

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría independiente,
cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión al 31 de diciembre de 2015

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 2015, 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 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 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.

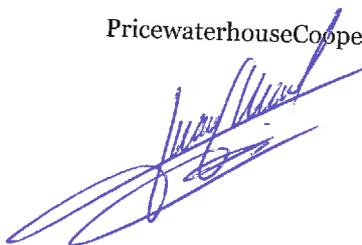
Párrafo de énfasis

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 describen el importe de refinanciaciones y daciones en pago realizadas durante el año 2015 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales. Asimismo, como se detalla en la nota 13 de la memoria consolidada adjunta, dentro de este proceso de reestructuración, el Grupo ha culminado el acuerdo con Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante "Urbas") por el cual ha entregado a Urbas los activos y pasivos reclasificados como mantenidos para la venta descritos en dicha nota. No obstante, el Grupo presenta al cierre del ejercicio un fondo de maniobra negativo por importe de 28.646 miles de euros. A la fecha del presente informe continúa en negociaciones con las entidades financieras tenedoras de la deuda y con otros acreedores, incluyendo Hacienda Pública (ver nota 2.2). Tal y como se indica en la nota 3.3 de la memoria consolidada adjunta, el presupuesto de flujos de caja para el ejercicio 2016 contempla la finalización de este proceso de refinanciación con éxito. Al mismo tiempo, los auditores de Urbas incluyen en su informe de auditoría de fecha 25 de abril de 2016 un párrafo de énfasis por tener dudas significativas sobre la aplicación del principio empresa en funcionamiento en el marco del proceso de refinanciación de la deuda en que se encuentra éste grupo inmerso a dicha fecha. Todos los procesos anteriormente mencionados siguen en curso a la fecha de este informe, lo que 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 la 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 tanto del Grupo como de Urbas anteriormente mencionados. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 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 2015. 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

10 de mayo de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11232
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales consolidadas
al 31 de diciembre de 2015 e informe de gestión del ejercicio 2015

INDICE

BALANCES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	3
ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2015 Y 2014	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014	5
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS	6
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	22
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	25
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	26
6 INMOVILIZADO MATERIAL	28
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS	29
8 PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	31
9 ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	33
10 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO	34
11 EXISTENCIAS	34
12 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	35
13 ACTIVOS Y PASIVOS DE GRUPO ENAJENABLE CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA	36
14 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	38
15 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES	40
16 DEUDA FINANCIERA	40
17 IMPUESTOS DIFERIDOS	42
18 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43
19 INGRESOS ORDINARIOS	45
20 OTROS INGRESOS	45
21 APROVISIONAMIENTOS, VARIACIÓN DE EXISTENCIAS Y DETERIORO	45
22 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS	46
23 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	46
24 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	46
25 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	47
26 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	47
27 RESULTADOS POR ACCIÓN	48
28 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	48
29 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS	49
30 MEDIO AMBIENTE	49
31 OTRA INFORMACIÓN	50
32 HECHOS POSTERIORES	51
33 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS	51
34 INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION	51
ANEXO I	53
ANEXO II	54

BALANCES CONSOLIDADOS

	Nota	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	16.115	15.844
Inversiones inmobiliarias	7	7.525	26.093
Participaciones puestas en equivalencia	8	89.698	-
Activos intangibles		13	14
Activos por impuestos diferidos	17	17.267	7.265
Clientes y otras cuentas a cobrar	9, 10	7.248	2.221
		137.866	51.437
Activos corrientes			
Existencias	11	80.230	121.143
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	9, 10	16.489	11.322
Activos por impuesto corriente	18	10	7
Efectivo y equivalentes al efectivo	9, 12	1.555	2.885
Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta	13	-	280.733
		98.284	416.090
		236.150	467.527
TOTAL ACTIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital Social	14	126.509	121.514
Prima de emisión y otras reservas	14	45.906	37.339
Acciones propias	14	(1)	(1.090)
Resultados acumulados	14	(43.537)	(40.660)
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		(50.742)	(2.877)
		78.135	114.226
Participaciones no dominantes	15	3.547	11.313
Total patrimonio neto		81.682	125.539
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Deuda financiera	16	5.529	4.546
Pasivos por impuestos diferidos	17	19.342	33.229
Proveedores y otras cuentas a pagar	9, 18	2.667	1.338
		27.538	39.113
Pasivos corrientes			
Deuda financiera	16	29.506	132.212
Proveedores y otras cuentas a pagar	9, 18	97.424	46.666
Pasivos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta	13	-	123.997
		126.930	302.875
TOTAL PASIVOS		154.468	341.988
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		236.150	467.527

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 54 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

	Nota	Ejercicio finalizado el 31 de Diciembre	
		2015	2014
Ingresos ordinarios	19	57.870	60.326
Otros ingresos	20	390	135
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	21	(63.948)	(57.842)
Gasto por retribuciones de empleados	22	(5.253)	(5.313)
Amortización	6, 7	(261)	(271)
Otros gastos de explotación	23	(6.070)	(4.759)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	24	3.405	5.595
Beneficio de explotación		(13.867)	(2.129)
Ingresos financieros	25	13.812	3.448
Gastos financieros	25	(2.794)	(7.789)
Gastos financieros netos		11.018	(4.341)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación	8	(71.758)	-
Resultado antes de impuestos		(74.607)	(6.470)
Impuesto sobre las ganancias	26	23.837	4.513
Resultado del ejercicio		(50.770)	(1.957)
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		(50.742)	(2.877)
Participaciones no dominantes	15	(28)	920
Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas	27	(0,401)	(0,024)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 54 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2015	2014
Resultado consolidado del ejercicio	(50.770)	(1.957)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(50.770)	(1.957)
Resultado global total del año	(50.770)	(1.957)
Atribuible a:		
la sociedad dominante	(50.742)	(2.877)
Participaciones no dominantes	(28)	920

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital social (Nota 14)	Prima de emisión y reservas (Nota 14)	Autocartera (Nota 14)	Ganancias acumuladas (Nota 14)	Resultado del ejercicio	Participaciones no dominantes (Nota 15)	Total
Saldo al 31/12/2013	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 31/12/2014	121.514	37.339	(1.090)	(40.660)	(2.877)	11.313	125.539
Distribución del resultado del 2014	-	-	-	(2.877)	2.877	-	-
Ampliaciones de capital (Nota 14)	4.995	8.490	-	-	-	(7.738)	5.747
Venta de autocartera	-	107	1.089	-	-	-	1.196
Otros movimientos	-	(30)	-	-	-	-	(30)
Resultado al 31/12/2015	-	-	-	-	(50.742)	(28)	(50.770)
Saldo al 31/12/2015	126.509	45.906	(1)	(43.537)	(50.742)	3.547	81.682

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 54 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	<u>(74.607)</u>	<u>(6.470)</u>
Ajustes por:		
Amortizaciones	261	271
Pérdidas por deterioro	783	(3.198)
Resultados por enajenaciones de Inmovilizado	(5.236)	(265)
Pérdidas por deterioro de activos financieros	11	10
Resultado de entidades valoradas por el método de participación	71.758	-
Gasto financiero	2.783	7.769
Ingreso financiero	(13.812)	(3.448)
Variaciones en el capital circulante:		
Variación de Existencias	15.072	9.898
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	(10.197)	501
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	9.114	(5.964)
Otros activos y pasivos no corrientes	-	3
Intereses pagados	(593)	(5.736)
Flujos de efectivo neto de actividades de explotación	<u>(4.663)</u>	<u>(6.629)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(32)	(193)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	3	750
Disposición (Adquisición) de otras cuentas a cobrar a largo plazo	-	2
Flujos de efectivo neto de actividades de inversión	<u>(29)</u>	<u>559</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por préstamos dispuestos	4.643	7.472
Desembolsos por cancelación de préstamos	(1.281)	(1.065)
Flujos de efectivo neto de actividades de financiación	<u>3.362</u>	<u>6.407</u>
Total Variación Flujos de Efectivo	<u>(1.330)</u>	<u>337</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	2.885	2.548
Efectivo y equivalentes al final del periodo	1.555	2.885
Variación	<u>(1.330)</u>	<u>337</u>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 54 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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). 123.377.758 acciones de ALZA Real Estate cotizan en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona (corro electrónico), en el epígrafe de inmobiliarias. Las restantes 3.131.149 acciones hasta completar el total del capital social se encuentran pendientes de admisión a cotización en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El detalle de sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Durante el ejercicio 2015 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

Tal y como se indica en la nota 13, como consecuencia de la operación de integración descrita en dicha nota, el 30 de abril de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha aportado (tal como estaba previsto en los acuerdos de integración entre ALZA REAL ESTATE, S.A., URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.), mediante canje, la totalidad de las participaciones de las que era propietaria de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora José Luis Casso 72, S.L., e indirectamente de las filiales ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L.U., TERLEMUDES, S.L.U. y DIVERTIENDAS, S.L.U., a través de la correspondiente escritura pública de ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. obtuvo el 29,16% del capital social de esta sociedad.

A continuación dentro del marco de la mencionada operación, el 6 de agosto de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha suscrito y desembolsado las nuevas acciones de la ampliación de capital de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. aprobada en su Junta General de Accionistas del 10 de julio de 2015, mediante canje del 100% de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. de las que era propietaria. Con esta operación, la participación del Grupo ALZA REAL ESTATE en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. pasó a ser del 25,20%. Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio (Nota 8).

Ver detalles de la operación en la nota 13 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Por otro lado y tal y como se incluye en el anexo I, se ha incorporado al perímetro de consolidación la sociedad Javray Partners, S.L. en base a los principios de consolidación detallados en el nota 2.3.a de las presentes cuentas anuales consolidadas, en la medida en que el Grupo tiene un derecho de adquisición de sus participaciones ejercitable por un importe no significativo en cualquier momento.

El 4 de mayo de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de Ricart Parc Central, S.L. transmitieron a Alza Real Estate, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031 miles de euros. En las condiciones de la operación se especificaba que la adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. o mediante la capitalización a un tipo de emisión de 2,7 euros por acción.

La Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, por importe nominal de 1.863 miles de euros y una prima de emisión de 3.168 miles de euros. El 6 de julio de 2015 se procedió a elevar a público la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A., quedando inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015 admitidas las nuevas acciones a cotización en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial pasó a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. Esta operación fue registrada sobre la base de la NIC 39 suponiendo una reducción de las participaciones minoritarias (nota 15) y un incremento de patrimonio por el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión anteriormente mencionada (Nota 14). La valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. Es de reseñar que esta misma valoración fue utilizada posteriormente por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil para la valoración de la operación que se indica a continuación.

Por último la Junta General de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A. celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital en 3.131 miles de euros mediante la emisión de 3.131.149 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 5.323 miles de euros, mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios. Esta escritura se inscribió en el Registro Mercantil el 9 de diciembre de 2015, encontrándose en la actualidad en proceso de admisión a cotización (Nota 14). El número de participaciones de Ricart Parc Central, S.L. recibidas en contraprestación fue 911.692 participaciones, por importe nominal de 3.738 miles de euros, y un valor asignado en el canje de 8.454 miles de euros, tomando como referencia el Informe de Experto Independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicha valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado.

