconocidas	3.690	998
Anticipos recibidos	-	-
Retenciones en los pagos	1.284	533
Saldos de clientes	3.237	1.979
Clientes Obra ejecutada pendiente de facturar	1.204	1.402

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.

Pérdidas por deterioro del valor: El Grupo evalúa al final de cada periodo contable si hay evidencia objetiva de que un activo financiero o Grupo de activos financieros se ha deteriorado.

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".

a) Arrendamiento operativo

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

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.

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 2014, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 1.247 miles de euros, de mayor gasto sobre los 6.897 miles de euros registrados en el ejercicio 2014 (1.232 miles de euros de mayor gasto sobre los 7.370 miles de euros en 2013).

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 2015 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 2014, al igual que en 2013, 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. Al igual que en ejercicios anteriores y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo se encuentra en proceso de refinanciación de su deuda bancaria y con la Hacienda Pública, habiendo 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 2014 el 51,66% de las deudas con entidades financieras, por importe de 133.218 miles de euros, han sido novadas (Nota 2.2.)(91.505 miles de euros, 37,68% al 31 de diciembre de 2013).

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 2014 y el 31 de diciembre de 2014:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2014	2.885
Cobros por ventas	61.652
Otros cobros	9
Disposiciones de préstamos y créditos	1.080
Pagos corrientes	(38.160)
Pagos de financiación	(24.238)
Otros pagos	(465)
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2015	2.763

La estimación de flujos de caja de 2015 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 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 139.817 miles de euros. Desde el cierre del ejercicio 2014 hasta la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo ha conseguido refinanciar y realizar la dación de deuda bancaria por un importe de 86.032 miles de euros.

Se incluye el inicio de la segunda fase de una promoción de 86 viviendas

Se prevé la obtención de nuevos aplazamientos de las deudas fiscales.

En el caso de la actividad de construcción sólo se ha considerado la ejecución de obra contratada hasta la fecha de reformulación de las cuentas anuales

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 2014 y 2013:

2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo total
Activos				
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (Nota 13)	-			-
Total Activos	-	-	-	-
2013	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo total
Activos				
Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados (Nota 13)	3			3
Total Activos	3	-	-	3

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 2014 y 2013 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.
- Reconocimiento de ingresos
- Presupuesto de tesorería

Estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 principalmente de la actividad de construcción y otros ingresos y gastos menores de Inversiones Inmobiliarias y otros conceptos diversos no incluidos en el resto de segmentos.

Los ingresos y resultados por segmento son los siguientes:

2014	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	6.161	18.796	35.504	60.461
Dotación por deterioro	(799)	(14.899)	(366)	(16.064)
Reversión por deterioro	11.733	8.353	74	20.160
Resultado de Explotación	11.425	(16.748)	3.193	(2.130)
Costos financieros netos	(2.297)	(1.980)	(64)	(4.341)
Resultado antes de Impuestos	9.128	(18.727)	3.129	(6.470)
Impuesto sobre las ganancias	3.837	2.697	(2.021)	4.513
Resultado del ejercicio	12.965	(16.030)	1.108	(1.957)

2013	Reserva de Suelo	Promoción Inmobiliaria	Explotación y otros	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	4.275	11.360	15.777	31.412
Dotación por deterioro	(11.994)	(9.813)	(320)	(22.127)
Reversión por deterioro	4.953	2.149	6.114	13.216
Resultado de Explotación	(20.330)	(14.634)	7.659	(27.305)
Costos financieros netos	(2.640)	2.823	(6.641)	(6.458)
Resultado antes de Impuestos	(22.970)	(11.811)	1.017	(33.763)
Impuesto sobre las ganancias	4.574	-	-	4.574
Beneficio del ejercicio	(18.396)	(11.811)	1.017	(29.189)

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

2014	Total Activos	Total Pasivos	Adiciones de Inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles	Deterioro de activos	Gastos por amortización
Reserva de suelo	67.717	95.049	35.389	10.934	(2)
Promoción Inmobiliaria	84.374	105.203	9	(6.547)	(129)
Explotación	34.703	17.739	181	(291)	(140)
Traspaso a Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta	280.733	-	(35.389)	-	-
Traspaso a Pasivos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta	-	123.997	-	-	-
Total	467.527	341.988	190	4.096	(271)

2013	Total Activos	Total Pasivos	Adiciones de Inmovilizado material, inv. inmobiliarias e intangibles	Deterioro de activos	Gastos por amortización
Reserva de suelo	248.628	87.659	-	(7.664)	-
Promoción Inmobiliaria	185.499	241.059	115	(7.041)	(140)
Explotación	31.350	9.353	173	5.794	(199)
Total	465.477	338.071	288	(8.911)	(339)

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

Durante el ejercicio 2014 existen transacciones con dos clientes externos que representan más del 10% de los ingresos ordinarios del Grupo se corresponden con la prestación de servicios para la construcción de viviendas, el importe facturado en el ejercicio 2014 ha ascendido a 15.359 miles de euros. En el ejercicio 2013 las transacciones con un solo cliente externo que representaban más del 10% de los ingresos ordinarios del Grupo ascendió a 3.632.

Nota 6. Inmovilizado material

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

	Terrenos y construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otras instalac. Utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	Total
Coste:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	16.738	1.386	1.630	1.250	62	21.066
Adiciones	-	69	6	102	-	177
Retiros	(336)	-	(5)	(100)	-	(441)
Trasposos	(89)	-	2	-	-	(87)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	16.313	1.455	1.633	1.252	62	20.715
Adiciones	-	-	13	77	-	90
Retiros	(108)	-	(10)	(102)	-	(220)
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Incorporaciones al perímetro	-	-	10	-	-	10
Traspaso a Activos mantenidos para la venta (Nota 12)	-	(22)	-	-	-	(22)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	16.205	1.433	1.647	1.227	62	20.573
Amortización acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(467)	(1.271)	(1.155)	(1.031)	-	(3.924)
Dotaciones	(34)	(45)	(113)	(75)	-	(267)
Retiros	110	-	26	55	-	191
Trasposos	8	-	(2)	-	-	6
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(383)	(1.316)	(1.244)	(1.051)	-	(3.994)
Dotaciones	(31)	(39)	(105)	(69)	-	(244)
Retiros	25	1	-	102	-	128
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Incorporaciones al perímetro	-	-	(9)	-	-	(9)
Traspaso a Activos mantenidos para la venta (Nota 12)	-	20	-	-	-	20
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(389)	(1.334)	(1.358)	(1.018)	-	(4.099)
Provisión por deterioro:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(6.244)	-	-	-	-	(6.244)
Adiciones	(259)	-	-	-	-	(259)
Trasposos	6.074	-	-	-	-	6.074
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(429)	-	-	-	-	(429)
Adiciones (Nota 27)	(201)	-	-	-	-	(201)
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(630)	-	-	-	-	(630)
Inmovilizado material neto:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	15.501	139	389	201	62	16.292
Saldo al 31 de diciembre de 2014	15.186	99	289	209	62	15.844

Durante el ejercicio 2014 se han reconocido pérdidas por deterioro por importe de 201 miles de euros, en el ejercicio 2013 se reconocieron pérdidas por deterioro de valor por importe de 259 miles de euros y reversiones por importe de 6.074 miles de euros.

Al 31 diciembre 2014 existe inmovilizado material por 850 miles de euros (1.060 miles de euros en 2013) sujeto a restricciones de titularidad o pignorado como garantía de deuda financiera.

En los ejercicios 2014 y 2013 el inmovilizado material incluye activos financiados a través de contratos de arrendamiento financiero, en los que el Grupo era arrendatario, cuyos importes se muestran a continuación:

	2014	2013
Coste	47	12
Amortización acumulada	(7)	(3)
	<u>40</u>	<u>9</u>

Los activos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 2.369 miles de euros (2.037 miles de euros en 2013).

Nota 7. Inversiones inmobiliarias

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

Coste:	
Al 31 de Diciembre 2012	<u>206.690</u>
Adquisiciones	111
Retiros	(24.064)
Incorporaciones al Perímetro	(2.333)
Trasposos	1.360
Al 31 de Diciembre 2013	<u>181.764</u>
Adquisiciones	100
Retiros	(205)
Incorporaciones al Perímetro	35.379
Trasposos	923
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12)	(186.467)
Al 31 de Diciembre 2014	<u>31.494</u>
Amortización acumulada:	
Al 31 de Diciembre 2012	<u>(907)</u>
Dotación a la amortización	(70)
Retiros	855
Trasposos	-
Al 31 de Diciembre 2013	<u>(122)</u>
Dotación a la amortización	(26)
Retiros	21
Incorporaciones al Perímetro	(57)
Trasposos	-
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12)	119
Al 31 de Diciembre 2014	<u>(65)</u>
Provisión por deterioro:	
Al 31 de Diciembre 2012	<u>(19.831)</u>
Dotación a la provisión	(10.240)
Reversión de la provisión	1.988
Reversión de la provisión por ventas	4.750
Otros	(1.371)
Al 31 de Diciembre 2013	<u>(24.704)</u>
Dotación a la provisión (Nota 27)	(1.352)
Reversión de la provisión (Nota 27)	7.107
Trasposos	(716)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12)	14.329
Al 31 de Diciembre 2014	<u>(5.336)</u>
Saldo neto al 31 de Diciembre 2013	<u>156.938</u>
Saldo neto al 31 de Diciembre 2014	<u>26.093</u>

Los retiros del ejercicio corresponden principalmente a varias daciones en pago que ha realizado el Grupo durante el ejercicio 2014 y 2013.

Las incorporaciones al perímetro del ejercicio 2014 y 2013 correspondían a la inclusión de activos a través de la adquisición de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y las operaciones corporativas mencionadas en la nota 1.

A 31 de diciembre de 2014 la clasificación por tipo de activo de las Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro acumulado	Valor neto contable	Valor razonable
2014					
Patrimonio en Renta	1.016	(65)	(137)	814	939
Suelo Urbano	-	-	-	-	-
Suelo Urbanizable	30.478	-	(5.199)	25.279	25.280
TOTAL	31.494	(65)	(5.336)	26.093	26.219
2013					
Patrimonio en Renta	1.512	(122)	(107)	1.283	1.700
Suelo Urbano	89	-	-	89	200
Suelo Urbanizable	180.163	-	(24.597)	155.566	158.099
TOTAL	181.764	(122)	(24.704)	156.938	159.999

Los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias ascienden a cierre del ejercicio 2014 a un importe de 20 miles de euros, 225 miles de euros en 2013.

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 2014 la plusvalía registrada en Inversiones inmobiliarias es de 10.258 miles de euros (en 2013 de 92.702 miles de euros) y un Impuesto diferido de 2.564 miles de euros (en 2013 de 27.811 miles de euros).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2014 está calculado en función de valoraciones realizadas por tasadores independientes del grupo referidas a la fecha mencionada, 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 2014 y 2013:

	Valor neto contable a 31 de diciembre 2014	Valor razonable a 31 de diciembre de 2014	Valor neto contable a 31 de diciembre 2013	Valor razonable a 31 de diciembre de 2013
Inversiones inmobiliarias	26.093	26.219	156.938	159.999

En los ejercicios 2014 y 2013 se han registrado pérdidas por deterioro por importes de 1.352 y 10.240 miles de euros, respectivamente, y reversiones por deterioro por importes de 7.107 y 6.738 miles de euros, respectivamente, 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 ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de deuda financiera por importe de 19.487 y 139.101 miles de euros, respectivamente.

En las Inversiones Inmobiliarias no se incluyen activos financiados a través de contratos de arrendamiento financiero, en los que el Grupo es arrendatario.

Nota 8. Activos intangibles

El movimiento de los activos intangibles ha sido el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	Concesiones administrativas	Total
Coste:			
Al 31 de Diciembre 2012	82	35	117
Al 31 de Diciembre 2013	82	35	117
Al 31 de Diciembre 2014	82	35	117
Amortización acumulada:			
Al 31 de Diciembre 2012	(82)	(19)	(100)
Dotaciones	-	(1)	(1)
Al 31 de Diciembre 2013	(82)	(20)	(102)
Dotaciones	-	(1)	(1)
Al 31 de Diciembre 2014	(82)	(21)	(103)
Activos intangibles neto:			
Saldo al 31 de Diciembre 2013	-	15	15
Saldo al 31 de Diciembre 2014	-	14	14

No existen activos intangibles con vida útil indefinida. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 y 2013.

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	
	2014	2013	2014	2013
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	3	-	2.218	1.861
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	-	12	-	-
	3	12	2.218	1.861

	Activos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados otros	
	2014	2013	2014	2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 14):				
- Mantenidos para negociar	-	-	-	3
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	-	-	10.004	12.559
Activos disponibles para la venta (Nota 10):				
- Valorados a coste	-	164	-	-
Efectivo y equivalentes (Nota 15)	-	-	2.885	2.548
	-	164	12.889	15.110

	Pasivos financieros no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar (Notas 19 y 21)	4.546	2.344	1.338	26.485
	4.546	2.344	1.338	26.485

	Pasivos financieros corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar (Notas 19 y 21)	132.212	240.520	43.258	26.697
	132.212	240.520	43.258	26.697

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 2014 y 2013 de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	Corriente	No Corriente
A 31 de Diciembre de 2012	164	12
Otros movimientos		-
A 31 de Diciembre de 2013	164	12
Bajas	(164)	(9)
Otros movimientos		(3)
Incorporaciones al Perímetro	-	-
A 31 de Diciembre de 2014	-	-

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

Corriente	2014	2013
Participación en Terlemudes,S.L.	-	117
Participación en Divertiendas,S.L.	-	47
Total	-	164
No Corriente	2014	2013
Participación en Construcciones Coheco,S.L.	-	12
Total	-	12

En el ejercicio 2014 se adquiere el 50% restante de las sociedades pasando a integrarse globalmente, si bien, el efecto no es significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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:

	2014	2013
Cientes y otras cuentas por cobrar	25.888	22.685
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(14.262)	(13.364)
	11.626	9.321
Administraciones públicas	1.318	1.622
Préstamos a partes vinculadas (Nota 31)	3	3.599
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 31)	3	59
Depósitos a plazo	175	198
Depósitos y fianzas	418	1.243
	13.543	16.042
Menos parte no corriente:	-	-
Préstamos a partes vinculadas	-	758
Otras cuentas a cobrar	2.030	861
Depósitos a plazo	-	-
Depósitos y fianzas	191	242
Parte no corriente	2.221	1.861
Parte corriente	11.322	14.181

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

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

Al 31 de Diciembre 2012	(12.409)
Dotaciones	(1.090)
Aplicaciones	135
Al 31 de Diciembre 2013	(13.364)
Dotaciones (Nota 26)	(957)
Aplicaciones (Nota 26)	59
Al 31 de Diciembre 2014	(14.262)

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no tiene letras pendientes de cobro en cartera por anticipos de clientes de promociones en curso y edificios construidos. En 2013 el importe fue de 8 miles de 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos asociados a dichos activos

El 6 de junio de 2014 Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. firmaron un Acuerdo de Integración mediante el cual Alza Real Estate, S.L. aportaría la totalidad de sus participaciones en su filial Alza Residencial, S.L. a Urbas Grupo Financiero, S.A. la cual realizaría una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por Alza Real Estate, S.L.

El Acuerdo de Integración fue posteriormente modificado mediante una Adenda de 17 de diciembre de 2014 que fue suscrita por Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. que modifica tanto el perímetro de la operación de integración como la estructura de la misma que quedan establecidos de la forma siguiente:

i) Perímetro de la operación de integración

Los activos que se integrarán en Urbas Grupo Financiero, S.A. son la totalidad de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. y la totalidad de las participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L., estas dos últimas sociedades filiales de Alza Residencial, S.L.

La Sociedad Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ha ampliado su capital social el 27 de marzo de 2015, suscrito íntegramente por Alza Residencial, S.L. mediante la aportación de la mayoría de sus activos inmobiliarios, con excepción de los edificios terminados y de la obra en curso, y de los pasivos financieros y no financieros vinculados a dichos activos, con excepción de la deuda con la Hacienda Pública española. El 24 de abril de 2015 ha quedado inscrita dicha ampliación en el Registro Mercantil de Madrid.

ii) Estructura de la operación de integración

La operación de integración se realizará en dos fases: una primera fase en la que los socios de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarán mediante canje determinados activos inmobiliarios y sus pasivos vinculados y participaciones en sociedades inmobiliarias y Alza Residencial, S.L. y otros socios minoritarios aportarán mediante canje la totalidad de las participaciones en Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L.

Esta primera fase de la integración descrita se ha realizado el 30 de abril de 2015 con la firma en escritura pública de la ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. ha aportado la totalidad de sus participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y de Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. para la suscripción de 20.220.850 participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. representativas del 29,16% del capital social de esta sociedad, hecho que ha sido comunicado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 6 de mayo de 2015 mediante el Hecho Relevante nº 222.574

En la segunda fase, en ejecución del Acuerdo de Integración y de su Adenda, referidos anteriormente, Alza Residencial, S.L. y el resto de los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones, representativas del 100% del capital de esta sociedad, a URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. mediante la suscripción de una ampliación de capital no dineraria. El valor de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. ascendería a 384,49 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, conforme al acuerdo de integración, las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. se emitirían a 0,0125 euros por acción. Esta relación de canje está sujeta a la revisión del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

La dirección del grupo estima culminar este proceso de integración durante el primer semestre del ejercicio 2015.

Teniendo en cuenta esta operación, que se considera altamente probable en el ejercicio 2014, el Grupo ha reclasificado sus activos y pasivos aportados en esta operación, dentro del epígrafe "Activos de grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta" y "Pasivos de grupos enajenables clasificados como mantenidos para la venta".

A 31 de diciembre de 2014 el detalle de los traspasos es el siguiente:

Traspasos a Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta		
		<u>280.733</u>
A) ACTIVO NO CORRIENTE		<u>173.197</u>
II. Inmovilizado material. Nota (6)		2
III. Inversiones inmobiliarias. (Nota 7)		172.019
V. Inversiones financieras a largo plazo.		1.176
B) ACTIVO CORRIENTE		<u>107.536</u>
II. Existencias		106.928
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		604
V. Inversiones financieras a corto plazo.		2
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		2
Traspasos a Pasivos de grupos enajenables Clasificados como mantenidos para la venta		
		<u>123.997</u>
B) PASIVO NO CORRIENTE		<u>18.103</u>
II Deudas a largo plazo.		18.103
Deuda financiera		17.118
Otros pasivos financieros		985
C) PASIVO CORRIENTE		<u>105.894</u>
III. Deudas a corto plazo.		104.083
Deuda financiera		104.022
Otros pasivos financieros		61
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		1.811

Los activos y pasivos reclasificados como mantenidos para la venta formaban parte de los segmentos, "Reserva de suelo" y "Promoción Inmobiliaria" (Nota 5.1)

Nota 13. Existencias

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

	2014		
	Coste	Deterioro	Neto
Edificios adquiridos	949	(422)	527
Terrenos y solares	28.904	(7.449)	21.455
Edificios en construcción	61.829	(12)	61.817
Edificios construidos	33.755	(1.837)	31.918
Otras existencias	1.709	-	1.709
Anticipos	3.982	(265)	3.717
	131.128	(9.985)	121.143

	2013		
	Coste	Deterioro	Neto
Edificios adquiridos	1.089	(377)	712
Terrenos y solares	133.302	(42.746)	90.556
Edificios en construcción	169.701	(39.709)	129.992
Edificios construidos	38.136	(1.145)	36.991
Otras existencias	1.736	-	1.736
Anticipos	4.505	(241)	4.264
	348.469	(84.218)	264.251

Al 31 de diciembre de 2014 existen existencias por importe neto de 100.708 miles de euros (216.258 miles de euros en 2013) 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 2014 se espera realizar en los próximos 12 meses, de acuerdo a los presupuestos elaborados, un importe de 45.074 miles de euros (al 31 de diciembre de 2013, 41.354 miles de euros).

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascienden a 89 miles de euros en 2014 y 1.084 miles de euros en 2013.

En el ejercicio 2014 se ha registrado una pérdida neta por deterioro de existencias por importe de 1.458 miles de euros, (6.474 miles de euros en 2013) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 24).

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Saldo al 31.12.2012	<u>(77.815)</u>
Dotación del ejercicio	(11.628)
Reversión del ejercicio	1.518
Aplicaciones	3.636
Trasposos	71
Saldo al 31.12.2013	<u>(84.218)</u>
Dotación del ejercicio	(14.511)
Reversión del ejercicio	6.359
Aplicaciones	6.694
Traspaso a Activos no corrientes mantenidos para la venta	75.691
Saldo al 31.12.2014	<u>(9.985)</u>

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

El movimiento en los ejercicios 2014 y 2013 de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados es el siguiente:

31 de diciembre de 2012	<u>251</u>
Bajas	(248)
31 de diciembre de 2013	<u>3</u>
Altas	12
Bajas	(15)
31 de diciembre de 2014	<u>-</u>

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado en el ejercicio 2013 incluían:

	<u>2013</u>
Fondos de Inversión	-
Otras inversiones	3
Total	<u>3</u>

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 no existían activos financieros a valor razonable con cambios en resultados pignorados.

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja y Cuentas corrientes	2.885	2.548
	<u>2.885</u>	<u>2.548</u>

El tipo de interés efectivo de los saldos en cuentas corrientes en entidades de crédito se situó durante los ejercicios 2014 y 2013 entre el 0 y el 1%.

Al cierre del ejercicio 2014 existe tesorería pignorada por importe de 704 miles de euros (2013: 1.068 miles de euros).

Nota 16. Capital Social y Reservas

16.1 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 2012	<u>121.514.413</u>	<u>121.514</u>	<u>94.842</u>	<u>216.356</u>
Saldo 31 de diciembre 2013	<u>121.514.413</u>	<u>121.514</u>	<u>94.842</u>	<u>216.356</u>
Saldo 31 de diciembre 2014	<u>121.514.413</u>	<u>121.514</u>	<u>94.787</u>	<u>216.356</u>

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2014 y 2013, 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 94.787 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.

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 2014 y 2013 son los siguientes:

	En porcentajes	
	Participación directa	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
D. Tomás Alarcón Zamora	39,81%	39,81%
Dña. Juana Saiz Alarcón	35,16%	35,16%
Gisa Limited	4,48%	4,48%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	4,15%	4,15%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	4,15%	4,15%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2014 la autocartera se compone de 544.914 acciones propias (al 31 de diciembre de 2013 544.914 acciones). Durante el ejercicio 2014 no se han producido operaciones, en el ejercicio 2013 se han producido las siguientes operaciones:

- El Grupo ha pagado una deuda pendiente por la compra en el ejercicio 2010 de unos suelos registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7) mediante 150.000 acciones propias.
- Venta de 15 acciones en el mercado de corros de la Bolsa de Barcelona al precio de 3,57 € la acción.

El aumento de Reservas resultante de esta transacción ha sido de 300 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen 544.506 acciones propias pignoradas en garantía de una póliza de crédito.

16. 2 Reservas y resultados acumulados

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

	Prima de emisión	Otras reservas	Total Prima de emisión y otras reservas	Acciones propias	Resultados acumulados
Saldo 31 de diciembre 2012	94.842	(48.536)	46.306	(1.390)	37.476
Distribución del resultado del 2012	-	-	-	-	(48.070)
Disminución de autocartera	-	-	-	300	-
Operaciones con socios	-	(6.547)	(6.547)	-	-
Otros	-	(141)	(141)	-	-
Saldo 31 de diciembre 2013	94.842	(55.224)	39.618	1.090	(10.594)
Distribución del resultado del 2013	-	-	-	-	(30.066)
Variación del perímetro	-	(2.369)	(2.369)	-	-
Otros	-	90	90	-	-
	94.842	(57.503)	37.339	1.090	(40.660)

La reserva legal por importe de 1.584 miles de euros (en 2013 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 17. Participaciones no dominantes

Los movimientos de participaciones no dominantes en los ejercicios 2014 y 2013 se muestran en la tabla siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 2012	600
Ampliación de capital (Nota 30)	6.547
Resultado del ejercicio	877
Saldo al 31 de diciembre de 2013	8.024
Variación del perímetro	2.369
Resultado del ejercicio	920
Saldo al 31 de diciembre de 2014	11.313

Nota 18. Provisiones no corrientes

Saldo al 31.12.2012	650
Reversiones	107
Trasposos	(757)
Saldo al 31.12.2013	-
Dotaciones	-
Trasposos	-
Saldo al 31.12.2014	-

Nota 19. Deuda financiera

La composición de la deuda financiera es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
NO CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	4.506	1.920
Pólizas de crédito	-	422
Total deudas con entidades de crédito	<u>4.506</u>	<u>2.342</u>
Pasivos por arrendamiento financiero	40	2
Total	<u>4.546</u>	<u>2.344</u>
	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	128.148	234.109
Pólizas de crédito	4.051	6.406
Total deudas con entidades de crédito	<u>132.199</u>	<u>240.515</u>
Pasivos por arrendamiento financiero	14	5
Total	<u>132.212</u>	<u>240.520</u>

19.1 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 46.878 miles de euros en 2014 y 107.192 miles de euros en 2013 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	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>
2013	-	-	-	106.859
2014	-	73.371	-	26.453
2015	-	11.949	2.141	50.825
2016	4.459	17.079	23	25.340
2017	27	517	19	1.843
2018	17	1.065	16	1.109
Resto	3	28.217	143	28.086
Superior a 1 año	<u>4.506</u>	<u>46.878</u>	<u>2.342</u>	<u>107.203</u>
Total	<u>4.506</u>	<u>132.199</u>	<u>2.342</u>	<u>240.515</u>

En los ejercicios 2014 y 2013, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito ha sido el EURIBOR más un margen medio ponderado de aproximadamente un 2,5% y 3,00%, respectivamente.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 82.485 y 101.164 miles de euros respectivamente, cuya cancelación se producirá con la venta de los activos. Los importes disponibles ascienden a 2.464 y 2.722 miles de euros en 2014 y 2013, 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.

19.2 Arrendamientos financieros

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Menos de 1 año	14	5
Entre 1 y 5 años	40	2
Más de 5 años	-	-
Subtotal	<u>54</u>	<u>7</u>
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	1	1
Total	<u>55</u>	<u>8</u>

Los vencimientos anuales de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2012 (Nota 2.2)		
Entre 1 y 5 años	14	5
Más de 5 años	40	2
Subtotal	<u>54</u>	<u>7</u>

Nota 20. Impuestos diferidos

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

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
A 31 de diciembre de 2011	<u>12.694</u>	<u>47.565</u>
Reversiones por cuenta de resultados	(5.261)	(5.430)
Generación por cuenta de resultados	1.563	2.230
Trasposos	5	(348)
A 31 de diciembre de 2012	<u>9.001</u>	<u>44.017</u>
Reversiones por cuenta de resultados	(148)	(4.362)
Generación por cuenta de resultados	359	-
A 31 de diciembre de 2013	<u>9.212</u>	<u>39.655</u>
Reversiones por cuenta de resultados	(383)	(1.575)
Generación por cuenta de resultados	-	1.758
Ajuste por cambio de tipo impositivo	(1.530)	(6.609)
Otros	(34)	-
A 31 de diciembre de 2014	<u>7.265</u>	<u>33.229</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas anticipadas	432	519
Intereses financieros y otros gastos de explotación capitalizados	354	525
Crédito fiscal activado	4.713	5.655
Otros	1.766	2.513
Activos por impuestos diferidos	<u>7.265</u>	<u>9.212</u>
Revalorización de inversiones inmobiliarias	21.726	25.740
Revalorización de existencias	11.503	13.915
Pasivos por impuestos diferidos	<u>33.229</u>	<u>39.655</u>

Los créditos fiscales por bases imponibles negativas han sido compensados con los impuestos diferidos pasivos correspondientes en la medida que obedecen a las 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, es el siguiente:

Año de generación	Bases imponibles					
	2014			2013		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
1999	-	157	157	-	157	157
2001	-	4	4	-	4	4
2003	-	164	164	-	164	164
2004	-	204	204	-	204	204
2005	3.721	130	3.851	3.721	130	3.851
2006	1.448	379	1.827	1.448	379	1.827
2007	2.957	8.257	11.214	1.935	8.257	10.192
2008	5.283	21.109	26.392	3.190	21.109	24.299
2009	2.400	950	3.350	1.684	950	2.634
2010	20.609	5.457	26.066	19.659	5.457	25.116
2011	2.087	11.691	13.778	1.043	11.691	12.734
2012	1.037	26.233	27.270	519	26.233	26.752
2013	981	21.393	22.374	491	21.774	22.265
2014	-	10.559	10.559	-	-	-
Total	40.523	106.687	147.210	33.690	96.509	130.199

Nota 21. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

	2014	2013
No corriente		
Administraciones Públicas	-	20.976
Deudas con empresas relacionadas (Nota 31)	921	3.508
Otras cuentas a pagar	417	2.001
	1.338	26.485
Corriente		
Acreedores comerciales	13.877	16.330
Administraciones Públicas	25.126	4.146
Anticipos de clientes	2.645	3.022
Deudas con empresas relacionadas (Nota 31)	1.061	340
Otras cuentas a pagar	3.957	5.229
	46.666	29.067
Total	48.004	55.552

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
2015	21.718
	21.718

Del total de las deudas reflejadas corrientes y no corrientes, 11.638 miles de euros son de vencimiento superior a 12 meses (33.132 miles de euros en 2013). De las deudas por importe de 36.366 miles de euros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses (22.420 miles de euros en 2013), las correspondientes a 2.767 miles de euros (5.375 miles de euros en 2013) 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. En el cuadro siguiente se detalla la situación a 31 de Diciembre de 2014 y 2013 de los pagos realizados y pendientes de pago:

Pagos realizados y pendientes de pago a 31/12/2014		
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	20.764	75,47%
Resto	6.748	24,53%
Total Pagos del Ejercicio	27.512	100,00%
Plazo medio de pagos excedidos (días)	43	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	5.970	

Pagos realizados y pendientes de pago a 31/12/2013		
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	10.178	51,21%
Resto	9.698	48,79%
Total Pagos del Ejercicio	19.876	100,00%
Plazo medio de pagos excedidos (días)	75	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	8.760	

Detalle estado de cuentas con Administraciones Públicas.

Al 31 de diciembre de 2014 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2014
Deuda corriente con Administraciones Públicas	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
Hacienda Pública por aplazamientos	21.718
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	893
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	1.445
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	98
Otros	972
Total Acreedor	25.126
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.277
Hacienda Pública deudor por I.R.P.F.	39
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	2
Total Deudor	1.318
Neto	(23.808)

Al 31 de diciembre de 2013 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

	<u>2013</u>
Deuda no corriente con Administraciones Públicas	<u>20.976</u>
Hacienda Pública por aplazamientos	20.976
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<u>4.146</u>
Hacienda por aplazamientos	1.776
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	611
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	1.034
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	89
Otros	<u>636</u>
Total Acreedor	<u>25.122</u>
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.164
Hacienda Pública deudor por I.R.P.F.	367
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	<u>91</u>
Total Deudor	<u>1.622</u>
Neto	<u>(23.500)</u>

Nota 22. Ingresos ordinarios

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

Concepto	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de suelos	6.161	4.275
Ingresos por promociones	18.796	11.134
Arrendamientos	11	225
Construcción	31.242	14.004
Explotación	<u>4.251</u>	<u>1.657</u>
Total	<u>60.461</u>	<u>31.295</u>

En los ejercicios 2014 y 2013 no existen ingresos por permutas.

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

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Ingresos futuros por arrendamientos	21	21	22	23	23

Todos los ingresos del grupo corresponden a España.

Nota 23. Otros ingresos

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Otros Ingresos	<u>135</u>	<u>117</u>

Los ingresos registrados en este epígrafe en los ejercicios 2014 y 2013, corresponden principalmente a prestación de servicios.

Nota 24. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro

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

Concepto	2014	2013
Aprovisionamientos	37.990	14.026
Variación de existencias	18.394	18.382
Deterioro de existencias (Nota 13)	1.458	6.474
Total	57.842	38.882

Nota 25. Gastos por retribuciones a empleados

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

Concepto	2014	2013
Sueldos y salarios	4.346	4.162
Cargas sociales	967	824
Total	5.313	4.986

Nota 26. Otros gastos de explotación

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

	2014	2013
Arrendamientos	618	408
Reparaciones y conservación	143	150
Servicios de profesionales independientes	1.409	1.597
Transportes y desplazamientos	8	13
Seguros	132	208
Servicios bancarios	30	73
Otros tributos	932	2.172
Variación de provisiones de tráfico (Nota 11)	898	2.754
Otros gastos	589	2.383
Total	4.759	9.758

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	1º AÑO	2º-5º AÑO
Pagos futuros por arrendamientos operativos	54	228

Nota 27. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Concepto	2014	2013
Deterioro (Nota 6 y 7)	5.554	(2.363)
Resultado por enajenación del inmovilizado	41	(2.499)
Total	5.595	(4.863)

Además de la provisión por deterioro revertida en el ejercicio en inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, se incluyen 1.458 miles de euros de dotaciones netas en el ejercicio por deterioro de existencias (6.474 miles de euros en 2013), registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos,

variación de existencias y deterioro (ver Nota 24), lo que supone un ingreso total de 4.096 miles de euros en concepto de deterioro (gasto total de 8.911 miles de euros en 2013).

Nota 28. Ingresos y gastos financieros

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos Financieros		
Ingresos por intereses	-	12
Ingresos con vinculadas	-	174
Otros ingresos financieros	3.438	4.013
	<u>3.438</u>	<u>4.199</u>
Gastos Financieros		
Gastos por intereses	(6.897)	(7.370)
Provisión de valores negociables	-	1
Otros gastos financieros	(792)	(3.288)
	<u>(7.779)</u>	<u>(10.657)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Deterioros y pérdidas.	(10)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros NETO	<u>(4.341)</u>	<u>(6.458)</u>

En el ejercicio 2014, dentro del epígrafe de "Otros gastos financieros" se incluyen intereses por el aplazamiento de Hacienda por importe de 792 miles de euros (1.003 miles de euros en 2013).