En el ejercicio 2014 se llevaron a cabo las siguientes operaciones:

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 materializó después de un largo proceso de negociación con los otros socios de la sociedad iniciado en 2013 y fue 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 registró 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 concluyó 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 estaba 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 consideró que se habían 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 supuso un incremento en las participaciones no dominantes (Nota 15) 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 equivalió 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 supuso un aumento en las participaciones no dominantes (Nota 14 y 15).

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 supuso un aumento en las participaciones no dominantes (Nota 14 y 15).

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 2015, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 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.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015:

CINIIF 21 "Gravámenes".

Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 – 2013. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

- NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
- NIIF 13 "Valoración del valor razonable".
- NIC 40 "Inversiones inmobiliarias".

La aplicación de las modificaciones anteriores no ha supuesto ningún impacto 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 2015:

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee había publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2016, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de las adquisiciones de las participaciones en operaciones conjuntas".

NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar".

NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados".

NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) "Agricultura: Plantas productoras".

NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de amortización".

NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en los estados financieros separados".

Mejoras Anuales de las NIIF, ciclo 2010 – 2012. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

- NIIF 2 "Pagos basados en acciones".
- NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
- NIIF 8 "Segmentos de explotación".
- NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles".
- NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas"

Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 – 2014: Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas".
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: información a revelar".
- NIC 19 "Retribuciones a los empleados".
- NIC 34 "Información financiera intermedia".

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas, los cuales se esperan no sean significativos.

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 de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas:

- NIIF 16 "Arrendamientos".
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar".
- NIC 12 (Modificación) "Impuestos sobre las ganancias".
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes".
- NIIF 9 "Instrumentos financieros".
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en estados financieros separados".
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación.

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

2.2 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2015 deuda bancaria por importe de 46.215 miles de euros y reducido la misma mediante daciones en pago por importe de 49.100 miles de euros. Igualmente y dentro de este proceso de reestructuración, tal y como se detalla en la Nota 13 de esta memoria el Grupo llegó en 2014 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 2015 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 28.646 miles de euros (2014: 113.215 miles de euros de fondo de maniobra positivo) y existe deuda con entidades de crédito por importe de 3.379 miles de euros y otras deudas no comerciales por importe de 47.923 miles de euros, que se encuentra vencidas y en proceso de negociación para su refinanciación así

como deuda con entidades financieras por importe de 7.712 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2015 existe deuda vencida que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21.496 miles de euros. En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa realizando gestiones para poder obtener su refinanciación.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 existen tributos con otras administraciones vencidos por importe de 880 miles de euros. En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa realizando gestiones para poder obtener su refinanciación.

En la Nota 3.3 se incluye la estimación de flujos de caja de 2016.

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 mencionados.

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 transfiera el control a la dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

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

Para el registro de la adquisición de dependientes el grupo utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en los ejercicios en los que se incurre en los mismos. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no dominantes. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

Todas las sociedades del grupo tienen los mismos cierres contables.

b. Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Asociadas son todas las entidades sobre las que alguna de las sociedades incluidas en la consolidación ejerce influencia significativa. Se entiende que existe influencia significativa cuando el Grupo tiene participación en la sociedad y poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de esta, sin llegar a tener control.

Las sociedades asociadas se incluyen en las cuentas consolidadas aplicando el método de puesta en equivalencia.

Cuando se aplica por primera vez el procedimiento de puesta en equivalencia, la participación en la sociedad se valora por el importe que el porcentaje de inversión de las sociedades del Grupo represente sobre el patrimonio neto de aquella, una vez ajustados sus activos netos a su valor razonable a la fecha de adquisición de la influencia significativa.

La diferencia entre el valor neto contable de la participación en las cuentas individuales y el importe mencionado en el párrafo anterior constituye un fondo de comercio que se recoge en la partida "participaciones puestas en equivalencia". En el caso excepcional de que la diferencia entre el importe al que la inversión esté contabilizada en las cuentas individuales y la parte proporcional del valor razonable de los activos netos de la sociedad fuese negativa, en cuyo caso, dicha diferencia se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, tras haber evaluado de nuevo la asignación de los valores razonables a los activos y pasivos de la sociedad asociada.

En general, salvo en el caso de que surja una diferencia negativa en la adquisición de influencia significativa, la inversión se valora inicialmente por su coste.

Los resultados generados por la sociedad puesta en equivalencia se reconocen desde la fecha en que se adquiere la influencia significativa.

El valor contable de la participación se modifica (aumenta o disminuye) en la proporción que corresponda a las sociedades del Grupo, por las variaciones experimentadas en el patrimonio neto de la sociedad participada desde la valoración inicial, una vez eliminada la proporción de resultados no realizados generados en transacciones entre dicha sociedad y las sociedades del Grupo.

El mayor valor atribuido a la participación como consecuencia de la aplicación del método de adquisición se reduce en ejercicios posteriores, con cargo a los resultados consolidados o a otra partida del patrimonio neto que corresponda y a medida que se deprecien, causen baja o se enajenen a terceros los correspondientes elementos patrimoniales. Del mismo modo, procede el cargo a resultados consolidados cuando se producen pérdidas por deterioro de valor de elementos patrimoniales de la sociedad participada, con el límite de la plusvalía asignada a los mismos en la fecha de primera puesta en equivalencia.

Las variaciones en el valor de la participación correspondientes a resultados del ejercicio de la participada forman parte de los resultados consolidados, figurando en la partida "Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia". No obstante, si la sociedad asociada incurre en pérdidas, la reducción de la cuenta representativa de la inversión tendrá como límite el propio valor contable de la participación calculado por puesta en equivalencia. Si la participación hubiera quedado reducida a cero, las pérdidas adicionales, y el correspondiente pasivo se reconocerán en la medida en que se haya incurrido en obligaciones legales, contractuales, implícitas o tácitas, o bien si el Grupo hubiera efectuado pagos en nombre de la sociedad participada.

Las variaciones en el valor de la participación correspondientes a otras variaciones en el patrimonio neto se muestran en los correspondientes epígrafes del patrimonio neto conforme a su naturaleza.

La homogeneización valorativa y temporal se aplica a las inversiones asociadas en la misma forma que para las sociedades dependientes.

c. 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.

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 Knight Frank España, S.A.U., tasador independiente del grupo, referidas al cierre del 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 Knight Frank, España, S.A.U., 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 11).

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 integraron en el grupo fiscal Alza Parque Tecnológico, S.L.U. y Alza Parque Logístico, S.L.U. y se separó ALZA Residencial Getafe, S.L. Como consecuencia de la fusión por absorción Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. y Alza Invest, S.L. no existían al cierre del ejercicio 2014. En 2015 se ha separado ALZA Parque Logístico, S.L.U..

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 2015.

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 2015: 30 trabajadores (37 trabajadores al 31 de diciembre de 2014).
- Derecho de opción de compra de un total de 844.000 acciones (1.204.000 acciones al 31 de diciembre de 2014) 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 2016, ambos inclusive de año en año. En el ejercicio 2015 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 las unidades de obra ejecutadas y en consecuencia, se contabilizarán los ingresos cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y valorados con suficiente fiabilidad, de manera que los costes reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

Los contratos de construcción en curso al cierre del ejercicio 2015 y 2014 arrojan los siguientes importes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costes acumulados	30.470	27.552
Ganancias reconocidas	1.323	3.690
Retenciones en los pagos	2.085	1.284
Saldos de clientes	4.280	3.237
Clientes Obra ejecutada pendiente de facturar	540	1.204

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 16.1). 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 2015, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 415 miles de euros, de mayor gasto sobre los 1.953 miles de euros registrados en el ejercicio 2015 (1.247 miles de euros de mayor gasto sobre los 6.897 miles de euros en 2014) (nota 25).

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 2016 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 2015, al igual que en 2014, 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 financiera y con la Hacienda Pública (ver nota 2.2.), 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 2015 el 56% de las deudas con entidades financieras, por importe de 46.215 miles de euros, han sido novadas (Nota 2.2.) (133.218 miles de euros, 51,66% al 31 de diciembre de 2014).

A continuación se expone el flujo de tesorería estimado por el Grupo correspondiente al periodo de 12 meses comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2015	1.555
Cobros por ventas	65.085
Otros cobros	1.000
Pagos corrientes	(55.117)
Pagos de financiación	(3.059)
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2016	9.464

La estimación de flujos de caja de 2016 considera las siguientes hipótesis:

Se prevé la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras y otras deudas no comerciales, o bien, dación en pago de deudas con una reducción de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichas deudas.

Se prevé la obtención de nuevos aplazamientos de las deudas fiscales, obteniendo financiación para su pago.

No se ha considerado venta de producto terminado en promoción inmobiliaria.

En el caso de la actividad de construcción sólo se ha considerado la ejecución de obra contratada hasta la fecha de formulación 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).

Si el activo o pasivo tienen un plazo (contractual) específico, una variable de nivel 2 debe ser observable durante la mayor parte de la vigencia del activo o pasivo. Entre las variables de nivel 2 figuran las siguientes:

- (a) Precios cotizados de activos o pasivos similares en mercados activos.
 - (b) Precios cotizados de activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no están activos;
 - (c) Variables distintas de los precios cotizados que son observables en relación con el activo o pasivo, como por ejemplo:
 - (i) tipos de interés y curvas de rendimiento observables en intervalos comunes de cotización;
 - (ii) volatilidades implícitas; y
 - (iii) diferenciales de crédito.
 - (d) Variables corroboradas por el mercado
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (nivel 3).

No existen el en Grupo instrumentos financieros que se valoren a valor razonable.

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.
- 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 2015 y 2014 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 2015 y 2014 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.

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha redefinido los segmentos de negocio, los cuales quedan organizados de la siguiente forma:

- a) Actividades corporativas: Ingresos y gastos procedentes de la sociedad dominante.
- b) Promoción inmobiliaria: Adquisición, parcelación, urbanización y enajenación de terrenos y solares. Ejecución de proyectos de promociones inmobiliarias en el sector terciario y residencial así como venta de patrimonio inmobiliario con reformas.
- c) Construcción: Ingresos y gastos procedentes principalmente de la actividad de construcción residencial, obra civil, sector terciario, reformas, etc.
- d) Otros: Incluye otras actividades no inmobiliarias.

Los ingresos y resultados por segmento son los siguientes:

2015	Actividades corporativas	Promoción Inmobiliaria	Construcción	Otros (no inmobiliario)	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	1	25.365	31.793	1.101	58.260
Dotación por deterioro (Nota 6, 7 y 11)	(545)	(7.292)	-	-	(7.837)
Reversión por deterioro (Nota 6, 7 y 11)	-	7.054	-	-	7.054
Resultado de Explotación	(1.189)	(13.932)	1.323	(69)	(13.867)
Resultado Financiero y de entidades valoradas método participación	(59.992)	(585)	(160)	(3)	(60.740)
Resultado antes de Impuestos	(61.181)	(14.517)	1.163	(72)	(74.607)
Impuesto sobre las ganancias	33	24.188	(384)	-	23.837
Resultado del ejercicio	(61.148)	9.671	779	(72)	(50.770)

2014	Actividades corporativas	Promoción Inmobiliaria	Construcción	Otros (no inmobiliario)	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	3.114	25.038	31.244	1.065	60.461
Dotación por deterioro (Nota 6, 7 y 11)	(60)	(16.004)	-	-	(16.064)
Reversión por deterioro (Nota 6, 7 y 11)	-	20.160	-	-	20.160
Resultado de Explotación	(122)	(5.555)	3.675	(127)	(2.129)
Resultado Financiero y de entidades valoradas método participación	(41)	(4.276)	(18)	(6)	(4.341)
Resultado antes de Impuestos	(163)	(9.831)	3.657	(133)	(6.470)
Impuesto sobre las ganancias	(892)	6.534	(1.129)	-	4.513
Beneficio del ejercicio	(1.055)	(3.297)	2.528	(133)	(1.957)

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

2015	Activos	Pasivos	Adiciones inmovilizado Mat. e inv. Inmobiliarias	Deterioro de Inmov. Material, inv. Inmobiliaria y existencias	Amortización
Actividades corporativas	91.858	3.431	-	(545)	-
Promoción Inmobiliaria	114.618	133.799	6	(238)	(159)
Construcción	15.248	16.779	19	-	(49)
Otros (no inmobiliario)	14.426	459	7	-	(53)
Total	236.150	154.468	32	(783)	(261)

2014	Activos	Pasivos	Adiciones inmovilizado Mat. e Inv. Inmobiliarias	Deterioro de Activos materiales	Amortización
Actividades corporativas	8.280	8.341	-	-	(26)
Promoción Inmobiliaria	152.206	200.252	35.398	4.096	(131)
Construcción	11.802	8.932	154	-	(59)
Otros (no inmobiliario)	14.506	466	27	-	(55)
Traspaso a Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta (promoción Inmobiliaria)	280.733	-	(35.389)	-	-
Traspaso a Pasivos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta (promoción Inmobiliaria)	-	123.997	-	-	-
Total	467.527	341.988	190	4.096	(271)

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

Durante el ejercicio 2015 existen transacciones con un cliente externo que representa 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 2015 ha ascendido a 6.890 miles de euros. En el ejercicio 2014 las transacciones con un solo cliente externo que representaban más del 10% de los ingresos ordinarios del Grupo ascendieron a 15.359.

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 2013	16.313	1.455	1.633	1.252	62	20.715
Adiciones	-	-	13	77	-	90
Retiros	(108)	-	(10)	(102)	-	(220)
Trasposos	-	(2)	2	-	-	-
Incorporaciones al perímetro	-	-	10	-	-	10
Traspaso a Activos mantenidos para la venta (Nota 13)	-	-	(22)	-	-	(22)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	16.205	1.453	1.626	1.227	62	20.573
Adiciones	-	8	2	22	-	32
Retiros	-	-	-	(29)	-	(29)
Otros	-	451	-	-	-	451
Saldo al 31 de diciembre de 2015	16.205	1.912	1.628	1.220	62	21.027
Amortización acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(383)	(1.316)	(1.244)	(1.051)	-	(3.994)
Adiciones	(31)	(39)	(105)	(69)	-	(244)
Retiros	25	1	-	102	-	128
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Incorporaciones al perímetro	-	-	(9)	-	-	(9)
Traspaso a Activos mantenidos para la venta (Nota 13)	-	-	20	-	-	20
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(389)	(1.354)	(1.338)	(1.018)	-	(4.099)
Adiciones	(30)	(80)	(96)	(45)	-	(251)
Retiros	-	-	-	29	-	29
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(419)	(1.434)	(1.434)	(1.034)	-	(4.321)
Provisión por deterioro:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(429)	-	-	-	-	(429)
Adiciones	(201)	-	-	-	-	(201)
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(630)	-	-	-	-	(630)
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros (Nota 24)	39	-	-	-	-	39
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(591)	-	-	-	-	(591)
Inmovilizado material neto:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	15.186	99	288	209	62	15.844
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15.195	478	194	186	62	16.115

Durante el ejercicio 2015 se han reconocido reversiones por deterioro por importe de 39 miles de euros, en el ejercicio 2014 se reconocieron pérdidas por deterioro de valor por importe de 201 miles de euros.

Al 31 diciembre 2015 existe inmovilizado material por 880 miles de euros (850 miles de euros en 2014) sujeto a restricciones de titularidad o pignorado como garantía de deuda financiera.

En los ejercicios 2015 y 2014 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:

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u>
Coste	47	47
Amortización acumulada	(13)	(7)
	<u> 34 </u>	<u> 40 </u>

Los activos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2015 ascienden a 2.676 miles de euros (2.369 miles de euros en 2014).

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 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 13)	(186.467)
Al 31 de Diciembre 2014	<u>31.494</u>
Retiros	(18.120)
Trasposos	(686)
Al 31 de Diciembre 2015	<u>12.688</u>
Amortización acumulada:	
Al 31 de Diciembre 2013	<u>(122)</u>
Dotación a la amortización	(26)
Retiros	21
Incorporaciones al Perímetro	(57)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	119
Al 31 de Diciembre 2014	<u>(65)</u>
Dotación a la amortización	(9)
Trasposos	37
Al 31 de Diciembre 2015	<u>(37)</u>
Provisión por deterioro:	
Al 31 de Diciembre 2013	<u>(24.704)</u>
Dotación a la provision	(1.352)
Reversión de la provision	7.107
Trasposos	(716)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 13)	14.329
Al 31 de Diciembre 2014	<u>(5.336)</u>
Dotación a la provisión (Nota 24)	(1.905)
Reversión de la provision (Nota 24)	95
Retiros	2.020
Al 31 de Diciembre 2015	<u>(5.126)</u>
Saldo neto al 31 de Diciembre 2014	<u>26.093</u>
Saldo neto al 31 de Diciembre 2015	<u>7.525</u>

Los retiros corresponden principalmente a varias daciones en pago que ha realizado el Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014.

Las incorporaciones al perímetro del ejercicio 2014 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la clasificación por tipo de activo de las Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

2015	COSTE	AMORTIZACION ACUMULADA	DETERIORO ACUMULADO	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Patrimonio en Renta	430	(37)	(43)	350	477
Suelo Urbanizable	12.258	-	(5.083)	7.175	7.175
TOTAL	12.688	(37)	(5.126)	7.525	7.652

2014	COSTE	AMORTIZACION ACUMULADA	DETERIORO ACUMULADO	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Patrimonio en Renta	1.016	(65)	(137)	814	939
Suelo Urbanizable	30.478	-	(5.199)	25.279	25.280
TOTAL	31.494	(65)	(5.336)	26.093	26.219

Los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias ascienden a cierre del ejercicio 2015 a un importe de 7 miles de euros, 20 miles de euros en 2014.

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 2015 no existe plusvalía registrada en Inversiones inmobiliarias (en 2014 de 10.258 miles de euros) ni impuesto diferido (en 2014 de 2.564 miles de euros).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2015 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 2015 y 2014:

	Valor neto contable a 31 de diciembre 2015	Valor razonable a 31 de diciembre de 2015	Valor neto contable a 31 de diciembre 2014	Valor razonable a 31 de diciembre de 2014
Inversiones inmobiliarias	7.525	7.652	26.093	26.219

En los ejercicios 2015 y 2014 se han registrado pérdidas por deterioro por importes de 1.905 y 1.352 miles de euros, respectivamente, y reversiones por deterioro por importes de 95 y 7.107 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 (Nota 24).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de deuda financiera por importe de 2.808 y 19.487 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. Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

El detalle de las participaciones puestas en equivalencia por sociedades al cierre del ejercicio 2015 es el siguiente:

	<u>2015</u>
Sociedad:	
Urbas Grupo Financiero, S.A.	
Coste:	161.456
Participación en resultado:	(581)
Deterioro:	<u>(71.177)</u>
Saldo a 31 de diciembre	<u>89.698</u>

Tal y como se explica en la nota 1, el alta corresponde con la participación del 25,20% en Urbas Grupo Financiero, S.A. (8.469.715.243 acciones) y 1,49% (500.062.262 acciones) a través de Javray Partners, S.L. Estas acciones se encuentran pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio 2015 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

El importe de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y el resultado del ejercicio, así como otra información de interés, según aparecen en la información financiera consolidada de la sociedad puesta en equivalencia, es como sigue:

	2015	2014
Total activos	416.678	75.953
Total patrimonio neto (*)	164.440	(49.882)
Total pasivo	252.238	125.835
Suma de patrimonio neto y pasivos	416.678	75.953
Ingresos ordinarios	1.501	5.387
Resultado del ejercicio	(4.695)	(17.052)

(*) La información publicada a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas se basa en información pública de Urbas Grupo Financiero, S.A. al 31 de diciembre de 2015. El Grupo ALZA ha considerado al cierre del ejercicio de 2015 que Grupo Urbas tiene plusvalías brutas estimadas sobre sus activos por importe aproximado de 232 millones de euros, no registradas contablemente, calculadas dichas plusvalías en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes.

Esta participación cumple con los requisitos detallados en la NIC 28, dado que se obtiene influencia significativa sobre el negocio de la sociedad principalmente a través de la posibilidad del Grupo Alza de poder intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada.

Como resultado de la operación, el Grupo ha reconocido el beneficio asociado a la pérdida de control de las sociedades aportadas, como la diferencia entre el coste de los activos netos aportados menos el valor razonable de las acciones de Urbas recibidas a la fecha de formalización de la operación (6 de agosto de 2015), importe que ha ascendido a 13.236 miles de euros, registrado dentro del epígrafe

“Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (nota 24).

La diferencia entre el coste de la inversión en base al valor de cotización en la fecha en la que se formalizó la operación (6 de agosto de 2015) y el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A. se ha registrado como fondo de comercio implícito, cuyo importe ascendió a 72.021 miles de euros.

Para determinar el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos se consideró:

- a) Para valorar Aldira, el informe de experto independiente referido a fecha 11 de mayo de 2015.
- b) Para valorar Urbas Grupo Financiero, S.A., los estados financieros consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2015.

Se han utilizado los informes anteriormente comentados por ser los cierres disponibles más próximos a la fecha de la transacción.

Como resultado, se identificó un fondo de comercio implícito no asignado por importe de 72.021 miles de euros. El valor razonable fue calculado mediante el uso de técnicas de valoración generalmente aceptadas.

A continuación, detallamos un resumen de la valoración provisional realizada para identificar el fondo de comercio y el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Aldira a la fecha de la transacción. A fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, Grupo Alza no ha dispuesto de toda la información requerida para una valoración definitiva, si bien, y de acuerdo a la normativa aplicable el Grupo dispone de un periodo de 12 meses para determinar la valoración final.