Nota 29. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

Concepto:	<u>2014</u>	<u>2.013</u>
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	4.513	4.574
Otros	-	-
Total Impuesto sobre las ganancias	<u>4.513</u>	<u>4.574</u>

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado principalmente es del 30 por ciento. La conciliación del beneficio antes de impuesto con el gasto de impuesto de sociedades del ejercicio 2014 se detalla a continuación:

Resultado contable antes de impuestos	<u>(6.470)</u>
Impuesto calculado al 30%	1.941
Efecto en cuota de:	
- diferentes tasas	
- Gastos no deducibles	(50)
- activación de bases anteriores	
- Créditos fiscales 2014 no reconocidos	(2.640)
- Otros	5.262
Ingreso de impuesto de sociedades del ejercicio	<u>4.513</u>

En los ejercicios 2014, 2013 y 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 30. 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>2013</u>	<u>2013</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	(2.877)	(30.066)
Acciones ordinarias	120.969.499	120.969.494
Resultados básicos por acción (euros por acción)	(0,024)	(0,249)

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

Nota 31. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Tal y como se explica en la nota 1, en el ejercicio 2014 y 2013 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las transacciones y saldos con partes vinculadas se desglosan a continuación:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>		
a. Ingresos y prestación de servicios				
Ingresos:				
Prestación de servicios Axia Real Estate Socimi, S.A.	3.000	-		
Construcciones de la Vega COVE, S.L	-	14		
	<u>3.000</u>	<u>14</u>		
b. Compras y Gastos				
Gastos:				
Gastos financieros de empresas vinculadas	-	3		
	<u>-</u>	<u>3</u>		
c. Saldos al cierre				
A cobrar:				
Créditos a partes vinculadas corrientes (Nota 11)				
Préstamos a partes vinculadas	3	3.599		
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	3	59		
	<u>6</u>	<u>3.658</u>		
A pagar:				
Deudas con partes vinculadas corrientes (Nota 21)				
Vinculadas	1.061	340		
	<u>1.061</u>	<u>340</u>		
Deudas con partes vinculadas no corrientes (Nota 21)				
Vinculadas	921	3.508		
	<u>921</u>	<u>3.508</u>		
A cobrar:	<u>31/12/2014</u>		<u>31/12/2013</u>	
	Comercial	Préstamo	Comercial	Préstamo
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.	-	-	-	3.596
Otros	3	3	2	60
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3.656</u>
A pagar:	<u>31/12/2014</u>		<u>31/12/2013</u>	
	Comercial	Préstamo	Comercial	Préstamo
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U.	-	-	-	2.104
Divertiendas, S.L.	-	-	-	48
Terlemudes, S.L.	-	-	-	156
Otros	-	1.982	-	1.540
	<u>-</u>	<u>1.982</u>	<u>-</u>	<u>3.848</u>

Al 31 de diciembre de 2014, los préstamos a cobrar y a pagar mantienen un tipo de interés del Euribor anual con un margen entre el 0,00% y el 0,50% y vencen entre 31/12/2014 y 31/12/2017.

Los importes consignados como vinculados en el ejercicio 2013 en relación con Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. hacen referencia a los saldos que mantenía Construcciones de la Vega Cove, S.L. con dicha sociedad, una vez integrada proporcionalmente en dicho ejercicio. En consecuencia, esta sociedad no es una parte vinculada con Alza Real Estate, S.A. en los términos de la orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras siendo, por tanto, una sociedad tercera e independiente del Grupo.

Nota 32. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos

32.1 Pasivos contingentes

Litigios

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

Avales y garantías

Al 31 de diciembre de 2014 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 4.664 miles de euros (6.769 miles de euros en 2013). De este importe, existe un total de 70 miles de euros correspondientes a avales financieros (16 en 2013), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

32.2 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total pendiente de 13.429 miles de euros (10.252 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), condicionados en su mayoría al cumplimiento de una serie de requisitos administrativos que se han de cumplir.

Al 31 de diciembre 2014, existen compromisos de ventas de inmuebles por un total de 45.073 miles de euros (10.173 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Nota 33. Negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo tenía 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 ascendía al 50% en el ejercicio 2013. En el mayo del ejercicio 2014 la dependiente ALZA Residencial, S.L. adquirió el 50% restante de este negocio conjunto, pasando a controlar el 100% de esta sociedad y sus filiales. En el ejercicio 2014 Construcciones de la Vega COVE, S.L.U. y sus filiales TERLEMUDES, S.L.U. y DIVERTIENDAS, S.L.U. se han consolidado por el método de integración global.

Los importes que se muestran a continuación representaban la participación del Grupo en los activos y pasivos, las ventas y resultados del negocio conjunto, durante el ejercicio 2013:

	<u>2013</u>
Activos:	
Activos no corrientes	21.187
Activos corrientes	4.539
	<u>25.726</u>

Pasivos:	
Reservas	(951)
Pasivos no corrientes	7.802
Pasivos corrientes	18.875
	<u>25.726</u>
Ingresos	281
Gastos	(1.022)
Resultados después de impuestos	<u>(741)</u>

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

Nota 34. Medio ambiente

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

Dada la actividad desarrollada por el Grupo, durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, el Grupo, al cierre del ejercicio 2014 y 2013, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 35. Otra información

35.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Personal medio	Número	
	2014	2013
Categoría profesional		
Directivos	9	10
Técnicos	29	22
Titulados superiores	8	9
Vendedores	3	5
Administrativos y otros	66	62
Total	116	108

El personal del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Personal total	Número					
	2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Categoría profesional						
Directivos	8	-	8	10	-	10
Técnicos	23	8	31	17	6	23
Titulados superiores	5	2	7	6	3	9
Vendedores	-	3	3	-	4	4
Administrativos y otros	54	16	70	38	14	52
Total	90	29	119	71	27	98

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existe contratado un trabajador con grado de minusvalía superior al 33% e inferior al 65%.

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

En el ejercicio 2013 se aprobó la cantidad de 2.000 euros en concepto de dietas de asistencia a cada Consejero no ejecutivo por cada asistencia personal a las sesiones del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2014 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 914 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2014 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 3.513 miles de euros. En el ejercicio 2013 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 1.191 miles de euros, y 28 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2013 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 2.681 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.

Nota 36. Hechos Posteriores

En la Nota 3.3 sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería del Grupo correspondiente al ejercicio 2015, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

El 12 de febrero de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de la clase B de Ricart Parc Central, S.L., han transmitido a ALZA REAL ESTATE, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031.031,50 euros. En las condiciones de la operación se especificaba que el adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. mediante la capitalización por los transmitentes de sus créditos contra aquella a un tipo de emisión de 2,70 euros por acción. El 27 de marzo de 2015, el Consejo de Administración de ALZA REAL ESTATE, S.A. aprobó el preceptivo informe de administradores relativo al aumento de capital necesario para la capitalización de los citados créditos por un importe nominal de 1.863.345 euros y una prima de emisión de 3.167.686,50 euros a proponer a la próxima Junta General.

Aparte de lo comentado en el párrafo anterior, no han existido otros hechos posteriores distintos a los comentados en la notas 2.2 y 12 respectivamente

Nota 37. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2014 han ascendido a 136 miles de euros (132 miles de euros en 2013). Asimismo, respecto a otros servicios de verificación, la compañía auditora facturó en 2014 25 miles de euros (3 miles de euros en 2013).

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2014 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados al Grupo, ascendieron a 34 miles de euros (0 euros en 2013).

Nota 38. 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 2014 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 posee una participación directa e indirecta del 100% en Rodex Asset Management, S.L. (antes Rodex Agrupada Comunicación, S.L.), sociedad que a la vez participa en ALZA REAL ESTATE, S.A. en un 0,84%. Además es Consejero Delegado de AXIA Real Estate SOCIMI, S.A. Las operaciones realizadas con esta sociedad se detallan en la nota 31 de esta Memoria.

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. 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.

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 2014

La identificación de las Sociedades dependientes 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 2014 (%)	Participación indirecta 2014 (%)	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	83,80%	14,93	ALZA Real Estate, S.A.
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	70,67%	25,85%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Residencial Getafe, S.L.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	70%	ALZA Residencial, S.L.
Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	84,14%	-	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	-	96,52%	ALZA Obras y Servicios, S.L.
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	-	62,1619%	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	-	98,73%	ALZA Residencial, S.L.
ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	98,73%	ALZA Residencial, S.L.
TOLUS CAPITAL, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	88,14%	Ricart Parc Central, S.L.U.
Promotora José Luis Casso 72, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	70%	Alza Obras y Servicios, S.L.
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	C/ Altamira N°1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	-	98,73%	ALZA Residencial, S.L.
TERLEMUDES,S.L.U.	C/ Pinar, s/n 28880 Meco (Madrid)	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	-	98,73%	
DIVERTIENDAS, S.L.U.	C/ Pinar, s/n 28880 Meco (Madrid)	Comercio al por menor	-	98,73%	

ANEXO II – PERÍMETRO CONSOLIDACION 2013

La identificación de las Sociedades dependientes y negocios conjuntos 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 2013 (%)	Participación indirecta 2013 (%)	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.

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2014

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2014 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.

Además, se han producido una serie de operaciones corporativas que han modificado el perímetro de Consolidación, que se detallan en los apartados 4 y 5.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2014

La situación del mercado inmobiliario nacional, en el que permanece la crisis, especialmente en su segmento residencial, ha seguido deteriorándose durante el ejercicio 2014. La demanda de viviendas se ha mantenido en niveles reducidos, con un leve aumento en ejercicio. El Grupo ha concentrado su actividad en la terminación de promociones en curso, la entrega de viviendas comprometidas, las daciones a entidades financieras, el aumento de su actividad constructora y el desarrollo de suelos para futuras promociones.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios que ha ascendido a **60,5** millones de euros con un aumento del **91,8%** respecto del ejercicio anterior. De este importe, **18,8** millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, **6,2** a reserva de suelo y el resto por importe de **35,2** millones de euros a arrendamientos, construcción para terceros y otras actividades. En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras globales comparativas:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	31/12/2014	31/12/2013	Variación %
Ingresos de Explotación	60.461	31.521	91,81%
Gastos de Explotación	(62.590)	(58.826)	6,40%
Resultado de explotación	(2.129)	(27.305)	(92,20%)
Gastos Financieros Netos	(4.341)	(6.458)	(32,78%)
Resultado ordinario antes de impuestos	(6.470)	(33.763)	(80,84%)
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	<i>(2.877)</i>	<i>(30.066)</i>	<i>(90,43%)</i>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han aumentado un 91,8%, produciendo un resultado de explotación negativo de 2,1 millones de euros, con una mejora de 25,2 millones respecto del mismo período del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos también ha mejorado en 27,3 millones de euros, pasando de -33,7 a -6,4 millones de euros.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de -2,8 millones de €, con una reducción de pérdidas del 90,43%.

La reducción en las pérdidas de explotación se debe principalmente a las menores necesidades de 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 2014 de **4,1** millones de euros frente a los **-8,8** millones de euros del ejercicio 2013.

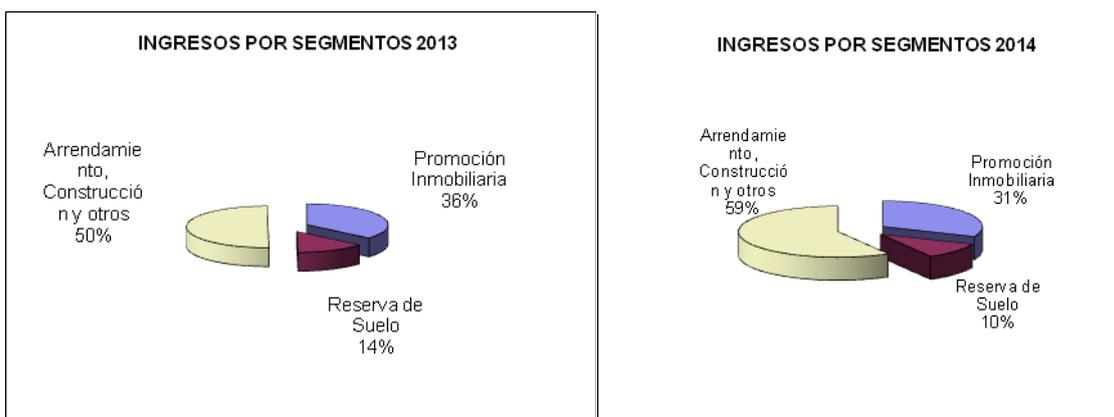
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2014 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

SEGMENTO	31/12/2014	31/12/2013	Variación %
Promoción Inmobiliaria	18.796	11.360	65,46%
Reserva de Suelo	6.161	4.275	44,12%
Arrendamiento, Construcción y otros	35.504	15.777	125,04%
Total	60.461	31.412	92,48%

Importes en miles de €

Se ha producido un aumento en todos los segmentos, especialmente significativo en Arrendamiento, Construcción y otros (producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente). El aumento en Reserva de Suelo se debe a ventas a entidades financieras, con la consiguiente reducción de deuda.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente:

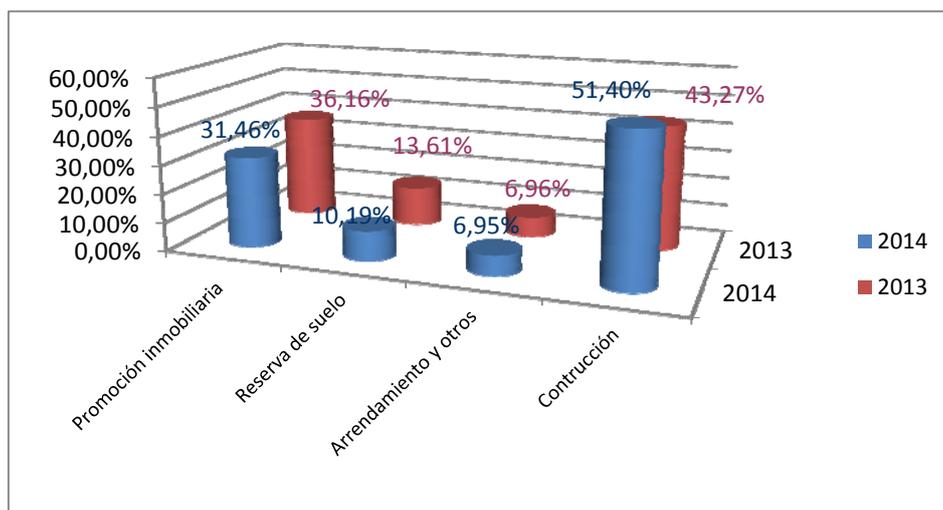


Si desagregamos el Segmento de Arrendamientos, Construcción y otros, tenemos la siguiente comparación:

AREA	2014	2013
Promoción inmobiliaria	18.796	11.360
Reserva de suelo	6.161	4.275
Arrendamiento y otros	4.429	2.185
Construcción	31.075	13.592
Total	60.461	31.412

Destaca el fuerte aumento en construcción del 125,04%, que demuestra el esfuerzo realizado en esta actividad. La filial constructora está materializando el proceso iniciado en ejercicios anteriores de potenciación de su actividad, aumentando su cartera de pedidos y su actividad, de lo que ha resultado este aumento significativo de sus ingresos.

En el gráfico siguiente se indica el peso específico de cada área respecto del total de los ingresos del Grupo en los dos periodos indicados:



Estructura de Financiación

La situación del endeudamiento bancario al 31 de diciembre de 2014, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2014	31/12/2013	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	51.384	109.547	(53,06%)
Deudas con entidades de crédito.	51.344	109.545	(53,09%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	40	2	1900,00%
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	85.374	133.317	(35,95%)
Deudas con entidades de crédito.	85.360	133.312	(35,96%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	14	5	180,00%
Total	136.758	242.864	(43,67%)

La variación de las deudas financieras respecto al ejercicio 2014 se debe, principalmente a la reclasificación que el grupo ha hecho durante ejercicio 2014 de sus activos y pasivos asociados aportados en la operación de integración proyectada detallada en el Apartado 5, a los epígrafes "Activos y Pasivos de grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta" y "Pasivos de grupos enajenables clasificados como mantenidos para la venta".

Las daciones en pago efectuadas con entidades financieras y las subrogaciones por ventas, que han reducido las deudas en más de 24 millones de euros, por encima de las cifras previstas y en línea con el ejercicio anterior.

Desde el cierre del ejercicio 2014 hasta la fecha el Grupo ha conseguido refinanciar y realizar la dación de deuda bancaria por un importe de 86.032 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 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, o bien realizar daciones en pago de deudas para reducir el nivel de apalancamiento

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2014 y 2013 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A 31/12/2014	A 31/12/2013
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	(7.288)	(2.132)
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	114.226	119.382
Intereses minoritarios	11.313	8.024
Patrimonio neto	125.539	127.406
Deudas con entidades de crédito	4.546	2.344
Pasivos por impuestos diferidos	33.229	39.655
Otras deudas no corrientes	1.338	26.485
Pasivos no corrientes	39.113	68.484
Deudas con entidades de crédito	132.212	240.520
Otras deudas corrientes	46.666	29.067
Pasivos grupo enaj. clasificados como mant. para la venta	123.997	
Pasivos corrientes	302.875	269.587
Activos financieros	-	3
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.885	2.548
Inversiones financieras temporales y tesorería	2.885	2.551
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	136.758	242.864
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	133.873	240.313
Gasto financiero	(4.341)	(6.458)
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	28,63%	51,63%

4. CAMBIOS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2014 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

5.- ACUERDO DE INTEGRACIÓN DE ALZA RESIDENCIAL, S.L.