	Importe
Valoración activos y pasivos adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A.	
Patrimonio Neto a 30/06/2015	(49.412)
% de participación en Urbas Grupo Financiero, S.A	26,69%
Valor razonable activos netos de Urbas	(13.188)
Valoración activos y pasivos adquiridos de Aldira	
Patrimonio Neto a 11/05/2015	384.499
% de participación en Urbas Grupo Financiero, S.A	26,69%
Valor razonable activos netos de Aldira	102.623
Total Valor Razonable activos netos de lo adquirido	89.435
Valor Razonable de lo recibido (26,69% Urbas)	161.456
Fondo de comercio	72.021

El Grupo ha estimado que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no es posible realizar una estimación fiable de esta participación por su valor en uso ante la situación de negociación y reestructuración en curso, de su deuda vencida, en la que se encuentra inmersa Urbas y, por tanto, la situación de incertidumbre asociada a cualquier plan de negocio presentado por dicha sociedad a la fecha que dependerá de los términos y condiciones que puedan surgir en dicha negociación y la necesidad de realizar sus activos y pasivos por importes distintos a los considerados

en una situación de empresa en funcionamiento. Por tanto, el Grupo ha considerado que el valor estimativo de referencia más aproximado sería el valor de cotización a cierre del ejercicio 2015 al tratarse del valor observable más fiable de referencia a dicha fecha, importe que además sería equivalente al valor subyacente de los activos adquiridos en base al análisis provisional anteriormente detallado.

Nota 9. Análisis de instrumentos financieros

9.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las participaciones puestas en equivalencia (nota 8), es el siguiente:

Activos financieros no Corrientes				
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros	
	2015	2014	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	3	3	7.245	2.218
	3	3	7.245	2.218
Activos financieros Corrientes				
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros	
	2.015	2.014	2.015	2.014
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	15.020	10.004
Efectivo y equivalentes	-	-	1.555	2.885
	-	-	16.575	12.889
Pasivos financieros no corrientes				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	5.529	4.546	2.667	1.338
	5.529	4.546	2.667	1.338
Pasivos financieros corrientes				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	29.506	132.212	93.971	43.258
	29.506	132.212	93.971	43.258

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. Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	29.094	25.888
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(15.741)	(14.262)
Administraciones públicas	1.479	1.318
Préstamos a empresas asociadas y vinculadas (Nota 28)	2.592	3
Cuentas a cobrar a empresas asociadas y vinculadas (Nota 28)	5.765	3
Depósitos a plazo	176	175
Depósitos y fianzas	372	418
	<u>23.737</u>	<u>13.543</u>
Menos parte no corriente:		
Préstamos a empresas asociadas y vinculadas (Nota 28)	2	-
Cuentas a cobrar a empresas asociadas y vinculadas (Nota 28)	5.765	-
Otras cuentas a cobrar	1.352	2.030
Depósitos y fianzas	129	191
Parte no corriente	<u>7.248</u>	<u>2.221</u>
Parte corriente	<u>16.489</u>	<u>11.322</u>

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

Dentro del epígrafe "Cuentas a cobrar a empresas asociadas y vinculadas" de la parte no corriente se recoge el saldo a cobrar a Pentagenia Inversiones, S.L. por importe de 5.765 miles de euros (nota 28).

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

	Cientes y deudores
Al 31 de Diciembre 2013	<u>(13.364)</u>
Dotaciones	(957)
Aplicaciones	59
Al 31 de Diciembre 2014	<u>(14.262)</u>
Dotaciones (nota 23)	(1.479)
Al 31 de Diciembre 2015	<u>(15.741)</u>

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 11. Existencias

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

	<u>2015</u>		
	<u>Coste</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Neto</u>
Edificios adquiridos	1.002	-	1.002
Terrenos y solares	23.195	(9.285)	13.910
Edificios en construcción	49.325	-	49.325
Edificios construidos	15.541	(1.017)	14.524
Otras existencias	234	-	234
Anticipos	3.060	(1.825)	1.235
	<u>92.357</u>	<u>(12.127)</u>	<u>80.230</u>
	<u>2014</u>		
	<u>Coste</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Neto</u>

Edificios adquiridos	1.002	(422)	580
Terrenos y solares	32.496	(10.579)	21.917
Edificios en construcción	62.288	(12)	62.276
Edificios construidos	33.703	(1.837)	31.866
Otras existencias	1.709	-	1.709
Anticipos	3.060	(265)	2.795
	<u>134.258</u>	<u>(13.115)</u>	<u>121.143</u>

Al 31 de diciembre de 2015 existen existencias por importe neto de 69.025 miles de euros (96.922 miles de euros en 2014) 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 2015 no se ha considerado, de acuerdo a los presupuestos elaborados, realizar en los próximos 12 meses importe alguno (al 31 de diciembre de 2014, 45.074 miles de euros).

En 2015 no se han capitalizado gastos financieros en existencias. Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias ascendían a 89 miles de euros en 2014.

En el ejercicio 2015 se ha registrado una reversión neta por deterioro de existencias por importe de 988 miles de euros, (1.458 miles de euros de dotación neta en 2014) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 21).

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Saldo al 31.12.2013	<u>(87.348)</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>(13.115)</u>
Dotación del ejercicio	(5.932)
Reversión del ejercicio	5.999
Aplicaciones	921
Saldo al 31.12.2015	<u>(12.127)</u>

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja y Cuentas corrientes	<u>1.555</u>	<u>2.885</u>
	<u>1.555</u>	<u>2.885</u>

El tipo de interés efectivo de los saldos en cuentas corrientes en entidades de crédito se situó durante los ejercicios 2015 y 2014 entre el 0 y el 1%.

Al cierre del ejercicio 2015 existe tesorería pignorada por importe de 524 miles de euros (2014: 704 miles de euros).

Nota 13. Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados a dichos activos

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo reclasificó sus activos y pasivos aportados proceso de integración en Urbas Grupo Financiero, S.A., descrita a continuación dentro del epígrafe “Activos de grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta” y “Pasivos de grupos enajenables clasificados como mantenidos para la venta” con el siguiente detalle:

Trasposos 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
Trasposos 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 del segmento “Promoción Inmobiliaria” (Nota 5.1).

Durante el ejercicio 2015 ha culminado el proceso de integración en Urbas Grupo Financiero, S.A. tal y como estaba previsto por lo que al cierre del ejercicio 2015 no existen activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados a dichos activos. Al cierre del ejercicio 2015 el Grupo ALZA REAL ESTATE posee una participación en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A del 25,20% y un 1,49% a través de la sociedad vinculada JavRay Partners (nota 8).

Véase a continuación detalle de la operación de integración desde su inicio en 2014 hasta su culminación en 2015:

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, que sería íntegramente suscrita por Alza Real Estate, S.A..

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 modificaba tanto el perímetro de la operación de integración como la estructura de la misma que quedaban establecidos de la forma siguiente:

- i) Perímetro de la operación de integración

Los activos que se integraron 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 José Luis Casso 72, S.L., estas dos últimas sociedades filiales de Alza Residencial, S.L.

La Sociedad Promotora José Luis Casso 72, S.L. amplió 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, 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 quedó inscrita dicha ampliación en el Registro Mercantil de Madrid.

En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas parte de las entidades financieras que mantienen un saldo de 49.552 miles de euros no han aceptado la subrogación de dicha deuda por el nuevo titular de la misma. Los administradores del Grupo no estiman que se pueda producir ningún pasivo o efecto patrimonial alguno para el Grupo.

ii) Estructura de la operación de integración

La operación de integración se realizó en dos fases: una primera fase en la que los socios de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportaron 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 José Luis Casso 72, S.L.

Esta primera fase de la integración descrita se realizó 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 José 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.

En la segunda fase, en ejecución del Acuerdo de Integración y de su Adenda, Alza Residencial, S.L. y el resto de los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportaron, el 6 de agosto de 2015, 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, aprobada en su Junta General de Accionistas del 10 de julio de 2015. Con esta operación, la participación del Grupo ALZA REAL ESTATE en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. pasó a ser del 25,20% (8.469.715.243 acciones de Urbas) y del 1,49% (500.062.262 acciones) a través de JavRay Partners, S.L. (Nota 8). Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio.

Nota 14. Capital Social y Reservas

14.1 Capital social, Prima de emisión y Acciones propias

	Nº acciones	Miles de 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
Ampliaciones de capital social	4.994.494	4.995	8.490	13.485
Saldo 31 de diciembre 2015	126.508.907	126.509	103.332	229.841

a) Composición del capital social y prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2015, el capital social de Alza Real Estate estaba representado por 126.508.907 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 103.332 miles de euros, teniendo el carácter de reserva de libre disposición. Por ello, a efectos de presentación en el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto se ha incluido junto con el resto de reservas.

El 4 de mayo de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de Ricart Parc Central, S.L. transmitieron a Alza Real Estate, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031 miles de euros. En las condiciones de la operación se especificaba que la adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. o mediante la capitalización a un tipo de emisión de 2,7 euros por acción.

La Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, por importe nominal de 1.863 miles de euros y una prima de emisión de 3.168 miles de euros. El 6 de julio de 2015 se procedió a elevar a público la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A., quedando inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015, y admitidas las nuevas acciones a cotización en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial ha pasado a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. Esta operación fue registrada sobre la base de la NIC 39 suponiendo una reducción de las participaciones minoritarias (nota 15) y un incremento de patrimonio por el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión anteriormente mencionada. La valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. Es de reseñar que esta misma valoración fue utilizada posteriormente por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil para la valoración de la operación que se indica a continuación.

La Junta General de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A. celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital en 3.131 miles de euros mediante la emisión de 3.131.149 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 5.323 miles de euros, mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros, para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios. Esta escritura se ha inscrito en el Registro Mercantil el 9 de diciembre de 2015, encontrándose en la actualidad en proceso de admisión a cotización. El número de participaciones de Ricart Parc Central, S.L. recibidas en contraprestación fue

911.692 participaciones, por importe nominal de 3.738 miles de euros, y un valor asignado en el canje de 8.454 miles de euros, tomando como referencia el Informe de Experto Independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicha valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado.

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 2015 y 2014 son los siguientes:

	En porcentajes	
	Participación directa	
	2015	2014
D. Tomás Alarcón Zamora	38,22%	39,81%
Dña. Juana Saiz Alarcón	33,77%	35,16%
Gisa Limited	4,30%	4,48%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	3,99%	4,15%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	3,99%	4,15%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2015 la autocartera se compone de 408 acciones propias (al 31 de diciembre de 2014 544.914 acciones). En el ejercicio 2015 se ha realizado una dación de 544.506 acciones propias para la cancelación de una póliza de crédito a una entidad financiera. El aumento de Reservas resultante de esta transacción ha sido de 1.196 miles de euros. El valor razonable de las acciones considerado ha sido el acordado entre las partes, valor aproximado al utilizado en las últimas ampliaciones realizadas por el Grupo y, por tanto, estimado razonable para valorar dicha transacción.

Al 31 de diciembre de 2014 existían 544.914 acciones propias pignoras en garantía de una póliza de crédito.