El 30 de mayo de 2014 Alza Residencial, S.L. adquirió a la sociedad "Arco 2000, S.L." y a dos socios, no vinculados al Grupo Alza 25.000 participaciones sociales de la Sociedad "Construcciones de la Vega Cove, S.L." por un precio de 13.082 miles de euros mediante la asunción de la deuda financiera que mantenía la sociedad Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.U, filial 100% vinculada al vendedor Arco 2000, S.L. Como consecuencia de esta operación ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquirió también el control de dos filiales de la sociedad adquirida (Terlemudes, S.L.U. y Divertiendas, S.L.U.). La operación se ha materializado, después de un largo proceso de negociación con los otros socios de la sociedad iniciado en 2013 y ha sido fruto del acuerdo entre las partes, y con el visto bueno de su entidad financiera acreedora, siendo por tanto, una operación realizada en condiciones de independencia mutua entre las partes y necesaria para la continuidad del desarrollo futuro de los activos adquiridos a través de dicha operación. Esta operación, en línea con otras similares realizadas en años anteriores, se ha registrado como una adquisición de activos con deuda asociada. Para ello, se tuvo en cuenta

los párrafos B5 a B12 de la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y se ha concluido que no se daban los requisitos para poder considerar que se estaba adquiriendo el control de un negocio, teniendo en cuenta la definición que se establece en los párrafos B7 y B8, en la medida en que lo único que se está adquiriendo eran activos inmobiliarios y la deuda asociada a los mismos. En este sentido, las sociedades adquiridas apenas tenían actividad y no tienen empleados. Teniendo en cuenta estos aspectos, a nivel consolidado se ha considerado que se han adquirido unos activos inmobiliarios con su deuda asociada.

El 23 de mayo de 2014 la Sociedad dominante decidió aumentar el capital de su filial Ricart Parc Central, S.L. en 5.964 miles de euros mediante la creación y puesta en circulación de 1.454.564 nuevas participaciones sociales de 4.10 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 0,0377 euros. El importe total de la ampliación ascendió a 6.019 miles de euros. Las nuevas participaciones creadas fueron suscritas por los socios externos de Alza Residencial, S.L. mediante aportación no dineraria de las participaciones que estos tenían en dicha sociedad. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de junio de 2014. El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un incremento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 17) y descenso en el epígrafe de reservas de consolidación.

El 26 de Junio de 2014 la Junta Extraordinaria de Socios de Alza Residencial, S.L. acordó una ampliación de capital mediante la creación y puesta en circulación de 2.951 nuevas participaciones de valor nominal 60,11 euros cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 7.577,37 euros, lo que equivale a una prima total de asunción de 22.361 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita por las sociedades, Ricart Parc Central, S.L. (949 participaciones sociales), Alza Obras y Servicios, S.L. (955 participaciones sociales) y Golf de Ibiza, S.L.U. (1.047 participaciones sociales). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de junio de 2014. El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un aumento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 17).

El 26 de junio de 2014 la Sociedad Alza Residencial, S.L. transmitió 510 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A. por un precio de 3.319 miles de euros. En la misma fecha Alza Residencial, S.L. transmitió 2.539 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Ricart Parc Central, S.L.U. por un precio de 16.524 miles de euros, mediante compensación de créditos de ambas sociedades. El impacto de esta operación en las presentes cuentas anuales consolidadas ha supuesto un aumento en las participaciones no dominantes (Nota 16 y 17).

El 6 de junio de 2014 Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. firmaron un Acuerdo de Integración mediante el cual Alza Real Estate, S.L. aportaría la totalidad de sus participaciones en su filial Alza Residencial, S.L. a Urbas Grupo Financiero, S.A. la cual realizaría una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por Alza Real Estate, S.L.

El Acuerdo de Integración fue posteriormente modificado mediante una Adenda de 17 de diciembre de 2014 que fue suscrita por Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. que modifica tanto el perímetro de la operación de integración como la estructura de la misma que quedan establecidos de la forma siguiente:

i) Perímetro de la operación de integración

Los activos que se integrarán en Urbas Grupo Financiero, S.A. son la totalidad de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. y la totalidad de las participaciones de

Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L., estas dos últimas sociedades filiales de Alza Residencial, S.L.

La Sociedad Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ha ampliado su capital social el 27 de marzo de 2015, suscrito íntegramente por Alza Residencial, S.L. mediante la aportación de la mayoría de sus activos inmobiliarios, con excepción de los edificios terminados y de la obra en curso, y de los pasivos financieros y no financieros vinculados a dichos activos, con excepción de la deuda con la Hacienda Pública española. Con fecha 24 de abril de 2015 ha quedado inscrita dicha ampliación en el Registro Mercantil de Madrid.

ii) Estructura de la operación de integración

La operación de integración se realizará en dos fases: una primera fase en la que los socios de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarán mediante canje determinados activos inmobiliarios y sus pasivos vinculados y participaciones en sociedades inmobiliarias y Alza Residencial, S.L. y otros socios minoritarios aportarán mediante canje la totalidad de las participaciones en Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. Esta primera fase de la integración descrita se ha realizado el 30 de abril de 2015 con la firma en escritura pública de la ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. ha aportado la totalidad de sus participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y de Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. para la suscripción de 20.220.850 participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. representativas del 29,16% del capital social de esta sociedad, hecho que ha sido comunicado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 6 de mayo de 2015 mediante el Hecho Relevante nº 222.574

En ejecución del Acuerdo de Integración y de su Adenda, referidos anteriormente, Alza Residencial, S.L. y el resto de los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones, representativas del 100% del capital de esta sociedad, a URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. mediante la suscripción de una ampliación de capital no dineraria. El valor de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. ascendería a 384,49 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, conforme al acuerdo de integración, las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. se emitirían a 0,0125 euros por acción. Esta relación de canje está sujeta a la revisión del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

En el ejercicio 2014, el Grupo ha reclasificado sus activos y pasivos a aportar en esta operación, dentro del epígrafe "Activos de grupo enajenable clasificado como mantenidos para la venta" y "Pasivos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta" del balance consolidado.

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

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2015, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

6.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2014 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad y su Grupo.

7.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Tal como se indica en la Nota 16.1 de la Memoria Consolidada del ejercicio 2014, al 31 de diciembre de 2014 la autocartera se componía de 544.914 acciones propias

8.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En la Nota 3.3 de la memoria consolidada sobre Riesgo de liquidez se indican las principales evoluciones del Presupuesto de Tesorería del Grupo correspondiente al ejercicio 2015, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

No han existido hechos posteriores distintos a los comentados en la notas 2.2, 12 y 36 de la memoria consolidada.

9.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El grupo mantiene durante el ejercicio una parte de sus compromisos de pago por encima de lo previsto en la Ley 3/2004 y Ley 15/2010 sobre medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El plazo medio de pago excedido en días del año 2014 asciende a 43 días. El grupo tiene previstas medidas que van encaminadas a la reducción de dicho periodo para el ejercicio próximo, entre las que se encuentra la modificación de los acuerdos comerciales que mantiene con proveedores externos, en aquellos casos en los que sea posible dicha adecuación.

10.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-07040223
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

ALZA REAL ESTATE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

JOSE ORTEGA Y GASSET 29, 6º PLANTA, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/06/2011	121.514.413,00	121.514.413	121.514.413

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

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del 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 ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,15%
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON	42.718.823	0	35,16%
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,15%

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 LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.021.131	0,84%
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.346.845	0	39,79%
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,86%
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,45%
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,48%

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
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	1.021.131

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	46,42%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

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

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON
DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Conyuge

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Hermanas

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

La Sra. Alarcón es hija de Don Tomás Alarcón

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

La Sra. Alarcón es hija de Don Tomás Alarcon

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 los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

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

Sí

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:

No aplicable

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:

Sí

No

Observaciones

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
544.914	0	0,45%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General de junio de 2014 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.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí 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.

Sí No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

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

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Artículo 26º.- Adopción de acuerdos y acta de la Junta.

1. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de las acciones presentes y representadas en la Junta, salvo los casos en que la Ley o los presentes Estatutos exija una mayoría cualificada. Cada acción dará derecho a un voto.

Artículo 18º.- Constitución

1. La Junta General Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto; en segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, , será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas

presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
26/06/2013	49,74%	40,97%	0,00%	0,00%	90,71%
27/06/2014	43,04%	9,97%	0,00%	0,00%	53,01%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí

No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

Se accede a través de la página web de la Sociedad www.alzarealestate.com

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

C.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 Último nombram	Procedimiento de elección
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA		CONSEJERO DELEGADO	27/06/2011	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON TOMAS ALARCON ZAMORA		PRESIDENTE	17/04/2007	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS		CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN		CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR		CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA		CONSEJERO	27/06/2011	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
GISA LIMITED	DON JOSE PEREZ DIAZ	CONSEJERO	16/02/2012	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
-----------------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	Dominical	31/03/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado 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

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Perfil:

Licenciado en Derecho.

Nombre o denominación del consejero:

DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

Perfil:

Economista

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

Perfil:

Economista

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	42,86%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

[Texto del punto C.1.3.3 Externos independientes]

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	14,29%

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 sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.

Motivos:

Cese como Consejero Delegadp

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	17/06/2014	Ejecutivo	Otro Externo

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	1	1	1	0,00%	50,00%	50,00%	100,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	1	1	1	0,00%	12,50%	12,50%	25,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

No se han adoptado

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

No aplicable

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

En el caso de que el titular de participación significativa desee acceder a uno o más puestos en el Consejo se aplica el sistema de representación proporcional.

C.1.8 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

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:

Sí

No

C.1.9 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:

Nombre del consejero:

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Motivo del cese:

Motivos personales

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Breve descripción:

Todas las facultades legales y estatutarias delegables.

C.1.11 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 del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	Diversas filiales del Grupo Alza	Representante persona física de Alza Real Estate, S.A. como administrador unico
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.L.	representante persona física de Alza Real Estate, S.A. como administrador Unico

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	AXIA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	CONSEJERO DELEGADO

C.1.13 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:

Sí No

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.

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

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

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	255
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	255

C.1.16 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:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos 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 ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

Descripción relación:

CONYUGE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 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)

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

Medidas para limitar riesgos

No se han establecido expresamente.

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

Sí

No

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No **Materias en las que existe voto de calidad**

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

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
---	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	7
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1
COMISION DE AUDITORIA	2

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	3
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	83,00%

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

Sí

No

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

C.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.

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

Sí

No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

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

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí

No

Observaciones

No hay observaciones

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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.

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

Sí No

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

C.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:

Sí No

	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 %)	8,00%	0,00%	8,00%

C.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.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	7	7
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	9,50%	9,40%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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.

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:

a) es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros.
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.
d) no pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.

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.

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.

C.1.41 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:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece que el Consejero tiene el deber de informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados a los que pertenezca; a tales efectos deberá recabar la información necesaria acerca de sus obligaciones legales. Los Consejeros tienen contacto directo con los responsables de la compañía en ese sentido.

C.1.42 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:

Sí

No

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo establece que el Consejero deberá informar de los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su Presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la LSC. En este caso, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad.

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Nombre del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Causa Penal:

Sentencia de la Audiencia Nacional 00044/2014.

Observaciones:

La Sentencia no ha adquirido firmeza al haberse recurrido en plazo.

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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí No

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No constan.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 1**Tipo de beneficiario:**

Consejero Ejecutivo

Descripción del Acuerdo:

Indemnizatorio. Ver contenido en el Informe Anual de Retribuciones del ejercicio.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	Independiente
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	67,00%
% de otros externos	33,00%

COMISION DE AUDITORIA

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

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE AUDITORIA	0	0,00%	1	1,00%	1	1,00%	1	1,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	

	Sí	No
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		
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de tres (3) Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración de entre sus miembros no ejecutivos por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como consejeros. Salvo que la normativa vigente en cada momento establezca otra cosa, al menos dos de los miembros del comité de auditoría serán independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. Entre sus competencias estarán como mínimo, las siguientes:

- a) Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría
- c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- d) Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas u órganos equivalentes de la entidad, de acuerdo con su naturaleza jurídica, al que corresponda, el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría, de acuerdo con la normativa aplicable a la entidad.
- e) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.
- f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.
- g) Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos, el Reglamento del Consejo de Administración o la normativa vigente en cada momento.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres (3) miembros designados por el Consejo de Administración de entre sus miembros no ejecutivos, siendo la mayoría de sus miembros Consejeros independientes y nombrando la Comisión al Presidente de entre estos últimos. El mandato de sus miembros no podrá ser superior al de su mandato como Consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones centrará sus funciones en el apoyo y auxilio al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de Consejeros, el establecimiento y control de la política de retribución de los Consejeros y altos directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes por los Consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

C.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.

Constan reguladas en los Estatutos sociales y reglamentos internos. Ambos textos están disponibles en la web de la compañía www.alzarealestate.com. Su actividad queda reflejada en las actas de sus sesiones sin que se hayan elaborado ningún informe anual sobre sus actividades.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No aplicable

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

El Consejo previo informe del organo de seguimiento de operaciones vinculadas.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

El sujeto obligado formula la proyectada operación al Secretario quien la pone en conocimiento del organo de seguimiento de operaciones vinculadas quien, una vez analizada, se pronuncia y la informa al Consejo quien la aprueba o deniega.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

Ver lo indicado en los dos puntos anteriores.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

17 (en miles de Euros).

D.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.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

El Grupo Alza ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características y dimensión del Grupo, su origen así como las características propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en tres puntos:

- 1) una estructura organizativa adecuada que facilita la identificación y respuesta ante los riesgos.
- 2) Estructura de actividades mediante filiales.
- 3) Supervisión del Comité de Auditoría y Control.

El grupo continua mejorando en la implementación del sistema de gestión de riesgos del Grupo a su dimensión.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración, atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquéllos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Dirección de cada área funcional será responsable de su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del

Comité de Auditoría y Control. El área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura del capital anualmente, así como el ratio de deuda neta sobre GAV o valor razonable de los activos antes de impuestos.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos que afectan a la sociedad son los riesgos financieros, los riesgos del entorno inmobiliario y su carácter cíclico, los riesgos regulatorios derivados del impacto de las modificaciones normativas en lo relativo a 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 continua unida 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. 5. Riesgo de liquidez. Durante el 2014, la labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como una de las prioridades del Grupo para hacer frente a los compromisos comprometidos y llevar a cabo las refinanciaciones.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Grupo Alza trabajando actualmente en la actualización de los niveles de tolerancia a los distintos riesgos que afectan al desarrollo de sus actividades (riesgos financieros, operativos, tecnológicos entre otros). Dichos niveles deberán ser revisados para su adaptación a la evolución constante de los entornos en los que el Grupo desarrolla su actividad.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Riesgo de liquidez: las refinanciaciones y daciones efectuadas durante el ejercicio ha permitido al Grupo continuar haciendo frente a sus compromisos en línea con el plan financiero y comercial establecido.

Riesgo de mercado: Durante 2014 ha continuado el desajuste entre oferta y demanda en el sector y empujando a la baja los márgenes en la actividad promotora. El grupo estima que continúe impactando en los sucesivos ejercicios si bien se estima que el proceso de ajuste de precios podría haber tocado fondo. La mejora en la actividad de construcción continua sin embargo mitigando su impacto. El valor de los suelos se ha visto asimismo reducido durante el ejercicio 2014.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

El Consejo de Administración así como la Dirección Financiera, en sus reuniones periódicas, analiza la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras si lo estima necesario. Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en el Consejo de Administración en sus reuniones periódicas donde se establecen los planes de respuesta.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

La dirección Financiera, bajo la supervisión y tutela del Comité de Auditoría y Control, es el órgano responsable de la existencia y seguimiento de un adecuado sistema interno de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de información financiera.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

La Dirección Financiera junto con la Dirección de Administración bajo la supervisión del Consejero Delegado.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existen. Es la Dirección Financiera la que recibe y conforma la información precisa para el reporting de la información periódica. Las dificultades o problemas detectados en el proceso son informados al Comité de Auditoría y tratados posteriormente por el Consejo para la adopción de medidas.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Las áreas financiera y administrativa tratan las incidencias en el ámbito financiero que puedan tener relevancia en los procesos de información financiera y pueden recibir las comunicaciones de los eventuales incumplimientos. Los empleados de dichas áreas también pueden dirigirse directamente al Comité de Auditoría y Control.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No se han realizado acciones formativas externas concretas en la materia durante el ejercicio 2014. Se han realizado acciones formativas concretas a cargo del Director Financiero Corporativo para el personal a su cargo acerca del proceso de elaboración de la información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos existe y se documenta anualmente en la memoria del ejercicio. se identifican los riesgos potenciales por parte de cada área y se analiza el grado en el que se han materializado durante el ejercicio. Anualmente se priorizan los riesgos para centrar la actividad y recursos del Grupo en aquellos más relevantes y en sus mejoras.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso cubre los principales objetivos de la información financiera.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El proceso de identificación del perímetro de consolidación se vio simplificado y mejorado durante el 2013. Durante el ejercicio 2014, ha habido escasas modificaciones en el perímetro. No existen estructuras de societarias complejas.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El proceso de información financiera tiene en cuenta otras tipologías de riesgos en la medida en que afectan a los estados financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El comité de Auditoría y Control.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo Alza dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (cuentas anuales, información intermedia e información anual de gobierno corporativo) por parte del área financiera y administrativa. El área legal supervisa los aspectos de su materia. Una vez realizado es remitida al Comité de Auditoría y Control para su informe y remisión al Consejo.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por el responsable de sistemas. El proceso trata de garantizar la la seguridad física de la información así como los controles de acceso, registro de usuarios altas y baja y LOPD.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada con más efecto en los estados financieros es la corresponde a la valoración anual de activos por parte de experto independiente dado alto volumen de activos inmobiliarios en el Grupo, proceso que se monitoriza permanentemente por parte del área afectada.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Las políticas contables son mantenidas y actualizadas por la Dirección Financiera en contacto permanente con los auditores y demás asesores externos. No existe un manual propio. Se utilizan los textos normativos y criterios interpretativos autorizados.