14. 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 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 movimientos		90	90		
Saldo 31 de diciembre 2014	94.842	(57.503)	37.339	(1.090)	(40.660)
Distribución del resultado del 2014			-		(2.877)
Ampliaciones de capital	8.490		8.490		
Disminución de autocartera		107	107	1.089	
Otros movimientos		(30)	(30)		
Saldo 31 de diciembre 2015	103.332	(57.426)	45.906	(1)	(43.537)

La reserva legal por importe de 1.584 miles de euros (en 2014 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 15. Participaciones no dominantes

Los movimientos de participaciones no dominantes en los ejercicios 2015 y 2014 se muestran en la tabla siguiente:

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
Ampliación de capital (Nota 14.1)	(7.738)
Resultado del ejercicio	(28)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3.547

Nota 16. Deuda financiera

La composición de la deuda financiera es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
NO CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	5.501	4.506
Total deudas con entidades de crédito	5.501	4.506
Pasivos por arrendamiento financiero	28	40
Total	5.529	4.546
	2.015	2.014
CORRIENTE		
Préstamos con entidades de crédito	27.577	128.148
Pólizas de crédito	1.918	4.051
Total deudas con entidades de crédito	29.495	132.199
Pasivos por arrendamiento financiero	11	14
Total	29.506	132.212

Durante el ejercicio 2015 se han producido una importante disminución en el saldo de las deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a las daciones por importe de 49.100 miles de euros (Nota 2.2.) y cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por entidades bancarias, a favor de fondos por un importe pendiente al 31 de diciembre de 2015 de 47.923 miles de euros.

16.1 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 18.405 miles de euros en 2015 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	2015		2014	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
2014	-	-	-	73.371
2015	-	3.378	-	11.949
2016	-	7.712	4.459	17.079
2017	2.934	1.067	27	517
2018	1.201	752	17	1.065
2019	273	752	3	1.065
2020	267	752	-	-
Resto	826	15.082	-	27.153
Superior a 1 año	5.501	18.405	4.506	46.879
Total	5.501	29.495	4.506	132.199

En los ejercicios 2015 y 2014, el tipo de interés de referencia de las deudas con entidades de crédito ha sido el EURIBOR más un margen medio ponderado de aproximadamente un 1,76% y 2,50%, respectivamente.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 23.910 y 82.485 miles de euros respectivamente, cuya cancelación se producirá con la venta de los activos. Los importes disponibles ascienden a cero y 2.464 miles de euros en 2015 y 2014, respectivamente.

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

16.2 Arrendamientos financieros

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

	2015	2014
Menos de 1 año	11	14
Entre 1 y 5 años	28	40
Más de 5 años	-	-
Subtotal	39	54
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	1	1
Total	40	55

Los vencimientos anuales de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2015	2014
(Nota 2.2)		
Entre 1 y 5 años	39	14
Más de 5 años	-	40
Subtotal	39	54

Nota 17. 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 2013	9.212	39.655
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	7.265	33.229
Reversiones por cuenta de resultados	(1.017)	(25.194)
Generación por cuenta de resultados	11.019	11.307
A 31 de diciembre de 2015	17.267	19.342

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas anticipadas	433	433
Intereses financieros y otros gastos de explotación capitalizados	-	353
Crédito fiscal activado	15.696	4.713
Otros	1.138	1.766
Activos por impuestos diferidos	17.267	7.265
Revalorización de inversiones inmobiliarias	-	21.727
Revalorización de existencias	8.035	11.502
Plusvalías operación Urbas	11.307	-
Pasivos por impuestos diferidos	19.342	33.229

Los movimientos producidos en el ejercicio se han producido fundamentalmente por la operación de integración de Urbas, generando un impuesto diferido de pasivo equivalente a la plusvalía diferida existente a 31 de diciembre de 2015 por dicha operación y reduciéndose el impuesto diferido existente relacionado con los activos inmobiliarios transmitidos. Por otro lado, se ha registrado un crédito fiscal por la activación de bases imponibles negativas que se estiman serán compensadas con los impuestos diferidos de pasivo registrados a 31 de diciembre de 2015 y beneficios fiscales futuros.

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. El importe compensado a 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.037 miles de euros (2014: 5.418 miles de euros).

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					
	2015			2014		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
1999	-	157	157	-	157	157
2001	1	3	4	-	4	4
2003	26	138	164	-	164	164
2004	15	189	204	-	204	204
2005	3.790	61	3.851	3.721	130	3.851
2006	1.508	319	1.827	1.448	379	1.827
2007	7.872	1.298	9.170	2.957	8.257	11.214
2008	18.318	581	18.899	5.283	17.801	23.084
2009	1.326	592	1.918	2.400	950	3.350
2010	22.812	1.355	24.167	20.609	5.457	26.066
2011	4.507	6.218	10.725	2.087	11.691	13.778
2012	10.756	15.476	26.232	1.037	26.233	27.270
2013	-	21.393	21.393	981	21.393	22.374
2014	-	12.563	12.563	-	12.563	12.563
2015	-	5.857	5.857	-	-	-
Total	70.931	66.200	137.131	40.523	105.383	145.906

Nota 18. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

	2015	2014
No corriente		
Remuneraciones Administradores (Nota 31.2)	921	921
Administraciones Públicas	646	-
Deudas con empresas relacionadas (Nota 28)	11	-
Otras cuentas a pagar	1.089	417
	2.667	1.338
Corriente		
Otras deudas no comerciales	47.923	-
Acreedores comerciales	17.059	13.877
Administraciones Públicas	26.313	25.126
Anticipos de clientes	1.442	2.645
Deudas con empresas relacionadas (Nota 28)	438	1.061
Otras cuentas a pagar	2.284	2.361
Remuneraciones Administradores (Nota 31.2)	1.965	1.596
	97.424	46.666
Total	100.091	48.004

Del total de las deudas reflejadas corrientes y no corrientes, 11.714 miles de euros son de vencimiento superior a 12 meses (11.638 miles de euros en 2014). De las deudas por importe de 37.897 miles de euros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses (36.366 miles de euros en 2014), las correspondientes a 2.466 miles de euros (2.767 miles de euros en 2014) serán pagadas mediante entrega de activos (existencias principalmente), compensación de otros activos, etc, por lo que no supondrán desembolso de efectivo.

El saldo de Otras deudas no comerciales al 31 de diciembre de 2015 viene motivado por las cesiones de la deuda hipotecaria por entidades financieras a favor de fondos.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximo legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre GRUPO ALZA
	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	110
Ratio de operaciones pagadas	70
Ratio de operaciones pendientes de pago	210
	Importe (euros)
Total pagos realizados	28.005
Total pagos pendientes	11.322

Detalle estado de cuentas con Administraciones Públicas.

Al 31 de diciembre de 2015 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2015
Deuda no corriente con Administraciones Públicas	646
Otros	646
Deuda corriente con las Administraciones Públicas	26.313
Hacienda Pública deuda vencida (nota 2.2)	21.496
Otros impuestos vencidos (nota 2.2)	880
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	897
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	1.538
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	107
Otros	1.395
Total Acreedor	26.959
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.469
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	10
Total Deudor	1.479
Neto	(25.480)

Al 31 de diciembre de 2014 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

	2014
Deuda corriente con 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)

Nota 19. Ingresos ordinarios

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

Concepto	2015	2014
Actividades corporativas	1	3.114
Promoción Inmobiliaria	24.975	24.903
Construcción	31.793	31.244
Otros	1.101	1.065
Total	57.870	60.326

En los ejercicios 2015 y 2014 no existen ingresos por permutas.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Ingresos futuros por arrendamientos	8	9	9	9	9

Todos los ingresos del grupo corresponden a España.

Nota 20. Otros ingresos

	2015	2014
Otros Ingresos	390	135

Los ingresos registrados en este epígrafe en los ejercicios 2015 y 2014, corresponden principalmente a prestación de servicios.

Nota 21. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro

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

Concepto	2015	2014
Aprovisionamientos	32.582	37.990
Variación de existencias (Reversión) Deterioro de existencias (Nota 11)	32.354	18.394
	(988)	1.458
Total	63.948	57.842

Nota 22. Gastos por retribuciones a empleados

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

Concepto	2015	2014
Sueldos y salarios	4.194	4.346
Cargas sociales	1.059	967
Total	5.253	5.313

Nota 23. Otros gastos de explotación

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

	2015	2014
Arrendamientos	766	618
Reparaciones y conservación	130	143
Servicios de profesionales independientes	1.336	1.409
Transportes y desplazamientos	18	8
Seguros	148	132
Servicios bancarios	29	30
Otros tributos	1.972	932
Variación de provisiones de tráfico clientes (Nota 10)	1.479	898
Otros gastos	192	589
Total	6.070	4.759

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	1º AÑO	2º-5º AÑO
Pagos futuros por arrendamientos operativos	110	441

Nota 24. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Concepto	2015	2014
Deterioro (Nota 6 y 7)	(1.771)	5.554
Resultado por enajenación del inmovilizado	(57)	41
Resultado aportación a Urbas (nota 8, 13 y 28)	5.233	-
Total	3.405	5.595

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, se incluyen 988 miles de euros de reversiones netas en el ejercicio por deterioro de existencias (1.458 miles de euros en dotaciones netas en 2014), registradas en el epígrafe de Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro (ver Nota 21), lo que supone un gasto total de 783 miles de euros en concepto de deterioro (ingreso total de 4.096 miles de euros en 2014).

El resultado de la operación de aportación a Urbas incluye un beneficio por importe de 13.236 miles de euros tal y como se explica en la nota 8, neteado por el efecto de la venta a Pentagonia Inversiones, S.L. por importe de 8.003 miles de euros descrito en la nota 28.

Nota 25. Ingresos y gastos financieros

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

	2015	2014
Ingresos Financieros		
Otros ingresos financieros	13.812	3.448
Total Ingresos financieros	13.812	3.448
Gastos Financieros		
Gastos por intereses	(1.953)	(6.907)
Otros gastos financieros	(830)	(872)
Total Gastos Financieros	(2.783)	(7.779)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Deterioros y pérdidas.	(11)	(10)
Total Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(11)	(10)
NETO	11.018	(4.341)

En el epígrafe "Otros ingresos financieros" se recogen básicamente los ingresos de las daciones.

En el ejercicio 2015, en el epígrafe de "Otros gastos financieros" se incluyen intereses por el aplazamiento de Hacienda por importe de 729 miles de euros (792 miles de euros en 2014).

Nota 26. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

Concepto:	2015	2.014
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	23.888	4.513
Otros	(51)	-
Total Impuesto sobre las ganancias	23.837	4.513

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado principalmente es del 28 por ciento. La conciliación del beneficio antes de impuesto con el gasto de impuesto de sociedades del ejercicio 2015 se detalla a continuación:

Resultado contable antes de impuestos	(74.607)
Impuesto calculado al 28%	20.890
Efecto en cuota de:	
- activación de bases anteriores (nota 17)	11.019
- Baja de AID por operación URBAS (nota 17)	(1.017)
- PID por plusvalías generadas en operación URBAS (nota 17)	(11.307)
- Baja de PID transmisión activos inmobiliarios (nota 17)	25.194
- Créditos fiscales 2015 no reconocidos	(20.890)
- Otros	(52)
Ingreso de impuesto de sociedades del ejercicio	23.837

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.