- F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La elaboración de la información financiera consolidada se agrega mediante un sistema informático con controles adecuados a su volumen, que pone a disposición del Área Financiera la información contable de forma normalizada para la elaboración de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo Alza no cuenta a la fecha con unidad de auditoría interna.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

En los comités de auditoría con ocasión de la aprobación de la información semestral y anual, la auditoría externa traslada su informe en el que pone de manifiesto, entre otros aspectos, las debilidades apreciadas durante el proceso de revisión. Este informe es analizado y discutidas las propuestas de mejora. Estas reuniones permiten disponer de un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales. Asesores externos en materia de información financiera asisten a los Comités.

F.6 Otra información relevante

No aplicable.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No ha sido sometido a revisión de la auditoría externa a la espera de normalizar el proceso.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado

en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

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: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

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 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Cumple

Explique

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

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.

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.

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: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.2

Cumple

Explique

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.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

Pese a los esfuerzos que se continúan para difundir el accionariado, la grave crisis que continua atravesando 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.

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

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

La compañía no mantiene sesgo alguno en materia de diversidad de género pero no busca deliberadamente hombre o mujeres en el perfil buscado en caso de tener que cubrir puestos en el consejo.

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad está mejorando el sistema de información previa a la celebración de los Consejos

16. 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: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Cualquier Consejero puede proponer puntos en el Orden del Día propuesto por el Presidente.

17. 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: C.1.34

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

18. 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: C.1.29

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Se ha continuado alterando el calendario de fechas previstas inicialmente para los Consejos por motivos externos. La propuesta de orden del día formulada por el Presidente permite a los Consejeros proponer el tratamiento de aquellos puntos que estimen conveniente en el momento de la sesión o con anterioridad.

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Las delegaciones en caso de inasistencia no siempre se confieren con instrucciones concretas dejando a la libertad del delegado el sentido del voto.

20. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

Se debe seguir mejorando en el proceso de autoevaluación.

22. 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: C.1.41

Cumple Explique

23. 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: C.1.40

Cumple Explique

24. 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 Cumple parcialmente Explique

No se ha hecho uso de programa de actualización.

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. 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: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. 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

Cumple parcialmente

Explique

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

28. 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 C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

32. 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: C.1.9

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

La dimisión de la Consejera durante el ejercicio 2014 ha sido explicada personalmente por la misma en la sesión donde se produjo.

33. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. 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 Explique No aplicable

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

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple Explique No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. 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.

Cumple Explique No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. 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

Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

La función de auditoría interna continúa en fase de implementación.

43. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En implementación

44. 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 epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

45. Que corresponda al comité de auditoría:

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

a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.

b) 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.

c) 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) 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.

b) 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.

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

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Auditoría Interna continúa en fase de implementación.

46. 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

Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. 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: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. 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: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

No se informa al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

51. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No existen.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/03/2015.

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

Sí

No

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2014

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S.A. en fecha 11 de mayo de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a reformular las Cuentas Anuales de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, que se compone de los BALANCES CONSOLIDADOS, CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS, ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS, ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA y NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2011, junto con las correspondientes al ejercicio anterior, en documento de 56 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 56, así como el Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2014 documento de 7 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 7, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Documento de 43 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración de 1 a 43 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, 11 de mayo de 2015

Presidente y Consejero Delegado:

Tomás Alarcón Zamora

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Federico Ricart Olivar

José Luis Zanetty Dueñas

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

Natalio Sotres de la Sen

Secretario no consejero:

Emilio Salvador Soutullo

Así mismo, certifico que previamente a la presente reformulación, los Administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas con fecha 27 de marzo de 2015.

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 2014 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 y
Consejero Delegado:

Tomás Alarcón Zamora

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

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 independiente, cuentas anuales e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2014



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Alza Real Estate, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Alza Real Estate, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Alza Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 2014 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 8.a 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 2014 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 material sobre el proceso de reestructuración de su deuda y del acuerdo en curso con Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante "Urbas") firmado durante el ejercicio 2014 según el cual el Grupo traspasa parte de sus activos inmobiliarios junto con las deudas garantizadas por dichos activos. A la fecha de nuestro informe de auditoría y en el marco del mencionado proceso de reestructuración, el Grupo continúa en negociaciones con entidades financieras de la deuda vencida y con vencimiento en 2015 por importe de 74.400 miles de euros y con otros acreedores, principalmente Hacienda Pública, una vez vencida su deuda por importe de 21.296 miles de euros (ver nota 2.c.). Igualmente, y como se indica en la nota 22 de la memoria adjunta, continúa en curso el cierre del acuerdo con Urbas en el que se traspasaría parte de la deuda financiera anteriormente mencionada. Tal y como se indica en la nota 4.1 de la memoria adjunta, el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2015 contempla la finalización con éxito de este proceso de refinanciación bancaria y con la Hacienda Pública, así como del acuerdo con Urbas. Todos estos procesos siguen en curso a la fecha de este informe y, por tanto, esta circunstancia representa una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre 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 han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de los procesos de refinanciación y del acuerdo con Urbas anteriormente mencionados. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Juan Manuel Díaz

14 de mayo de 2015



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/09957
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de Julio
.....

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014
e Informe de Gestión del ejercicio 2014

ALZA REAL ESTATE, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE		159.669	150.363
Inmovilizado material	5	1	26
Inversiones inmobiliarias	6	2.720	2.780
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		152.230	141.903
Instrumentos de patrimonio	8	149.341	140.563
Créditos a empresas	9 y 20	2.889	1.340
Inversiones financieras a largo plazo	9	41	41
Otros activos financieros		41	41
Activos por impuesto diferido	15	4.677	5.613
ACTIVO CORRIENTE		1.590	4.441
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	197	190
Clientes		25	8
Deudores varios		165	122
Activos por impuesto corriente		7	18
Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	42
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 20	750	4.211
Créditos a empresas		750	4.211
Periodificaciones a corto plazo		2	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		641	31
TOTAL ACTIVO		161.259	154.804
		0	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2014	31/12/2013
PATRIMONIO NETO		144.584	140.577
Fondos propios		144.584	140.577
Capital	10	121.514	121.514
Prima de emisión	10	94.842	94.842
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	(74.689)	(2.923)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(1.090)	(1.090)
Resultado del ejercicio	12	4.007	(71.766)
		-	
PASIVO NO CORRIENTE		12.372	11.338
Provisiones no corrientes	13	-	-
Deudas a largo plazo	14	1.028	1.477
Otros pasivos financieros		1.028	1.477
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	14 y 20	11.344	9.861
PASIVO CORRIENTE		4.303	2.889
Provisiones corrientes	13	307	307
Deudas a corto plazo	14	1.210	1.335
Deudas con entidades de crédito		1.171	1.213
Otros pasivos financieros		39	122
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14 y 20	47	11
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	2.739	1.236
Proveedores		67	-
Proveedores empresas grupo		919	-
Acreedores varios		774	461
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		581	395
Otras deudas con las Administraciones Públicas		397	380
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		161.259	154.804

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 41 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 2014 Y 2013
 (Expresada en miles de Euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Importe neto de la cifra de negocios	16	3.000	632
Ventas		-	177
Prestaciones de servicios		3.000	455
Otros ingresos de explotación		113	5
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		113	5
Gastos de personal	16	(666)	(630)
Sueldos, salarios y asimilados		(618)	(575)
Cargas sociales		(48)	(55)
Otros gastos de explotación	16	(2.812)	(697)
Servicios exteriores		(2.811)	(665)
Tributos		(1)	(32)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(25)	(84)
Excesos de provisiones.	13	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(60)	11
Deterioros y pérdidas	6	(60)	-
Resultados por enajenaciones y otras	6	-	11
Otros resultados		1	(103)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(448)	(866)
Ingresos financieros	18	2	603
Gastos financieros	18	(100)	(941)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8, 18	5.445	(70.636)
RESULTADO FINANCIERO		5.347	(70.974)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.899	(71.840)
Impuestos sobre beneficios	17	(892)	74
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.007	(71.766)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.007	(71.766)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 41 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 2014 y 2013
(Expresados en miles de Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.007	(71.766)
Total de ingresos y gastos reconocidos	4.007	(71.766)

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
Saldo, final año 2012	121.514	94.842	21.372	(1.390)	(22.549)	(1.746)	212.043
Distribución resultado 2012	-	-	-	-	22.549	(22.549)	-
Operaciones con socios	-	-	-	300	-	-	300
Resultado del ejercicio 2013	-	-	-	-	(71.766)	-	(71.766)
Saldo, final año 2013	121.514	94.842	21.372	(1.090)	(71.766)	(24.295)	140.577
Distribución resultado 2013	-	-	-	-	71.766	(71.766)	-
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio 2014	-	-	-	-	4.007	-	4.007
Saldo, final año 2014	121.514	94.842	21.372	(1.090)	4.007	(96.061)	144.584

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 41 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 2014 Y 2013

	Nota	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.899	(21.690)
Ajustes del resultado		(5.262)	20.760
Amortizaciones	5 y 6	25	175
Correcciones valorativas por deterioro de inversión inmobiliaria	6	60	(1.137)
Otros Resultados		-	(681)
Resultados por deterioro y enajenaciones del instrumentos financieros	18	(5.445)	21.855
Gastos financieros	18	100	655
Ingresos financieros	18	(2)	(107)
Plusvalía (Minusvalía) de revalorización de activos financieros	18	-	-
Cambios en el capital corriente		972	(1.216)
Variación de clientes y otras cuentas a cobrar		(5)	(193)
Variación de proveedores y otras cuentas a pagar		970	(1.023)
Variación otros activos y pasivos corrientes		7	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	(454)
Pago de intereses		-	(454)
Flujos de efecto de las actividades de explotación		609	(2.600)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de empresas del grupo y asociadas		(3.334)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(3.334)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Deudas con entidades de crédito		(94)	1.150
Deudas con empresas del Grupo		3.429	1.849
Desembolsos por cancelación de deuda financiera		-	(298)
Otras deudas		-	(102)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		3.335	2.599
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		610	(1)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		31	18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		641	17

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 41 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.

El 27 de marzo de 2015 el Consejo de Administración formuló las cuentas anuales. Tal y como se explica en la Nota 23 se han producido durante el mes de abril hechos posteriores que no han supuesto una modificación del balance, pero que por su importancia los administradores han considerado incluir esta información en las presentes cuentas anuales, reformulando las mismas con fecha 11 de mayo de 2015. Dicha reformulación se produce a los efectos de suministrar la información contenida en la Nota

23, si bien, dicha información no tiene efecto sobre el balance al 31 de diciembre de 2014.

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

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2014 deuda bancaria por importe de 133.218 miles de euros y reducido la misma mediante daciones en pago por importe de 13.333 miles de euros. Igualmente y dentro de este proceso de reestructuración, tal y como se detalla en la Nota 22 de esta memoria el Grupo llegó a un acuerdo con Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante "Urbas") para traspasar parte de sus activos inmobiliarios, junto con las deudas asociadas a dichos activos.

Al 31 de diciembre de 2014 existe en el Grupo deuda con entidades de crédito por importe de 89.351 miles de euros que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación así como deuda con entidades financieras por importe de 71.081 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2015. Desde el cierre del ejercicio 2014 hasta la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo ha conseguido refinanciar deuda bancaria por un importe de 64.312 miles de euros y ha reducido deuda vencida principalmente mediante dación en pago por importe de 21.720 miles de euros. La situación de deuda que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación a la fecha de reformulación de las Cuentas Anuales asciende a 37.277 miles de euros y la deuda con entidades financieras con vencimiento durante el resto del ejercicio 2015 asciende a 37.123 miles de euros.

Así mismo en abril de 2015 ha vencido la deuda que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21.296 miles de euros. En la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa en negociaciones para su refinanciación.

En la Nota 4.1 se incluye la estimación de flujos de caja de 2015.

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 los procesos de refinanciación anteriormente mencionado.

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:

	Años de vida útil estimada
Elemento de transporte	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. En el ejercicio 2013 se han integrado en el grupo fiscal Alza Parque Tecnológico, S.L.U. y Alza Parque Logístico, S.L.U. y se ha separado ALZA Residencial Getafe, S.L.. Como consecuencia de la fusión por absorción Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. y Alza Invest, S.L. por parte de Alza Residencial no existen al cierre del ejercicio 2013. En 2014 no ha habido cambios con respecto al 2013.

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 2014: 41 trabajadores (43 trabajadores al 31 de diciembre de 2013).

Derecho de opción de compra de un total de 3.481.000 acciones (3.622.000 acciones al 31 de Diciembre de 2013) 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 2014 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”.

a) Arrendamiento operativo

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

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 *GrossAssetValue (GAV)* o valor razonable de los activos antes de impuestos.

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 2015.

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 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 2014, al igual que en 2013, 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. Al igual que en ejercicios anteriores y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo se encuentra en proceso de refinanciación de su deuda bancaria y con la Hacienda Pública, habiendo 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 2014 el 51,66% de las deudas con entidades financieras, por importe de 133.218 miles de euros, han sido novadas (Nota 2.c)(91.505 miles de euros, 37,68% al 31 de diciembre de 2013).

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 2015 y el 31 de diciembre de 2015:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2014	<u>2.887</u>
Cobros por ventas	61.652
Otros cobros	9
Disposiciones de préstamos y créditos	1.080
Pagos corrientes	(38.160)
Pagos de financiación	(24.238)
Obtención financiación grupo	465
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2015	<u>1.883</u>

La estimación de flujos de caja de 2015 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 de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y 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 139.817 miles de euros. Desde el cierre del ejercicio 2014 hasta la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo ha conseguido refinanciar y realizar la dación de deuda bancaria por un importe de 86.032 miles de euros.
- Se incluye el inicio de la segunda fase de una promoción de 86 viviendas
- Se prevé la obtención de nuevos aplazamientos de deudas fiscales.
- En el caso de la actividad de construcción sólo se ha considerado la ejecución de obra contratada hasta la fecha de reformulación de las cuentas anuales.

4.2 Estimación del valor razonable

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

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

5. Inmovilizado material

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

	Miles de euros		
	Equipos informáticos	Elementos de Transporte	Total
Saldo a 31-12-2012	2	62	64
	-	-	-
Dotación para amortización	(1)	(37)	(38)
Saldo a 31-12-2013	1	25	26
Coste	2	235	237
Amortización acumulada	(1)	(210)	(211)
Valor contable	1	25	26
Altas	-	-	-
Bajas	-	(74)	74
Bajas amortización	-	74	(74)
Dotación para amortización	-	(25)	(25)
Saldo a 31-12-2014	1	-	1
Coste	2	161	163
Amortización acumulada	(1)	(161)	(162)
Valor contable	1	-	1

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 tiene inmovilizado material totalmente amortizado en uso por importe de 161 miles de euros (2013: 0 euros).

6. Inversiones inmobiliarias

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

El 29 de abril de 2013 se ha resuelto dicho contrato de arrendamiento financiero a largo plazo y en consecuencia la sociedad ha cancelado las deudas por arrendamiento financiero (nota 14) y ha dado de baja la inversión en los inmuebles mencionados.

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

	Miles de Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 31-12-2012	12.187	3.594	15.781
Coste	12.187	6.844	19.031
Amortización acumulada	-	(764)	(764)
Pérdidas por deterioro	-	(2.486)	(2.486)
Valor contable	12.187	3.594	15.781
Bajas Coste	(9.407)	(6.844)	(16.251)
Bajas amortización	-	810	810
Baja pérdidas por deterioro	-	2.486	2.486
Dotación para amortización	-	(46)	(46)
Saldo a 31-12-2013	2.780	-	2.780
Coste	2.780	-	2.780
Amortización acumulada	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-
Valor contable	2.780	-	2.780
Bajas Coste	-	-	-
Bajas amortización	-	-	-
Baja pérdidas por deterioro	(60)	-	(60)
Dotación para amortización	-	-	-
Saldo a 31-12-2014	2.720	-	2.720
Coste	2.720	-	2.720
Amortización acumulada	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-
Valor contable	2.720	-	2.720

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

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

		Miles de euros			
		Activos financieros a largo plazo			
		Créditos		Derivados y Otros	
		2014	2013	2014	2013
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 9)		41		41	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)		2.889		1.340	
		2.930		1.381	
		Activos financieros a corto plazo			
		Créditos		Derivados y Otros	
		2014	2013	2014	2013
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)		940		4.341	
Efectivo y otros activos equivalentes		641		31	
		1.581		4.372	
		4.511		5.753	

		Miles de Euros			
		Pasivos financieros a largo plazo			
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y otros	
		2014	2013	2014	2013
Otros pasivos financieros (Nota 14)		-	-	-	107
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14)		-	-	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)		-	-	12.372	11.231
		-	-	12.372	11.338
		Pasivos financieros a corto plazo			
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y otros	
		2014	2013	2014	2013
Acreedores por arrendamiento financiero		-	-	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)		1.171	1.213	1.441	989
		1.171	1.213	1.441	989
		1.171	1.213	13.813	12.327

7.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento a 2014 y 2013 son los siguientes:

		Miles de Euros						
		Activos financieros 2014						
		2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:		-	-	-	-	-	-	-
- Créditos a empresas		750	2.889	-	-	-	-	3.639
		750	2.889	-	-	-	-	3.639
Otras inversiones financieras:								
- Otros activos financieros		190	41	-	-	-	-	231
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		641	-	-	-	-	-	641
		831	41	-	-	-	-	872

		Miles de Euros						
		Pasivos financieros 2014						
		2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas		47	11.344	-	-	-	-	11.392
Deudas con entidades de crédito		1.171	-	-	-	-	-	1.171
Otros pasivos financieros		39	1.028	-	-	-	-	1.067
		1.257	12.372	-	-	-	-	13.630

		Miles de Euros						
		Activos financieros 2013						
		2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:								
- Créditos a empresas		4.211	1.340	-	-	-	-	5.551
		4.211	1.340	-	-	-	-	5.551
Otras inversiones financieras:								
- Otros activos financieros		130	41	-	-	-	-	171
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		31	-	-	-	-	-	31
		161	41	-	-	-	-	202
		4.372	1.381	-	-	-	-	5.753

		Miles de Euros						
		Pasivos financieros 2013						
		2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas		11	9.861	-	-	-	-	9.872
Deudas con entidades de crédito		1.213	-	-	-	-	-	1.213
Otros pasivos financieros		978	1.477	-	-	-	-	2.455
		2.202	11.338	-	-	-	-	13.540

8. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) Participaciones en empresas del Grupo

En el ejercicio 2014 se han llevado a cabo las siguientes operaciones:

El 23 de mayo de 2014 la Sociedad decidió aumentar el capital de su filial Ricart Parc Central, S.L. en 5.964 miles de euros mediante la creación y puesta en circulación de 1.454.564 nuevas participaciones sociales de 4.10 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 0,0377 euros. El importe total

de la ampliación ascendió a 6.019 miles de euros. Las nuevas participaciones creadas fueron suscritas por los socios externos de Alza Residencial, S.L. mediante aportación no dineraria de las participaciones que estos tenían en dicha sociedad. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de junio de 2014.

El 26 de Junio de 2014 la Junta Extraordinaria de Socios de Alza Residencial, S.L. acordó una ampliación de capital mediante la creación y puesta en circulación de 2.951 nuevas participaciones de valor nominal 60,11 euros cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 7.577,37 euros, lo que equivale a una prima total de asunción de 22.361 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita por las sociedades, Ricart Parc Central, S.L. (949 participaciones sociales), Alza Obras y Servicios, S.L. (955 participaciones sociales) y Golf de Ibiza, S.L. (1.047 participaciones sociales). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de junio de 2014.

El 26 de junio de 2014 la Sociedad Alza Residencial, S.L. transmitió 510 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A. por un precio de 3.319 miles de euros. En la misma fecha Alza Residencial, S.L. transmitió 2.539 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Ricart Parc Central, S.L.U. por un precio de 16.524 miles de euros, mediante compensación de créditos de ambas sociedades.

El 30 de mayo de 2014 Alza Residencial, S.L. adquirió a la sociedad “Arco 2000, S.L.” y a dos socios 25.000 participaciones sociales de la Sociedad “Construcciones de la Vega Cove, S.L.” por un precio de 13.082 miles de euros. Como consecuencia de esta operación ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquirió también el control de dos filiales de la sociedad adquirida (Terlemudes, S.L. y Divertiendas, S.L.).

Como consecuencia de estas operaciones Alza Real Estate, S.A. ha pasado a tener el 83,8%, el 70,67% y el 88,14% de Alza Residencial S.L, Alza Obras y Servicios, S.L. y Ricart Parc Central, S.L.U., respectivamente.

En el ejercicio 2013 se realizaron las siguientes operaciones:

El 11 de noviembre de 2013 la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de Alza Obras y Servicios, S.L. acordó una ampliación de capital mediante la creación de 5.608 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas las cuales fueron suscritas por Alza Real Estate, S.A. Dicho aumento de capital se llevó a cabo con una prima de asunción de 26.862.208 euros. Como contraprestación Alza Real Estate, S.A. aportó el 100% de las participaciones en la sociedad Golf de Ibiza, S.L. El incremento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de diciembre de 2013.

El 28 de junio de 2013 el Consejo de Administración de las sociedades Alza Residencial, S.L., Alza Invest, S.L.U., Alza Vivisa, S.L., Alza Pirineo, S.L. y Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U. aprobaron el proyecto de fusión por absorción de las cuatro últimas sociedades (sociedades absorbidas) por la primera (sociedad absorbente). El 13 de noviembre de 2013 las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de socios de todas las sociedades que intervienen en la fusión aprobaron la citada fusión.

En la citada Junta General de 13 de noviembre de Alza Residencial, S.L. se decidió la necesidad de aumentar el capital social de la sociedad en la cantidad de 45 miles de

euros mediante la creación de 749 participaciones sociales de 60,11 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 13.434,79 euros por cada participación creada. Las nuevas participaciones creadas son adjudicadas al socio minoritario de la sociedad absorbida Alza Vivisa, S.L. denominado Sotsen, S.L. en canje de las participaciones que tenía en la sociedad absorbida. El 26 de diciembre de 2013 se inscribió la fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

La fecha de efectos contables de la fusión fue 1 de enero de 2013.

Antes de la citada fusión se formalizaron las adquisiciones a los socios minoritarios de Alza Invest, S.L., Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U. y Alza Pirineo, S.L. Así el único canje que procedió y el único aumento de capital que se realizó en la sociedad absorbente fue el relativo a la absorción de Alza Vivisa, S.L. comentado anteriormente.

El 9 de octubre de 2013 se acordó en la Junta Universal y Extraordinaria de Tulus Capital, S.L. reducir su capital mediante la amortización de todas las participaciones sociales y aumentar el capital en la cantidad de 512 miles de euros mediante la creación de 512.000 participaciones de 1 euros de valor nominal. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Ricart Parc Central, S.L. mediante la compensación de créditos.

En el ejercicio 2013 Alza Residencial, S.L. vendió el 100% de su participación en Alza Residencial Getafe, S.L.U. a Rodex Asset Management, S.L. (anteriormente Rodex Agrupada Comunicación, S.L.) (30%) y a Alza Obras y Servicios, S.L. (70%).

El 28 de noviembre de 2013 se constituyó la sociedad Promotora José Luis Casso 72, S.L. con un capital de 3.000 euros representado por 3.000 participaciones sociales de las cuales 2.100 participaciones son asumidas por Alza Obras y Servicios, S.L. y 900 participaciones sociales por Rodex Asset Management, S.L. (anteriormente Rodex Agrupada Comunicación, S.L.).

El desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

2014:

Denominación	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %
ALZA Residencial, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria, Patrimonio en Renta y Reserva de suelo	83,80%	14,93
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	70,67%	25,85%
ALZA Residencial Getafe, S.L.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	70%
Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	88,14%	-
Golf de Ibiza, S.L.U.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	96,52%
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	-	62,1619%
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%
ALZA Parque Logístico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	98,73%
ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	98,73%
Construcciones de la Vega, COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta		98,73%
TOLUS CAPITAL, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria		88,14%
Promotora José Luis Casso 72, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria		70%
Terlemudes	C/ Pinar s/n Meco	Promoción Inmobiliaria		98,73%
Divertiendas	C/ Pinar s/n Meco	Comercio al por menor		98,73%

2013:

Denominación	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %
ALZA Residencial, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria, Patrimonio en Renta y Reserva de suelo	94,7238%	-
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	64,7725%	35,2275%
ALZA Residencial Getafe, S.L.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	70%
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	-	62,1619%
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%
ALZA Parque Logístico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	94,7238%
ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	94,7238%
Construcciones de la Vega, COVE, S.L.	C/ Altamira Nº1, Azuqueca de Henares	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta	-	47,36%
TOLUS CAPITAL, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%
Promotora José Luis Casso 72, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	70%

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 los subconsolidados de Alza Residencial, S.L., Ricart Parc Central, S.L. y Alza Obras y Servicios S.L. al 31 de diciembre de 2014 son como sigue:

2014	Miles de Euros					
	Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores
Alza Residencial, S.L.	1.539	56.179	7.091	(9.423)	(46.131)	102.381
Ricart Parc Central, S.L.U.	50.287	55		3.355	(32.716)	16.768
Alza Obras y Servicios, S.L.	9	26.862	27.727	(4.762)	-	30.192
Total	51.835	83.096	34.818	(10.830)	(78.847)	149.341

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según las cuentas anuales individuales de de Alza Residencial, S.L., Ricart Parc Central, S.L. y Golf de Ibiza, S.L. al 31 de diciembre de 2014 son como sigue:

2013	Miles de Euros					
	Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores
Alza Residencial, S.L.	1.361	33.818	7.804	(13.725)	(24.740)	102.610
Ricart Parc Central, S.L.U.	44.323	-	-	(4.352)	(28.886)	11.085
Alza Obras y Servicios, S.L.	9	26.862	14.599	9.001	(3.724)	26.868
Total	45.693	60.680	22.403	(9.076)	(57.350)	140.563

Con fecha 27 de marzo de 2015 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado negativo de 1.957 miles de euros (en 2013 negativo de 29.189 miles de euros), y un patrimonio neto, incluidos los resultados netos del ejercicio de 125.539 miles de euros (en 2013 de 127.406 miles de euros).

Movimiento de la provisión por deterioro	Miles de euros				Saldo al 31/12/2014
	Saldo al 31/12/2013	Dotaciones	Reversiones	Bajas	
Alza Residencial, S.L.	(79.265)	-	(238)	-	(79.503)
Ricart Parc Central, S.L.U.	(12.496)	-	5.683	-	(6.813)
Total	(91.761)	-	5.445	-	(86.316)

Movimiento de la provisión por deterioro	Miles de euros				Saldo al 31/12/2013
	Saldo al 31/12/2012	Dotaciones	Reversiones	Bajas	
Alza Residencial, S.L.	(14.008)	(65.257)	-	-	(79.265)
Ricart Parc Central, S.L.U.	(2.163)	(10.333)	-	-	(12.496)
Golf de Ibiza, S.L.U.	(8.305)	-	4.954	3.351	-
Total	(24.476)	(75.590)	4.954	3.351	(91.761)

Tal y como se indica en la nota 3.5.c se han considerado las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio 2014 y 2013 en el cálculo del valor razonable.

En el ejercicio 2014 la Sociedad ha registrado una reversión de neta de deterioro de 5.445 miles de euros sobre sus participaciones en las filiales (en 2013 la Sociedad registró un deterioro neto de 75.137 miles de euros).

9. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2014	2013
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Depósitos a largo plazo	41	41
- Préstamos a empresas del grupo (Nota 20)	2.889	1.340
	2.930	1.381
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes	25	8
- Préstamos a empresas del grupo (Nota 20)	750	4.211
- Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 20)	-	-
- Deudores varios	7.165	7.122
- Activos por Impuesto Corriente	7	18
- Otros créditos con Administraciones Públicas	-	42
- Provisiones por deterioro de valor	(7.000)	(7.000)
	947	4.401

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

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

	Miles de euros
Al 31 de Diciembre de 2012	(7.000)
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
Al 31 de Diciembre de 2013	(7.000)
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
Al 31 de Diciembre de 2014	(7.000)

La provisión por deterioro de cuentas a cobrar asciende a 7.000 miles de euros para los ejercicios 2014 y 2013, 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.

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 2014 y 2013 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
Saldo 31 de diciembre 2013	121.514.413	121.514	94.842	216.356
Saldo 31 de diciembre 2014	121.514.413	121.514	94.842	216.356

a) Composición del capital social.

A 31 de diciembre 2014 y 2013, el capital social está 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

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

	En porcentajes	
	Participación directa	
	2014	2013
D. Tomás Alarcón Zamora	39,81%	39,81%
Dña. Juana Saiz Alarcón	35,16%	35,16%
Gisa Limited	4,48%	4,48%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	4,15%	4,15%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	4,15%	4,15%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

10.2 Acciones en patrimonio propias

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la autocartera se compone de 544.914 acciones propias. Durante el ejercicio 2014 no se ha producido ningún movimiento. En 2013 produjeron las siguientes operaciones:

- Venta de 15 acciones en el mercado de corros de la Bolsa de Barcelona al precio de 3,57 € la acción.

Pago de una deuda pendiente por la compra en el ejercicio 2011 de unos suelos con la entrega de 150.000 acciones propias.

El aumento de Reservas resultante de esta transacción fue de 300 miles de euros.

11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	1.584	1.584
- Reserva estatutaria	1.608	1.608
	<u>3.192</u>	<u>3.192</u>
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	17.090	17.090
- Reservas para acciones de la sociedad dominante	1.090	1.090
	<u>18.180</u>	<u>18.180</u>
Total	<u>21.372</u>	<u>21.372</u>

Reserva legal

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

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

b) Resultados negativos:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Rdos. negativos de ejercicios anteriores	(96.061)	(24.295)
	<u>(96.061)</u>	<u>(24.295)</u>

12. Resultado del ejercicio

a) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2014 a presentar a la Junta General de Accionistas, y la distribución aprobada por la Junta respecto del ejercicio 2013 son las siguientes:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias – Beneficio (Pérdida)	4.007	(71.766)
<u>Aplicación:</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	4.007	(71.766)
		-

13. Provisiones corrientes y no corrientes

CONCEPTO	Otras provisiones no corrientes
Saldo al 31.12.2012	200
Trasposos	(200)
Saldo al 31.12.2013	-
Dotaciones	-
Trasposos	-
Saldo al 31.12.2014	-

CONCEPTO	Otras provisiones corrientes
Saldo al 31.12.2012	-
Dotaciones	107
Trasposos	200
Saldo al 31.12.2013	307
Dotaciones	-
Trasposos	-
Saldo al 31.12.2014	307

El saldo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde al importe estimado por la sociedad para liquidar una indemnización por una sentencia recibida en contra la sociedad.

14. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	2014	2013
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Depósitos y fianzas	107	107
- Otras partidas a pagar	921	1.370
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 20)	11.344	9.861
	12.372	11.338
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Proveedores y acreedores	841	461
- Deudas con entidades de crédito	1.171	1.213
- Administraciones públicas	397	380
- Otras partidas a pagar	620	517
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 20)	47	11
	3.076	2.582
Total	15.449	13.920

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:

	2014	2013
Menos de 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	3.087	2.582
Entre 1 y 5 años	12.586	11.338
Más de 5 años	-	-
	15.673	13.920

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. En el cuadro siguiente se detalla la situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 de los pagos realizados y pendientes de pago

	Pagos Realizados y Pendientes de Pago al 31/12/2014	
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	125	38,14%
Resto	202	61,86%
Total Pagos del Ejercicio	327	100,00%
Plazo medio de pagos excedidos de 60 días	85	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	603	

	Pagos Realizados y Pendientes de Pago al 31/12/2013	
	Miles de euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	610	35,00%
Resto	1.133	65,00%
Total Pagos del Ejercicio	1.743	100,00%
Plazo medio de pagos excedidos de 60 días	256	
Saldo pendiente de pago que excede el plazo máximo legal	151	

a) Préstamos con entidades de crédito

La sociedad procedió en 2012 a contratar una póliza de crédito con el Banco Espirito Santo, con una saldo pendiente a 31 de diciembre de 2014 de 1.150 miles de euros, vencimiento en junio de 2015, a un tipo de interés de referencia de Euribor + 3% con garantía de la totalidad de las acciones propias de la sociedad (2013: 1.150 miles de euros).

15. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Activos por impuestos diferidos:	4.677	5.613

El activo por impuesto diferido se ha modificado en el ejercicio 2014 como consecuencia del cambio del tipo de gravamen de aplicación en el futuro.

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:

	Miles de Euros
Saldo a 31.12.2012	5.613
Cargo en cuenta de pérdidas y ganancias	-
Saldo a 31.12.2013	5.613
Ajustes por cambio de tipo impositivo (Cargo cuenta de pérdidas y ganancias)	(936)
	4.677

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.