Nota 27. 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>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	(50.742)	(2.877)
Acciones ordinarias	126.508.907	121.514.413
Resultados básicos por acción (euros por acción)	(0,401)	(0,024)

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

Nota 28. Saldos y transacciones con partes vinculadas y asociadas

Tal y como se explica en la nota 1, en el ejercicio 2015 y 2014 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las transacciones y saldos con partes vinculadas se desglosan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
a. Ingresos y prestación de servicios		
Ingresos:		
Venta de existencias a Top Gestión Madrid, S.L.	1.681	-
Prestación de servicios Axia Real Estate Socimi, S.A.	-	3.000
	<u>1.681</u>	<u>3.000</u>
b. Compras y Gastos		
Gastos:		
Compra de mercaderías	279	-
Servicios profesionales independientes	283	-
	<u>562</u>	<u>-</u>
c. Saldos al cierre		
A cobrar:		
Créditos a asociadas y vinculadas corrientes (Nota 10)		
Préstamos a partes vinculadas (Promotora José Luis Casso 72, S.L.)	2.234	-
Otros	356	-
Préstamos a partes vinculadas	-	3
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	-	3
	<u>2.590</u>	<u>6</u>
A cobrar:		
Créditos a partes vinculadas no corrientes (Nota 10)		
Préstamos a partes vinculadas	2	-
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Pentagenia Inversiones, S.L.)	5.765	-
	<u>5.767</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>8.357</u>	<u>6</u>
A pagar:		
Deudas con partes vinculadas corrientes (Nota 18)		
Vinculadas	438	1.061
	<u>438</u>	<u>1.061</u>
Deudas con partes vinculadas no corrientes (Nota 18)		
Vinculadas	11	-
	<u>11</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>449</u>	<u>1.061</u>

Dentro del marco de la operación de Urbas, el Grupo Alza transmitió a Pentagenia Inversiones, S.L., empresa vinculada tal y como se detalla en la nota 34 de la memoria consolidada adjunta, 4.374 participaciones sociales de Construcciones de la Vega Cove, S.L y 313.558 participaciones sociales de Promotora José Luis Casso 72, S.L. por 5.857 miles de euros. Esta operación fue aprobada por el

consejo de administración de Alza Real Estate, S.A. con fecha 24 de abril de 2015 y ha sido considerada por el Grupo dentro del marco de la NIIF 2 “pagos basados en acciones” en la medida que se ha asimilado a un coste en relación con la operación de Urbas y, por tanto, que se devenga en el momento de formalización de dicha operación mediante la suscripción de la ampliación de capital en Urbas por parte del Grupo. El coste registrado por el Grupo ha ascendido a 8.003 miles de euros, registrado dentro del epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015. Los cobros se realizarán semestralmente por importe de 1.171 miles de euros hasta el 24 de abril del 2018, siendo el primer pago el 24 de abril del 2016, el tipo de interés es del 1%. El 28 de enero de 2016 se firma una adenda al contrato anterior por el que se modifica el pago aplazado, este pasará a ser variable y se establece que el precio de la compraventa pueda ser pagado mediante la entrega de acciones de Urbas o de acciones de la cotizada Alza Real Estate, S.A. en caso de que, llegado el vencimiento, 28 de enero de 2021 no se hayan podido vender la totalidad de las acciones de Urbas.

Nota 29. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos

29.1 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 2015 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 4.709 miles de euros (4.664 miles de euros en 2014). De este importe, existe un total de 1.125 miles de euros correspondientes a avales financieros (70 en 2014), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

29.2 Compromisos

Al 31 de diciembre de 2015 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total pendiente de 1.366 miles de euros (13.429 miles de euros al 31 de diciembre de 2014),. Así mismo el Grupo tiene obra contratada a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas por importe de 110.804 miles de euros.

Al 31 de diciembre 2015, no existen compromisos de ventas de inmuebles (45.073 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

Tal y como se indica en la nota 13, existe deuda bancaria por importe de 49.552 miles de euros subrogada Promotora José Luis Casso 72, S.L. pendiente de aceptación por parte de entidades financieras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se prevé que surjan pasivos ni que tenga efecto patrimonial alguno para el Grupo.

Nota 30. 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 2015 y 2014 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, el Grupo, al cierre del ejercicio 2015 y 2014, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Nota 31. Otra información

31.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número	
	2015	2014
Directivos	7	9
Técnicos	37	29
Titulados superiores	7	8
Vendedores	2	3
Administrativos y otros	69	67
Total	122	116

El personal del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	-	5	8	-	8
Técnicos	32	9	41	23	8	31
Titulados superiores	3	2	5	5	2	7
Vendedores	-	1	1	-	3	3
Administrativos y otros	51	16	67	54	16	70
Total	91	28	119	90	29	119

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existe contratado un trabajador con grado de minusvalía superior al 33% e inferior al 65%.

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

Durante el ejercicio 2015 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 647 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 48 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2015 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 2.886 miles de euros. En el ejercicio 2014 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 914 miles de euros, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2014 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 2.516 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 32. 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 2016, en particular, la financiación prevista.

La Junta General de Ricart Parc Central, S.L.U., celebrada el 18 de marzo de 2016, aprobó la reducción de capital por importe de 13.587 miles de euros mediante la devolución de las participaciones de su propiedad en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A... Esta operación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

El Consejo de Administración de Alza Real Estate, S.A. ha acordado el 30 de marzo de 2016 trasladar el domicilio social de la compañía a la calle Castelló, nº 24 de Madrid y dar nueva redacción al artículo 4º de sus estatutos sociales. Este acuerdo se encuentra pendiente inscripción en el Registro Mercantil.

Aparte de lo comentado en los párrafos anteriores, no han existido otros hechos posteriores distintos a los comentados en la nota 28y 29.2.

Nota 33. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2015 han ascendido a 112 miles de euros (136 miles de euros en 2014). Asimismo, respecto a otros servicios de verificación, la compañía auditora facturó en 2015 2 miles de euros (25 miles de euros en 2014).

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 mil euros.

Nota 34. 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 2015 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:

Persona vinculada por parentesco a D. Tomás Alarcón Zamora es Administradora Única de Top Gestión Madrid, S.L.

D. José Manuel Arrojo Botija posee una participación indirecta del 77,7% en Pentagenia Inversiones, S.L. sociedad con la que se ha realizado la operación descrita en la nota 28 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 2015

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 2015 (%)	Participación indirecta 2015 (%)	Accionista
ALZA Real Estate, S.A.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Sociedad Dominante y Patrimonio en Renta	-		
ALZA Residencial, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria, Patrimonio en Renta y Reserva de suelo	87,54%	12,46%	ALZA Real Estate, S.A.
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	70,67%	29,33%	ALZA Real Estate, S.A.
ALZA Residencial Getafe, S.L.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	30,00%	70,00%	ALZA Residencial, S.L.
Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100,00%	-	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	-	100,00%	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 Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	100,00%	ALZA Residencial, S.L.
TOLUS CAPITAL, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100,00%	Ricart Parc Central, S.L.U.
JAVRAY PARTNERS, S.L.	Zurbano, 43, Madrid	Inmobiliaria	(*)	(*)	(*)

(*) Ver nota 1.

Sociedades consolidadas bajo el método de puesta en equivalencia:

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación directa 2015 (%)	Participación indirecta 2015 (%)	Accionista
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	Velazquez, 94 – 1º, Madrid	Inmobiliaria	26,69%	-	ALZA Real Estate, S.A.

ANEXO II – 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	-		
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 Real Estate, S.A.
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.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	88,14%	-	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.
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 Nº1, 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%	

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2015

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2015 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica a través de la venta de promociones y suelos, 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 el apartado 5.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2015

La situación del mercado inmobiliario nacional, en el que permanece la crisis, especialmente en su segmento residencial, ha seguido deteriorándose durante el ejercicio 2015. 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 ingresos que ha ascendido a 58,3 millones de euros con una reducción del -3,64% respecto del ejercicio anterior. De este importe, 25,4 millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, 31,8 millones de euros a construcción para terceros y 1,1 millones de euros a otras actividades. En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras globales comparativas:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	31/12/2015	31/12/2014	Variación %
Ingresos de Explotación	58.260	60.461	(3,64%)
Gastos de Explotación	(72.127)	(62.590)	15,24%
Resultado de explotación	(13.867)	(2.129)	551,34%
Gastos Financieros Netos	11.018	(4.341)	353,81%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(71.758)	-	-
Resultado ordinario antes de impuestos	(74.607)	(6.470)	(1053,12%)
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	<i>(50.742)</i>	<i>(2.877)</i>	<i>(1663,71%)</i>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación se han reducido un 3,64%, produciendo un resultado de explotación negativo de -13,9 millones de euros, debido principalmente a que el margen de las daciones realizadas a entidades financieras durante el ejercicio incluye ingresos financieros en concepto de quitas por importe de 13,8 millones de euros, que se clasifican en Resultado financiero.

El resultado de entidades valoradas por el método de la participación, que corresponde a la participación en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. ha supuesto una pérdida significativa, debido principalmente a la bajada en su cotización durante el segundo semestre (-44%), si bien se trata de un elemento circunstancial, habiendo recuperado en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales entre un 11 y un 17% de la pérdida sufrida al 31 de diciembre de 2015.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de -50,7 millones de euros, debido principalmente a lo comentado en el párrafo anterior.

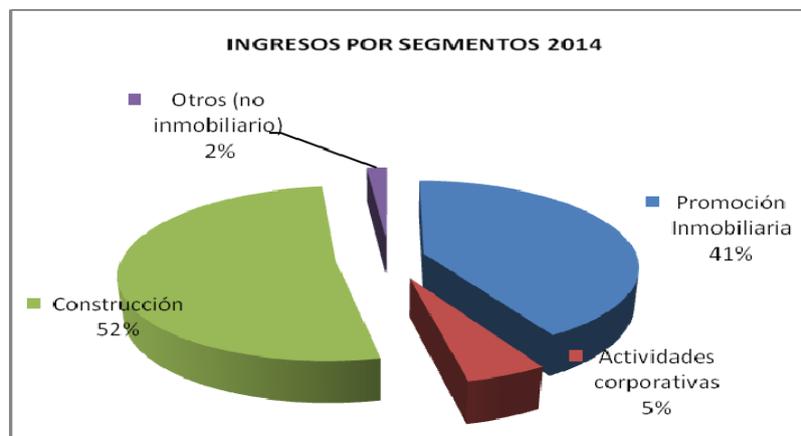
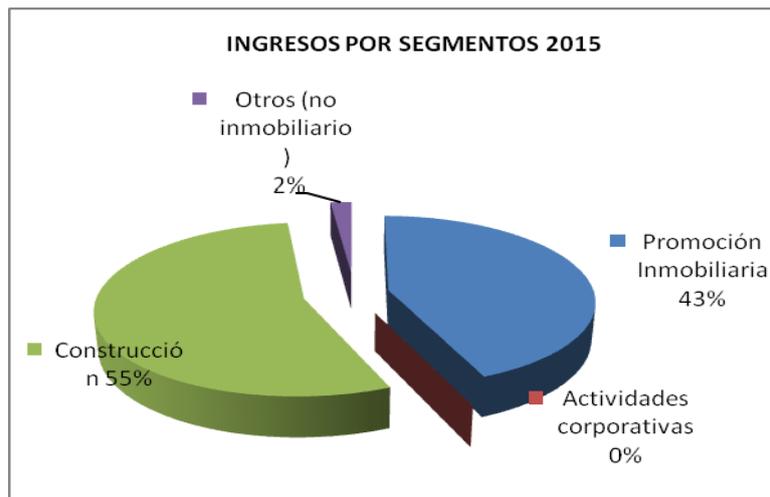
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2015 en comparación con el ejercicio anterior por segmentos de actividad es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2015	31/12/2014	Variación %
Promoción Inmobiliaria	25.365	25.038	1,31%
Actividades corporativas	1	3.114	-99,97%
Construcción	31.793	31.244	1,76%
Otros (no inmobiliario)	1.101	1.065	3,38%
Total	58.260	60.461	-3,64%

Importes en miles de €

Se ha producido leve aumento en todos los sectores, excepto en Actividades corporativas, pues en el ejercicio anterior se produjo un ingreso no recurrente por importe de 3 millones de euros.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente:



Destaca el mantenimiento y leve aumento en construcción del 1,76%, 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 significativamente su cartera de pedidos y su actividad, de lo que resultará un aumento significativo a corto plazo.

Estructura de Financiación

La situación de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2015, en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		% VARIACION
	31/12/2015	31/12/2014	
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	23.934	51.384	(53,42%)
Deudas con entidades de crédito.	23.906	51.344	(53,44%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	28	40	(30,00%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	59.025	85.374	(30,86%)
Otras deudas no comerciales (*)	47.923		100,00%
Deudas con entidades de crédito.	11.091	85.360	(87,01%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	11	14	(21,43%)
Total	82.959	136.758	(39,34%)

(*) incluye deuda cedida por entidades financieras a fondos

La variación de las deudas financieras respecto del ejercicio 2014 se debe, principalmente a las daciones realizadas a entidades financieras, por importe de 49.100 miles de euros, y las ventas de activos y subrogaciones de deudas por ventas por importe de 8.060 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 2015 y 2014 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A 31/12/2015	A 31/12/2014
	(miles de €)	
Capital	126.509	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	(48.374)	(7.288)
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	78.135	114.226
Intereses minoritarios	3.547	11.313
Patrimonio neto	81.682	125.539
Deudas financieras	5.529	4.546
Pasivos por impuestos diferidos	19.342	33.229
Otras deudas no Corrientes	2.667	1.338
Pasivos no Corrientes	27.538	39.113
Deudas financieras	77.430	132.212
Otras deudas Corrientes	49.500	170.663
Pasivos Corrientes	126.930	302.875
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.555	2.885
Inversiones financieras temporales y tesorería	1.555	2.885
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	82.959	136.758
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	81.404	133.873
Resultado financiero - Ingreso (Gasto)	11.018	(4.341)
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	34,47%	28,63%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,00	1,07

4.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS DEL NEGOCIO EN EL EJERCICIO 2015

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

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.

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 2015, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 415 miles de euros, de mayor gasto sobre los 1.953 miles de euros registrados en el ejercicio 2015 (1.247 miles de euros de mayor gasto sobre los 6.897 miles de euros en 2014)

b) Riesgo de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio del mercado inmobiliario, en la venta de terrenos, inmuebles, promociones, construcción, 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 2016 relacionado con ventas de promociones, suelos, construcción 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.

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 2015, al igual que en 2014, 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, 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.

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.

5.- CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2015 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación

Tal y como se indica en la nota 13, como consecuencia de la operación de integración descrita en dicha nota, el 30 de abril de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha aportado (tal como estaba previsto en los acuerdos de integración entre ALZA REAL ESTATE, S.A., URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.), mediante canje, la totalidad de las participaciones de las que era propietaria de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora José Luis Casso 72, S.L., e indirectamente de las filiales ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L.U., TERLEMUDES, S.L.U. y DIVERTIENDAS, S.L.U., a través de la correspondiente escritura

pública de ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. obtuvo el 29,16% del capital social de esta sociedad.

A continuación dentro del marco de la mencionada operación, el 6 de agosto de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha suscrito y desembolsado las nuevas acciones de la ampliación de capital de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. aprobada en su Junta General de Accionistas del 10 de julio de 2015, mediante canje del 100% de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. de las que era propietaria. Con esta operación, la participación del Grupo ALZA REAL ESTATE en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. pasó a ser del 25,20%. Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio (Nota 8).

Ver detalles de la operación en la nota 13 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Por otro lado y tal y como se incluye en el anexo I, se ha incorporado al perímetro de consolidación la sociedad Javray Partners, S.L. en base a los principios de consolidación detallados en el nota 2.3.a de las presentes cuentas anuales consolidadas, en la medida en que el Grupo tiene un derecho de adquisición de sus participaciones ejercitable por un importe no significativo en cualquier momento.

El 4 de mayo de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de Ricart Parc Central, S.L. transmitieron a Alza Real Estate, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031 miles de euros. En las condiciones de la operación se especificaba que la adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. o mediante la capitalización a un tipo de emisión de 2,7 euros por acción.

La Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, por importe nominal de 1.863 miles de euros y una prima de emisión de 3.168 miles de euros. El 6 de julio de 2015 se procedió a elevar a público la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A., quedando inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015 admitidas las nuevas acciones a cotización en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial pasó a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. Esta operación fue registrada sobre la base de la NIC 39 suponiendo una reducción de las participaciones minoritarias (nota 15) y un incremento de patrimonio por el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión anteriormente mencionada (Nota 14). La valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. Es de reseñar que esta misma valoración fue utilizada posteriormente por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil para la valoración de la operación que se indica a continuación.

Por último la Junta General de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A. celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital en 3.131 miles de euros mediante la emisión de 3.131.149 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 5.323 miles de euros, mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios. Esta escritura se inscribió en el Registro Mercantil el 9 de diciembre de 2015, encontrándose en

la actualidad en proceso de admisión a cotización (Nota 14). El número de participaciones de Ricart Parc Central, S.L. recibidas en contraprestación fue 911.692 participaciones, por importe nominal de 3.738 miles de euros, y un valor asignado en el canje de 8.454 miles de euros, tomando como referencia el Informe de Experto Independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicha valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado.

6.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2016, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

7.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2015 inversiones significativas en Investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad y su Grupo.

8.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Tal como se indica en la Nota 14.1 de la Memoria Consolidada del ejercicio 2015, al 31 de diciembre de 2015 la autocartera se compone de 408 acciones propias.

9.- 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 2016,.

No han existido hechos posteriores distintos a los comentados en la notas 2.2 y 32 de la memoria consolidada.

10.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximo legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre GRUPO ALZA
	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	110
Ratio de operaciones pagadas	70
Ratio de operaciones pendientes de pago	210
	Importe (euros)
Total pagos realizados	28.005
Total pagos pendientes	11.322

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.

11.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2015

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S.A. el 30 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes, que se compone de los BALANCES CONSOLIDADOS, CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS, ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS, ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA y NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015, junto con las correspondientes al ejercicio anterior, en documento de 54 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 54 , así como el Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2015 documento de 8 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 8 , 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, 30 de marzo de 2015

Presidente y
Consejero Delegado:

Tomás Alarcón Zamora

Consejeros:

José Manuel Arrojo Botija

Federico Ricart Olivar

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

Natalio Sotres de la Sen

Secretario no consejero:

Emilio Salvador Soutullo

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1b), los Administradores de ALZA REAL ESTATE, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2015 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

Federico Ricart Olivar

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 2015



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 2015, 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 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

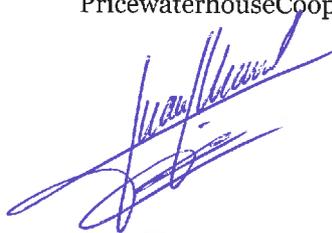
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.c.de la memoria adjunta donde 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 2015 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales. Asimismo, como se detalla en la nota 22 de la memoria adjunta, dentro de este proceso de reestructuración, el Grupo ha culminado el acuerdo con Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante “Urbas”). No obstante, el Grupo presenta al cierre del ejercicio un fondo de maniobra negativo por importe de 28.646 miles de euros. A la fecha del presente informe continúa en negociaciones con las entidades financieras tenedoras de la deuda y con otros acreedores, incluyendo Hacienda Pública (ver nota 2.c.). Tal y como se indica en la nota 4.1.d. de la memoria adjunta, el presupuesto de flujos de caja para el ejercicio 2016 contempla la finalización de este proceso de refinanciación con éxito. Al mismo tiempo, los auditores de Urbas incluyen en su informe de auditoría de fecha 25 de abril de 2016 un párrafo de énfasis por tener dudas significativas sobre la aplicación del principio empresa en funcionamiento en el marco del proceso de refinanciación de la deuda en que se encuentra éste grupo inmerso a dicha fecha. Todos los procesos anteriormente mencionados siguen en curso a la fecha de este informe, lo que representa una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con las que figuran en las cuentas anuales adjuntas. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de los procesos de refinanciación tanto del Grupo como de Urbas anteriormente mencionados. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Alza Real Estate, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. 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

10 de mayo de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11233
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015
e Informe de Gestión del ejercicio 2015

ALZA REAL ESTATE, S.A.

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014
(Expresado en miles de Euros)**

ACTIVO	Nota	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE		235.957	159.669
Inmovilizado material	5	-	1
Inversiones inmobiliarias	6	2.175	2.720
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		229.075	152.230
Instrumentos de patrimonio	8, 14	225.647	149.341
Créditos a empresas	9 y 20	3.428	2.889
Inversiones financieras a largo plazo	9	30	41
Otros activos financieros		30	41
Activos por impuesto diferido	15	4.677	4.677
ACTIVO CORRIENTE		3.615	1.590
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	249	197
Clientes		8	25
Deudores varios		162	165
Activos por impuesto corriente		6	7
Otros créditos con las Administraciones Públicas		73	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 20	3.354	750
Créditos a empresas		3.354	750
Periodificaciones a corto plazo		-	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		12	641
TOTAL ACTIVO		239.572	161.259
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2015	31/12/2014
PATRIMONIO NETO		86.546	144.584
Fondos propios		86.546	144.584
Capital	10	126.509	121.514
Prima de emisión	10	103.332	94.842
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	(70.587)	(74.689)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(1)	(1.090)
Resultado del ejercicio	12	(72.707)	4.007
PASIVO NO CORRIENTE		149.623	12.372
Deudas a largo plazo	14	1.028	1.028
Otros pasivos financieros		1.028	1.028
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	14,20	148.595	11.344
PASIVO CORRIENTE		3.403	4.303
Provisiones corrientes	13	307	307
Deudas a corto plazo	14	41	1.210
Deudas con entidades de crédito		-	1.171
Otros pasivos financieros		41	39
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14, 20	79	47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	2.976	2.739
Proveedores		2	67
Proveedores empresas grupo	20	1.108	919
Acreedores varios		777	774
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		684	581
Otras deudas con las Administraciones Públicas		405	397
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		239.572	161.259