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2014	2013
Sueldos, salarios y asimilados	618	575
Cargas sociales	48	55
	666	630

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2014 y 2013 distribuido por categorías es el siguiente:

	Número					
	2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	-	2	2	-	2
Técnicos	1	-	1	1	-	1
Titulados superiores	2	1	3	2	1	3
Administrativos y otros	-	1	1	-	1	1
Total	5	2	7	5	2	7

c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2014	2013
Arrendamientos y cánones	48	102
Reparaciones y conservación	19	21
Servicios profesionales independientes	272	274
Primas de seguros	41	35
Servicios bancarios y similares	4	6
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4	2
Suministros	27	11
Otros servicios	2.396	214
Otros tributos	1	32
Total	2.812	697

17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

Concepto:	Miles de euros	
	2014	2013
Impuesto diferido	(936)	-
Impuesto corriente	59	74
Otros	(15)	-
Total Impuesto sobre las ganancias	(892)	74

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

El impuesto corriente corresponde a cuota positiva de Alza Obras y Servicios, S.L. y Tolus Capital, S.L.U, que es compensado con bases imponibles negativas de la Sociedad y el resto de sus filiales que tributan.

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

	Miles de euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			4.899
Impuesto de sociedades			(892)
Resultado antes de impuestos			4.007
Diferencias permanentes:			
- con origen en el ejercicio	(5.546)	-	(5.546)
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	8	8
Base imponible (resultado fiscal)	(5.546)	8	(1.531)

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

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 salvo el IS consolidado de los ejercicios 2009 y 2010 cuya inspección ha concluido sin resultado a ingresar. 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

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	-	30
- De terceros	<u>2</u>	<u>573</u>
	<u>2</u>	<u>603</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(47)	(60)
Por deudas con terceros	<u>(53)</u>	<u>(881)</u>
	<u>(100)</u>	<u>(941)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Deterioros y pérdidas (Nota 8)	5.445	(70.636)
	<u>5.445</u>	<u>(70.636)</u>
Resultado financiero	<u>5.347</u>	<u>(70.974)</u>

19. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

Durante este ejercicio 2014 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 221 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2014 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.048 miles de euros. En el ejercicio 2013 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 252 miles de euros, y 28 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2013 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.247 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

Tal y como se explica en la nota 8 en el ejercicio 2014 se han llevado a cabo las siguientes operaciones con partes vinculadas:

El 23 de mayo de 2014 la Sociedad decidió aumentar el capital de su filial Ricart Parc Central, S.L. en 5.964 miles de euros mediante la creación y puesta en circulación de 1.454.564 nuevas participaciones sociales de 4.10 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 0,0377 euros. El importe total de la ampliación ascendió a 6.019 miles de euros. Las nuevas participaciones creadas fueron suscritas por los socios externos de Alza Residencial, S.L. mediante aportación no dineraria de las participaciones que estos tenían en dicha sociedad. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de junio de 2014.

El 26 de Junio de 2014 la Junta Extraordinaria de Socios de Alza Residencial, S.L. acordó una ampliación de capital mediante la creación y puesta en circulación de 2.951 nuevas participaciones de valor nominal 60,11 euros cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 7.577,37 euros, lo que equivale a una prima total de asunción de 22.361 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita por las sociedades, Ricart Parc Central, S.L. (949 participaciones sociales), Alza Obras y Servicios, S.L. (955 participaciones sociales) y Golf de Ibiza, S.L. (1.047 participaciones sociales). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de junio de 2014.

El 26 de junio de 2014 la Sociedad Alza Residencial, S.L. transmitió 510 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A. por un precio de 3.319 miles de euros. En la misma fecha Alza Residencial, S.L. transmitió 2.539 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Ricart Parc Central, S.L.U. por un precio de 16.524 miles de euros, mediante compensación de créditos de ambas sociedades.

El 30 de mayo de 2014 Alza Residencial, S.L. adquirió a la sociedad “Arco 2000, S.L.” y a dos socios 25.000 participaciones sociales de la Sociedad “Construcciones de la Vega Cove, S.L.” por un precio de 13.082 miles de euros. Como consecuencia de esta operación ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquirió también el control de dos filiales de la sociedad adquirida (Terlemudes, S.L. y Divertiendas, S.L.).

Como consecuencia de estas operaciones Alza Real Estate, S.A. ha pasado a tener el 83,8%, el 70,67% y el 88,14% de Alza Residencial S.L, Alza Obras y Servicios, S.L. y Ricart Parc Central, S.L.U., respectivamente.

En el ejercicio 2013 las operaciones con partes vinculadas fueron las siguientes:

a) En el ejercicio 2013 se integró al Grupo la sociedad Tolus Capital, S.L. Operación con partes vinculadas. Esta situación fue puesta en conocimiento del consejo de administración de la sociedad, absteniéndose los miembros afectados de votar sobre este asunto tal y como se explica en la nota 24 de las cuentas anuales. (Nota 8).

b) Tal y como se describe en la nota 8 con efecto 1 de enero de 2013, la filial ALZA Residencial, S.L. absorbió mediante fusión las filiales ALZA Invest, S.L., Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U., ALZA Vivisa, S.L. y ALZA Pirineo, S.L. Previo a la fusión, el Grupo formalizó las adquisiciones a los socios minoritarios de Alza Invest, S.L., Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.U. y Alza Pirineo, S.L. siendo las 2 primeras adquisiciones a partes vinculadas al Grupo, aunque no significativas en el contexto de las cuentas anuales consolidadas. Así el único canje que procedió y el único aumento de capital que se ha realizó en la sociedad absorbente fue el relativo a la absorción de Alza Vivisa, S.L. Las nuevas participaciones creadas fueron adjudicadas al socio minoritario de la sociedad absorbida Alza Vivisa, S.L., denominado Sotsen, S.L., en canje de las participaciones que tenía en la sociedad absorbida, operación con partes vinculadas por la coincidencia del cargo de consejero del Grupo con el accionista de Sotsen, S.L. (Nota 24).

c) El Grupo vendió el 30% de su participación en Alza Residencial Getafe, S.L.U. a Rodex Asset Management, S.L. (anteriormente Rodex Agrupada Comunicación, S.L.).

d) Se constituyó la sociedad Promotora José Luis Casso 72, S.L. con un capital de 3.000 euros representado por 3.000 participaciones sociales de las cuales 2.100 participaciones son asumidas por Alza Obras y Servicios, S.L. y 900 participaciones sociales por Rodex Asset Management, S.L. (anteriormente Rodex Agrupada Comunicación, S.L.).

Tal y como se describe en la nota 8 el 11 de noviembre de 2013 Alza Obras y Servicios llevó a cabo una ampliación de capital suscrita dicha ampliación por la Sociedad mediante la aportación del 100% de las participaciones en la sociedad Golf de Ibiza, S.L.U.

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

a) Ingresos y Gastos

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Dependientes</u>		
Ingresos financieros:		
Intereses	-	30
Gastos financieros		
Intereses	(47)	(60)
Servicios exteriores		
Servicios recibidos (Alza Obras y Servicios, S.L.)	750	-
Servicios recibidos (Alza Residencial, S.L.)	1.500	
<u>Con partes vinculadas</u>		
Importe neto de la cifra de negocios	3.000	-
Prestación de servicios (Axia Real Estate Socimi, S.A.)	3.000	-

b) Saldos deudores al cierre

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos a empresas del grupo (Nota 9)	3.639	5.551
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Nota 9):		
- Dependientes	-	-

Los importes del ejercicio 2014 y 2013 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:

2014	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Otras cuentas a cobrar	Total
Alza Residencial, S.L.	-	-	540	-	540
Ricart Parc Central, S.L.	-	-	40	-	40
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	-	-	-	-	-
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	2.119	-	-	2.119
Golf de Ibiza, S.L.:U.	-	-	78	-	78
Alza Parque Logístico S.L.U.	-	-	3	-	3
Alza Parque Tecnológico S.L.U.	-	-	48	-	48
Inmuebles Construcciones Golf de Ibiza S.A.	-	-	7	-	7
Tolus Capital S.L.U.	-	770	32	-	802
Alza Residencial Getafe S.L.	-	-	2	-	2
	-	2.889	750	-	3.639

Miles de euros

2013	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Otras cuentas a cobrar	Total
Alza Residencial, S.L.	-	-	1.095	-	1.095
Ricart Parc Central, S.L.U.	-	-	43	-	43
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	-	-	3.000	-	3.000
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	991	-	-	991
Golf de Ibiza, S.L.:U.	-	349	73	-	422
	-	1.340	4.211	-	5.551

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés del 0,5% en 2014 y 2013.

c) Préstamos a pagar a empresas del grupo

	Miles de Euros	
	2014	2013
Cuentas a pagar a partes vinculadas:		
- Préstamos de empresas del grupo a largo plazo (Nota 14)	11.344	9.872
- Préstamos de empresas del grupo a corto plazo (Nota 14)	47	-
Total	11.391	9.872

Los importes del ejercicio 2014 y 2013 corresponden a los saldos a pagar 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:

2014	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamo	Total
Alza Residencial, S.L.	-	1.358	-	1.358
Alza Parque Tecnológico, S.L.U.	-	226	-	226
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	-	9.645	9.645
Alza Parque Logístico, S.L.U.	-	12	-	12
Golf de Ibiza S.L.U.	-	19	-	19
RicartParc Central, S.L.	-	84	-	84
	-	1.699	9.645	11.344

2013	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamo	Total
Alza Residencial, S.L.		1.080		1.080
Alza Parque Tecnológico, S.L.U.		8		8
Alza Obras y Servicios, S.L.	11	-	8.596	8.607
Alza Parque Logístico, S.L.U.		10		10
RicartParc Central, S.L.U.		167		167
	11	1.265	8.596	9.872

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés al 0,5% a 2014 y 2013.

21. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013 correspondiente a actuaciones medioambientales.

22. Acuerdo de integración en Urbas Grupo Financiero, S.A.

El 6 de junio de 2014 Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. firmaron un Acuerdo de Integración mediante el cual Alza Real Estate, S.L. aportaría la totalidad de sus participaciones en su filial Alza Residencial, S.L. a Urbas Grupo Financiero, S.A. la cual realizaría una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por Alza Real Estate, S.L.

El Acuerdo de Integración fue posteriormente modificado mediante una Adenda de 17 de diciembre de 2014 que fue suscrita por Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. que modificó tanto el perímetro de la operación de integración como la estructura de la misma que quedaron establecidos de la forma siguiente:

i) Perímetro de la operación de integración

Los activos que se integrarán en Urbas Grupo Financiero, S.A. son la totalidad de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. y la totalidad de las participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L., estas dos últimas sociedades filiales de Alza Residencial, S.L.

La Sociedad Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ha ampliado su capital social el 27 de marzo de 2015, suscrito íntegramente por Alza Residencial, S.L. mediante la

aportación de la mayoría de sus activos inmobiliarios, con excepción de los edificios terminados y de la obra en curso, y de los pasivos financieros y no financieros vinculados a dichos activos, con excepción de la deuda con la Hacienda Pública española. Con fecha 24 de abril de 2015 ha quedado inscrita dicha ampliación en el Registro Mercantil de Madrid.

ii) Estructura de la operación de integración

La operación de integración se realizará en dos fases: una primera fase en la que los socios de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarán mediante canje determinados activos inmobiliarios y sus pasivos vinculados y participaciones en sociedades inmobiliarias y Alza Residencial, S.L. y otros socios minoritarios aportarán mediante canje la totalidad de las participaciones en Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L.

Esta primera fase de la integración descrita se ha realizado el 30 de abril de 2015 con la firma en escritura pública de la ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. ha aportado la totalidad de sus participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y de Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. para la suscripción de 20.220.850 participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. representativas del 29,16% del capital social de esta sociedad, hecho que ha sido comunicado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 6 de mayo de 2015 mediante el Hecho Relevante nº 222.574.

En la segunda fase en ejecución del Acuerdo de Integración y de su Adenda, referidos anteriormente, Alza Residencial, S.L. y el resto de los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones, representativas del 100% del capital de esta sociedad, a URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. mediante la suscripción de una ampliación de capital no dineraria. El valor de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. ascendería a 384,49 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, conforme al acuerdo de integración, las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. se emitirían a 0,0125 euros por acción. Esta relación de canje está sujeta a la revisión del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

La dirección del grupo estima culminar este proceso de integración durante el primer semestre del ejercicio 2015

23. 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 2015, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

El 12 de febrero de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de la clase B de Ricart Parc Central, S.L., han transmitido a ALZA REAL ESTATE, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031.031,50 euros. En las condiciones de la operación se especificaba que el adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA

REAL ESTATE, S.A. mediante la capitalización por los transmitentes de su créditos contra aquella a un tipo de emisión de 2,70 euros por acción. El 27 de marzo de 2015, el Consejo de Administración de ALZA REAL ESTATE, S.A. aprobó el preceptivo informe de administradores relativo al aumento de capital necesario para la capitalización de los citados créditos por un importe nominal de 1.863.345 euros y una prima de emisión de 3.167.686,50 euros a proponer a la próxima Junta General.

Aparte de lo comentado en el párrafo anterior, no han existido otros hechos posteriores distintos a los comentados en la notas 2.c y 22 respectivamente.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2014 han ascendido a 41 miles de euros (37 miles de euros en 2013).

25. Información legal relativa al Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

ALZA Real Estate, S.A. Informe de gestión del ejercicio 2014

1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2014

La actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2014 se ha centrado en la dirección de la gestión del Grupo.

Además, se han producido una serie de operaciones corporativas que han modificado el perímetro de Consolidación, que se detallan en los apartados a continuación:

El 23 de mayo de 2014 la Sociedad decidió aumentar el capital de su filial Ricart Parc Central, S.L. en 5.964 miles de euros mediante la creación y puesta en circulación de 1.454.564 nuevas participaciones sociales de 4.10 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 0,0377 euros. El importe total de la ampliación ascendió a 6.019 miles de euros. Las nuevas participaciones creadas fueron suscritas por los socios externos de Alza Residencial, S.L. mediante aportación no dineraria de las participaciones que estos tenían en dicha sociedad. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de junio de 2014.

El 26 de Junio de 2014 la Junta Extraordinaria de Socios de Alza Residencial, S.L. acordó una ampliación de capital mediante la creación y puesta en circulación de 2.951 nuevas participaciones de valor nominal 60,11 euros cada una de ellas con una prima de asunción por cada una de ellas de 7.577,37 euros, lo que equivale a una prima total de asunción de 22.361 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita por las sociedades, Ricart Parc Central, S.L. (949 participaciones sociales), Alza Obras y Servicios, S.L. (955 participaciones sociales) y Golf de Ibiza, S.L. (1.047 participaciones sociales). Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de junio de 2014.

El 26 de junio de 2014 la Sociedad Alza Residencial, S.L. transmitió 510 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A. por un precio de 3.319 miles de euros. En la misma fecha Alza Residencial, S.L. transmitió 2.539 participaciones sociales de las que era titular en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Ricart Parc Central, S.L.U. por un precio de 16.524 miles de euros, mediante compensación de créditos de ambas sociedades.

El 30 de mayo de 2014 Alza Residencial, S.L. adquirió a la sociedad "Arco 2000, S.L." y a dos socios 25.000 participaciones sociales de la Sociedad "Construcciones de la Vega Cove, S.L." por un precio de 13.081 miles de euros. Como consecuencia de esta operación ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquirió también el control de dos filiales de la sociedad adquirida (Terlemudes, S.L. y Divertiendas, S.L.).

Como consecuencia de estas operaciones Alza Real Estate, S.A. ha pasado a tener el 83,8%, el 70,67% y el 88,14% de Alza Residencial S.L, Alza Obras y Servicios, S.L. y Ricart Parc Central, S.L.U., respectivamente.

El 6 de junio de 2014 Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. firmaron un Acuerdo de Integración mediante el cual Alza Real Estate, S.L. aportaría la totalidad de sus participaciones en su filial Alza Residencial, S.L. a Urbas Grupo Financiero, S.A. la cual realizaría una ampliación de

capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por Alza Real Estate, S.L.

El Acuerdo de Integración fue posteriormente modificado mediante una Adenda de 17 de diciembre de 2014 que fue suscrita por Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. que modificó tanto el perímetro de la operación de integración como la estructura de la misma que quedaron establecidos de la forma siguiente:

i) Perímetro de la operación de integración

Los activos que se integrarán en Urbas Grupo Financiero, S.A. son la totalidad de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. y la totalidad de las participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L., estas dos últimas sociedades filiales de Alza Residencial, S.L.

La Sociedad Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ha ampliado su capital social el 27 de marzo de 2015, suscrito íntegramente por Alza Residencial, S.L. mediante la aportación de la mayoría de sus activos inmobiliarios, con excepción de los edificios terminados y de la obra en curso, y de los pasivos financieros y no financieros vinculados a dichos activos, con excepción de la deuda con la Hacienda Pública española. Con fecha 24 de abril de 2015 ha quedado inscrita dicha ampliación en el Registro Mercantil de Madrid.

ii) Estructura de la operación de integración

La operación de integración se realizará en dos fases: una primera fase en la que los socios de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarán mediante canje determinados activos inmobiliarios y sus pasivos vinculados y participaciones en sociedades inmobiliarias y Alza Residencial, S.L. y otros socios minoritarios aportarán mediante canje la totalidad de las participaciones en Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. Esta primera fase de la integración descrita se ha realizado el 30 de abril de 2015 con la firma en escritura pública de la ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. ha aportado la totalidad de sus participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y de Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. para la suscripción de 20.220.850 participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. representativas del 29,16% del capital social de esta sociedad, hecho que ha sido comunicado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 6 de mayo de 2015 mediante el Hecho Relevante nº 222.574.

En esta segunda fase, en ejecución del Acuerdo de Integración y de su Adenda, referidos anteriormente, Alza Residencial, S.L. y el resto de los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones, representativas del 100% del capital de esta sociedad, a URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. mediante la suscripción de una ampliación de capital no dineraria. El valor de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. ascendería a 384,49 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, conforme al acuerdo de integración, las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. se emitirían a 0,0125 euros por acción. Esta relación de canje está sujeta a la revisión del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

La dirección del grupo estima culminar este proceso de integración durante el primer semestre del ejercicio 2015.

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 2015, los ingresos seguirán procediendo básicamente de dos fuentes: prestación de servicios y, en su caso, de dividendos de filiales.

4.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2014 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 2014, al 31 de diciembre de 2014 la autocartera se componía de 544.914 acciones propias. La variación durante el ejercicio 2014 se indica en la mencionada Nota.

6.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver Nota 23 de la Memoria adjunta.

7.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La Sociedad mantiene durante el ejercicio una parte de sus compromisos de pago por encima de lo previsto en la ley 3/2004 y ley 15/2010 sobre medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El plazo medio de pago excedido en días del año 2014 asciende a 85 días. La Sociedad tiene previstas medidas que van encaminadas a la reducción de dicho periodo para el ejercicio próximo, entre las que se encuentran la adecuación del periodo medio de pago de sus operaciones con empresas del grupo y asociadas a lo previsto en la normativa y a la modificación de los acuerdos comerciales que mantiene con proveedores externos, en aquellos casos en los que sea posible dicha adecuación.

8.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-07040223
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

ALZA REAL ESTATE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

JOSE ORTEGA Y GASSET 29, 6º PLANTA, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/06/2011	121.514.413,00	121.514.413	121.514.413

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

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del 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 ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,15%
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON	42.718.823	0	35,16%
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	4,15%

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 LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	0	1.021.131	0,84%
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.346.845	0	39,79%
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,86%
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,45%
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,48%

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
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	1.021.131

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	46,42%
---	---------------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

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

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON
DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Conyuge

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Hermanas

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

La Sra. Alarcón es hija de Don Tomás Alarcón

Nombre o denominación social relacionados
DON TOMAS ALARCON ZAMORA
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

La Sra. Alarcón es hija de Don Tomás Alarcon

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 los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

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

Sí

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:

No aplicable

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:

Sí

No

Observaciones

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
544.914	0	0,45%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General de junio de 2014 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.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí 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.

Sí No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

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

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Artículo 26º.- Adopción de acuerdos y acta de la Junta.

1. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de las acciones presentes y representadas en la Junta, salvo los casos en que la Ley o los presentes Estatutos exija una mayoría cualificada. Cada acción dará derecho a un voto.

Artículo 18º.- Constitución

1. La Junta General Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto; en segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, , será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas

presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
26/06/2013	49,74%	40,97%	0,00%	0,00%	90,71%
27/06/2014	43,04%	9,97%	0,00%	0,00%	53,01%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

Se accede a través de la página web de la Sociedad www.alzarealestate.com

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

C.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 Último nombram	Procedimiento de elección
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA		CONSEJERO DELEGADO	27/06/2011	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON TOMAS ALARCON ZAMORA		PRESIDENTE	17/04/2007	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS		CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN		CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR		CONSEJERO	28/09/2009	28/09/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA		CONSEJERO	27/06/2011	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
GISA LIMITED	DON JOSE PEREZ DIAZ	CONSEJERO	16/02/2012	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	7
-----------------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	Dominical	31/03/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado 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

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	14,29%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Perfil:

Licenciado en Derecho.

Nombre o denominación del consejero:

DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

Perfil:

Economista

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

Perfil:

Economista

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	42,86%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

[Texto del punto C.1.3.3 Externos independientes]

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	14,29%

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 sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

RODEX AGRUPADA COMUNICACION, S.L.

Motivos:

Cese como Consejero Delegadp

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	17/06/2014	Ejecutivo	Otro Externo

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	1	1	1	0,00%	50,00%	50,00%	100,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	1	1	1	0,00%	12,50%	12,50%	25,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

No se han adoptado

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

No aplicable

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

En el caso de que el titular de participación significativa desee acceder a uno o más puestos en el Consejo se aplica el sistema de representación proporcional.

C.1.8 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

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:

Sí

No

C.1.9 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:

Nombre del consejero:

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Motivo del cese:

Motivos personales

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Breve descripción:

Todas las facultades legales y estatutarias delegables.

C.1.11 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 del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	Diversas filiales del Grupo Alza	Representante persona física de Alza Real Estate, S.A. como administrador unico
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.L.	representante persona física de Alza Real Estate, S.A. como administrador Unico

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	AXIA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	CONSEJERO DELEGADO

C.1.13 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:

Sí No

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.

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

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

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	255
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	255

C.1.16 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:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos 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 ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

Descripción relación:

CONYUGE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 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)

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

Medidas para limitar riesgos

No se han establecido expresamente.

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

Sí

No

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad

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

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
---	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	7
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1
COMISION DE AUDITORIA	2

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	3
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	83,00%

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

Sí No

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

C.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.

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

Sí No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

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

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí No

Observaciones

No hay observaciones

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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.

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

Sí No

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

C.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:

Sí No

	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 %)	8,00%	0,00%	8,00%

C.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.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	7	7
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	9,50%	9,40%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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.

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:

a) es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros.

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.

d) no pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.

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.

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.

C.1.41 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:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece que el Consejero tiene el deber de informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados a los que pertenezca; a tales efectos deberá recabar la información necesaria acerca de sus obligaciones legales. Los Consejeros tienen contacto directo con los responsables de la compañía en ese sentido.

C.1.42 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:

Sí

No

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo establece que el Consejero deberá informar de los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su Presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la LSC. En este caso, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad.

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Nombre del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Causa Penal:

Sentencia de la Audiencia Nacional 00044/2014.

Observaciones:

La Sentencia no ha adquirido firmeza al haberse recurrido en plazo.

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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí

No

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No constan.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 1

Tipo de beneficiario:

Consejero Ejecutivo

Descripción del Acuerdo:

Indemnizatorio. Ver contenido en el Informe Anual de Retribuciones del ejercicio.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	Independiente
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	67,00%
% de otros externos	33,00%

COMISION DE AUDITORIA

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

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE AUDITORIA	0	0,00%	1	1,00%	1	1,00%	1	1,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	

	Sí	No
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		
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de tres (3) Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración de entre sus miembros no ejecutivos por un período no superior al de su mandato como Consejeros y sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como consejeros. Salvo que la normativa vigente en cada momento establezca otra cosa, al menos dos de los miembros del comité de auditoría serán independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. Entre sus competencias estarán como mínimo, las siguientes:

- a) Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría
- c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- d) Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas u órganos equivalentes de la entidad, de acuerdo con su naturaleza jurídica, al que corresponda, el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría, de acuerdo con la normativa aplicable a la entidad.
- e) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.
- f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.
- g) Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos, el Reglamento del Consejo de Administración o la normativa vigente en cada momento.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres (3) miembros designados por el Consejo de Administración de entre sus miembros no ejecutivos, siendo la mayoría de sus miembros Consejeros independientes y nombrando la Comisión al Presidente de entre estos últimos. El mandato de sus miembros no podrá ser superior al de su mandato como Consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones centrará sus funciones en el apoyo y auxilio al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de Consejeros, el establecimiento y control de la política de retribución de los Consejeros y altos directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes por los Consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

C.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.

Constan reguladas en los Estatutos sociales y reglamentos internos. Ambos textos están disponibles en la web de la compañía www.alzarealestate.com. Su actividad queda reflejada en las actas de sus sesiones sin que se hayan elaborado ningún informe anual sobre sus actividades.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No aplicable

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

El Consejo previo informe del organo de seguimiento de operaciones vinculadas.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

El sujeto obligado formula la proyectada operación al Secretario quien la pone en conocimiento del organo de seguimiento de operaciones vinculadas quien, una vez analizada, se pronuncia y la informa al Consejo quien la aprueba o deniega.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

Ver lo indicado en los dos puntos anteriores.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

17 (en miles de Euros).

D.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.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

El Grupo Alza ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características y dimensión del Grupo, su origen así como las características propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en tres puntos:

- 1) una estructura organizativa adecuada que facilita la identificación y respuesta ante los riesgos.
- 2) Estructura de actividades mediante filiales.
- 3) Supervisión del Comité de Auditoría y Control.

El grupo continua mejorando en la implementación del sistema de gestión de riesgos del Grupo a su dimensión.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración, atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquéllos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Dirección de cada área funcional será responsable de su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del

Comité de Auditoría y Control. El área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura del capital anualmente, así como el ratio de deuda neta sobre GAV o valor razonable de los activos antes de impuestos.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos que afectan a la sociedad son los riesgos financieros, los riesgos del entorno inmobiliario y su carácter cíclico, los riesgos regulatorios derivados del impacto de las modificaciones normativas en lo relativo a 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 continua unida 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. 5. Riesgo de liquidez. Durante el 2014, la labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como una de las prioridades del Grupo para hacer frente a los compromisos comprometidos y llevar a cabo las refinanciaciones.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Grupo Alza trabajando actualmente en la actualización de los niveles de tolerancia a los distintos riesgos que afectan al desarrollo de sus actividades (riesgos financieros, operativos, tecnológicos entre otros). Dichos niveles deberán ser revisados para su adaptación a la evolución constante de los entornos en los que el Grupo desarrolla su actividad.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Riesgo de liquidez: las refinanciaciones y daciones efectuadas durante el ejercicio ha permitido al Grupo continuar haciendo frente a sus compromisos en línea con el plan financiero y comercial establecido.

Riesgo de mercado: Durante 2014 ha continuado el desajuste entre oferta y demanda en el sector y empujando a la baja los márgenes en la actividad promotora. El grupo estima que continúe impactando en los sucesivos ejercicios si bien se estima que el proceso de ajuste de precios podría haber tocado fondo. La mejora en la actividad de construcción continua sin embargo mitigando su impacto. El valor de los suelos se ha visto asimismo reducido durante el ejercicio 2014.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

El Consejo de Administración así como la Dirección Financiera, en sus reuniones periódicas, analiza la situación y evolución de los principales riesgos que afectan al Grupo, tomando medidas correctoras si lo estima necesario. Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en el Consejo de Administración en sus reuniones periódicas donde se establecen los planes de respuesta.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

La dirección Financiera, bajo la supervisión y tutela del Comité de Auditoría y Control, es el órgano responsable de la existencia y seguimiento de un adecuado sistema interno de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de información financiera.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

La Dirección Financiera junto con la Dirección de Administración bajo la supervisión del Consejero Delegado.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existen. Es la Dirección Financiera la que recibe y conforma la información precisa para el reporting de la información periódica. Las dificultades o problemas detectados en el proceso son informados al Comité de Auditoría y tratados posteriormente por el Consejo para la adopción de medidas.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Las áreas financiera y administrativa tratan las incidencias en el ámbito financiero que puedan tener relevancia en los procesos de información financiera y pueden recibir las comunicaciones de los eventuales incumplimientos. Los empleados de dichas áreas también pueden dirigirse directamente al Comité de Auditoría y Control.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No se han realizado acciones formativas externas concretas en la materia durante el ejercicio 2014. Se han realizado acciones formativas concretas a cargo del Director Financiero Corporativo para el personal a su cargo acerca del proceso de elaboración de la información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos existe y se documenta anualmente en la memoria del ejercicio. se identifican los riesgos potenciales por parte de cada área y se analiza el grado en el que se han materializado durante el ejercicio. Anualmente se priorizan los riesgos para centrar la actividad y recursos del Grupo en aquellos más relevantes y en sus mejoras.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso cubre los principales objetivos de la información financiera.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El proceso de identificación del perímetro de consolidación se vio simplificado y mejorado durante el 2013. Durante el ejercicio 2014, ha habido escasas modificaciones en el perímetro. No existen estructuras de societarias complejas.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El proceso de información financiera tiene en cuenta otras tipologías de riesgos en la medida en que afectan a los estados financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El comité de Auditoría y Control.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo Alza dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (cuentas anuales, información intermedia e información anual de gobierno corporativo) por parte del área financiera y administrativa. El área legal supervisa los aspectos de su materia. Una vez realizado es remitida al Comité de Auditoría y Control para su informe y remisión al Consejo.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por el responsable de sistemas. El proceso trata de garantizar la la seguridad física de la información así como los controles de acceso, registro de usuarios altas y baja y LOPD.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada con más efecto en los estados financieros es la corresponde a la valoración anual de activos por parte de experto independiente dado alto volumen de activos inmobiliarios en el Grupo, proceso que se monitoriza permanentemente por parte del área afectada.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Las políticas contables son mantenidas y actualizadas por la Dirección Financiera en contacto permanente con los auditores y demás asesores externos. No existe un manual propio. Se utilizan los textos normativos y criterios interpretativos autorizados.

- F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La elaboración de la información financiera consolidada se agrega mediante un sistema informático con controles adecuados a su volumen, que pone a disposición del Área Financiera la información contable de forma normalizada para la elaboración de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo Alza no cuenta a la fecha con unidad de auditoría interna.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

En los comités de auditoría con ocasión de la aprobación de la información semestral y anual, la auditoría externa traslada su informe en el que pone de manifiesto, entre otros aspectos, las debilidades apreciadas durante el proceso de revisión. Este informe es analizado y discutidas las propuestas de mejora. Estas reuniones permiten disponer de un punto de vista independiente de la función financiera sobre cuestiones puntuales. Asesores externos en materia de información financiera asisten a los Comités.

F.6 Otra información relevante

No aplicable.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

No ha sido sometido a revisión de la auditoría externa a la espera de normalizar el proceso.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado

en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

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: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

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 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Cumple

Explique

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

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.

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.

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: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.2

Cumple

Explique

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.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

Pese a los esfuerzos que se continúan para difundir el accionariado, la grave crisis que continua atravesando 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.

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

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

La compañía no mantiene sesgo alguno en materia de diversidad de género pero no busca deliberadamente hombre o mujeres en el perfil buscado en caso de tener que cubrir puestos en el consejo.

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad está mejorando el sistema de información previa a la celebración de los Consejos

16. 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: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Cualquier Consejero puede proponer puntos en el Orden del Día propuesto por el Presidente.

17. 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: C.1.34

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

18. 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: C.1.29

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Se ha continuado alterando el calendario de fechas previstas inicialmente para los Consejos por motivos externos. La propuesta de orden del día formulada por el Presidente permite a los Consejeros proponer el tratamiento de aquellos puntos que estimen conveniente en el momento de la sesión o con anterioridad.

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Las delegaciones en caso de inasistencia no siempre se confieren con instrucciones concretas dejando a la libertad del delegado el sentido del voto.

20. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

Se debe seguir mejorando en el proceso de autoevaluación.

22. 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: C.1.41

Cumple Explique

23. 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: C.1.40

Cumple Explique

24. 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 Cumple parcialmente Explique

No se ha hecho uso de programa de actualización.

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. 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: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. 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

Cumple parcialmente

Explique

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

28. 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 C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

32. 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: C.1.9

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

La dimisión de la Consejera durante el ejercicio 2014 ha sido explicada personalmente por la misma en la sesión donde se produjo.

33. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. 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 Explique No aplicable

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

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple Explique No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. 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.

Cumple Explique No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. 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

Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

La función de auditoría interna continúa en fase de implementación.

43. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En implementación

44. 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 epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

45. Que corresponda al comité de auditoría:

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

a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.

b) 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.

c) 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) 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.

b) 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.

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

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Auditoría Interna continúa en fase de implementación.

46. 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

Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. 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: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. 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: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

No se informa al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

51. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. 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: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No existen.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/03/2015.

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

Sí

No

ALZA Real Estate, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2014

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 11 de mayo de 2015, 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 41 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 41, ambas inclusive, y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, en documento de 3 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 3, ambas inclusive, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, documento de 43 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 43, 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 y
Consejero Delegado

Tomás Alarcón Zamora

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Federico Ricart Olivar

José Luis Zanetty Dueñas

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

Natalio Sotres de la Sen

Secretario no consejero:

Emilio Salvador Soutullo

Así mismo, certifico que previamente a la presente reformulación, los Administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales de la Sociedad con fecha 27 de marzo de 2015.

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 2014 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 y
Consejero Delegado:

Tomás Alarcón Zamora

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Federico Ricart Olivar

José Luis Zanetty Dueñas

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

D. Natalio Sotres de la Sen