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 43 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 2015 Y 2014
(Expresada en miles de Euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2015	31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocios	16	-	3.000
Ventas		-	-
Prestaciones de servicios		-	3.000
Otros ingresos de explotación		1	113
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1	113
Gastos de personal	16	(383)	(666)
Sueldos, salarios y asimilados		(356)	(618)
Cargas sociales		(27)	(48)
Otros gastos de explotación	16	(258)	(2.812)
Servicios exteriores		(253)	(2.811)
Tributos		(5)	(1)
Amortización del inmovilizado	5	(1)	(25)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(545)	(60)
Deterioros y pérdidas	6	(545)	(60)
Otros resultados	8	2.171	1
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		985	(448)
Ingresos financieros	18	2	2
Gastos financieros	18	(541)	(100)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8, 18	(73.186)	5.445
RESULTADO FINANCIERO		(73.725)	5.347
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(72.740)	4.899
Impuestos sobre beneficios	17	33	(892)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(72.707)	4.007
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(72.707)	4.007

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 43 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 2015 y 2014
(Expresados en miles de Euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(72.707)	4.007
Total, de ingresos y gastos reconocidos	(72.707)	4.007

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	<u>Capital Escriturado (Nota 10.1)</u>	<u>Prima de emisión (Nota 10.1)</u>	<u>Reservas (Nota 11)</u>	<u>Acciones propias (Nota 10.2)</u>	<u>Resultado del ejercicio (Nota 12)</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores (Nota 11)</u>	<u>Total</u>
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
Ampliación de capital (nota 10)	4.995	8.490	(12)	-	-	-	13.473
Distribución resultado 2014	-	-	-	-	(4.007)	4.007	-
Operaciones con socios	-	-	107	1.089	-	-	1.196
Resultado del ejercicio 2015	-	-	-	-	(72.707)	-	(72.707)
Saldo, final año 2015	126.509	103.332	21.467	(1)	(72.707)	(92.054)	86.546

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 43 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 2015 Y 2014

	Nota	31/12/2015	31/12/2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(72.740)	4.899
Ajustes del resultado		72.100	(5.262)
Amortizaciones	5 y 6	1	25
Correcciones valorativas por deterioro de inversión inmobiliaria	6	545	60
Otros Resultados		(2.171)	
Resultados por deterioro y enajenaciones del instrumentos financieros	18	73.186	(5.445)
Gastos financieros	18	541	100
Ingresos financieros	18	(2)	(2)
Cambios en el capital corriente		155	972
Variación de clientes y otras cuentas a cobrar		(55)	(5)
Variación de proveedores y otras cuentas a pagar		208	970
Variación otros activos y pasivos corrientes		2	7
Flujos de efecto de las actividades de explotación		(485)	609
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		-	-
Deudas con empresas del Grupo		(144)	3.429
Desembolsos por cancelación de deuda financiera		-	(94)
Otras deudas		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(144)	3.335
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		(629)	610
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		641	31
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		12	641

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 43 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.

123.377.758 acciones de Alza Real Estate cotizan en el Primer Mercado de la Bolsa en Barcelona (corro electrónico), en el primer epígrafe de inmobiliarias. Las restantes 3.131.149 acciones hasta completar el total del capital social se encuentran pendientes de admisión a cotización en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

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

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

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

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

c) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2015 deuda bancaria por importe de 46.215 miles de euros y reducida la misma mediante daciones en pago por importe de 49.100 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 en 2014 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 2015 el fondo maniobra del Grupo es negativo por importe de 28.646 miles de euros (2014:113.215 miles de euros de fondo de maniobra positivo) y existe deuda con entidades de crédito por importe de 3.379 miles de euros y otras deudas no comerciales por importe de 47.923 miles de euros, que se encuentra vencidas y en proceso de negociación para su refinanciación así como deuda con entidades financieras por importe de 7.712 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2015 existe deuda vencida que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21.496 miles de euros. En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa realizando gestiones para poder obtener su refinanciación.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 existen tributos con otras administraciones vencidos por importe de 880 miles de euros. En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa realizando gestiones para poder obtener su refinanciación.

En la Nota 4.1.d se incluye la estimación de flujos de caja de 2016.

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:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
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 Knigh Frank, 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 integraron en el grupo fiscal Alza Parque Tecnológico, S.L.U. y Alza Parque Logístico, S.L.U. y se separó ALZA Residencial Getafe, S.L. Como consecuencia de la fusión por absorción Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L. y Alza Invest, S.L. no existían al cierre del ejercicio 2014. En 2015, ha salido del grupo fiscal ALZA Parque Logístico, S.L.U..

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 2015: 30 trabajadores (37 trabajadores al 31 de diciembre de 2014).
- Derecho de opción de compra de un total de 844.000 acciones (1.204.000 acciones al 31 de Diciembre de 2014) 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 2016, ambos inclusive de año en año. En el ejercicio 2015 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 (Nota 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 en la venta de terrenos 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 2016 relacionados con venta de promociones, suelos e inversiones inmobiliarias.

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 2015, al igual que en 2014, 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, 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 2015 el 56% de las deudas con entidades financieras, por importe de 46.215 miles de euros, han sido novadas (Nota 2.c.) (133.218 miles de euros, 51,66% al 31 de diciembre de 2014).

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 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

PRESUPUESTO DE TESORERIA	
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2015	1.555
Cobros por ventas	65.085
Otros cobros	1.000
Pagos corrientes	(55.117)
Pagos de financiación	(3.059)
Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2016	9.464

La estimación de flujos de caja de 2016 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.

Se prevé la obtención de nuevos aplazamientos de las deudas fiscales, obteniendo financiación para su pago.

No se ha considerado venta de producto terminado en promoción inmobiliaria.

En el caso de la actividad de construcción sólo se ha considerado la ejecución de obra contratada hasta la fecha de formulación 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 31-12-2013	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
Coste	2	161	163
Amortización acumulada	(1)	(161)	(162)
Valor contable	1	-	1
Dotación para amortización	(1)	-	(1)
Saldo a 31-12-2015	-	-	-
Coste	2	161	163
Amortización acumulada	(2)	(161)	(163)
Valor contable	-	-	-

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 163 miles de euros (2014: 161 euros).

6. Inversiones inmobiliarias

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

	<u>Miles de Euros</u>
	<u>Terrenos</u>
Saldo a 31-12-2013	2.780
Coste	2.780
Amortización acumulada	-
Pérdidas por deterioro	-
Valor contable	2.780
Baja pérdidas por deterioro	(60)
Saldo a 31-12-2014	2.720
Coste	2.720
Amortización acumulada	-
Pérdidas por deterioro	-
Valor contable	2.720
Baja pérdidas por deterioro	(545)
Saldo a 31-12-2015	2.175
Coste	2.720
Amortización acumulada	-
Pérdidas por deterioro	(545)
Valor contable	2.175

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:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Activos financieros a largo plazo</u>	
	<u>Créditos</u>	<u>Derivados Otros</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 9)	30	41
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	3.428	2.889
	3.458	2.930
	<u>Activos financieros a corto plazo</u>	
	<u>Créditos</u>	<u>Derivados Otros</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	3.524	940
Efectivo y otros activos equivalentes	12	641
	3.536	1.581
	6.994	4.511

		Miles de Euros			
		Pasivos financieros a largo plazo			
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y otros	
		2015	2014	2015	2014
Otros pasivos financieros (Nota 14)		-	-	-	-
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 14)		-	-	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)		-	-	149.623	12.372
		-	-	149.623	12.372
		Pasivos financieros a corto plazo			
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y otros	
		2015	2014	2015	2014
Acreeedores por arrendamiento financiero		-	-	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)		-	1.171	2.691	2.427
		-	1.171	2.691	2.427
		-	1.171	152.314	14.799

7.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento a 2015 y 2014 son los siguientes:

		Miles de Euros						
		Activos financieros 2015						
		2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:		-	-	-	-	-	-	-
- Créditos a empresas		3.354	3.428	-	-	-	-	6.782
		3.354	3.428	-	-	-	-	6.782
Otras inversiones financieras:								
- Otros activos financieros		170	30	-	-	-	-	200
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		12	-	-	-	-	-	12
		182	30	-	-	-	-	212
		Miles de Euros						
		Pasivos financieros 2015						
		2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 20)		79	19.748	-	-	-	128.859	148.686
Deudas con entidades de crédito		-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros		2.612	1.016	-	-	-	-	3.628
		2.691	20.764	-	-	-	128.859	152.314

		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

8. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) Participaciones en empresas del Grupo

En el ejercicio 2015 se han llevado a cabo las siguientes operaciones: El 11 de febrero de 2015, Alza Residencial, S.L. adquiere de Rodex Assets Management, S.L. 3.000 participaciones sociales de la Sociedad Alza Residencial Getafe, S.L., de 1 euro de valor nominal cada una. El precio de la operación ha sido de 3.000 euros, el cual ha sido satisfecho a la firma del contrato. A partir de esta operación, el Grupo Alza adquiere el 100% del capital social de la sociedad Alza Residencial Getafe, S.L.

El 4 de mayo de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de Ricart Parc Central, S.L. transmitieron a Alza Real Estate, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031 miles de euros. En las condiciones de la operación se especificaba que la adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. o mediante la capitalización a un tipo de emisión de 2,7 euros por acción.

La Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, por importe nominal de 1.863 miles de euros y una prima de emisión de 3.168 miles de euros. El 6 de julio de 2015 se procedió a elevar a público la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A., quedando inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015, y admitidas las nuevas acciones a cotización en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial ha pasado a ser, después de la adquisición mencionada, del 100%. La valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. Es de reseñar que esta misma valoración fue utilizada posteriormente por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil para la valoración de la operación que se indica a continuación.

La Junta General de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A. celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital en 3.131. miles de euros mediante la emisión de 3.131.149 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 5.323 miles de euros, mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros, para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios. Esta escritura se inscribió en el Registro Mercantil el 9 de diciembre de 2015, encontrándose en la actualidad en proceso de admisión a cotización. El número de participaciones de Ricart Parc Central, S.L. recibidas en contraprestación fue 911.692 participaciones, por importe nominal de 3.738 miles de euros, y un valor asignado en el canje de 8.454 miles de euros, tomando como referencia el Informe de Experto Independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicha valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial ha pasado a ser, después de esta adquisición, del 100%

El 23 de julio de 2015 se ha firmado contrato privado de transmisión de participaciones sociales de la Sociedad Alza Residencial, S.L., por la cual, Alza Real Estate, S.A. adquiere de Alza Obras y Servicios, S.L. su participación del 3,73% en el capital social de la Sociedad Alza Residencial, S.L. El precio de la operación ha sido de 7.294 miles de euros, el cual ha sido aplazado a 24 meses. A partir de esta operación, la Sociedad Alza Real Estate, S.A. controla directamente el 87,54% del capital social de la sociedad Alza Residencial, S.L.

Tal y como establece la norma de operaciones con partes vinculadas, como consecuencia del acuerdo de fecha 18 de septiembre de 2015 detallado en el punto b de esta nota "Participaciones en empresas asociadas", la diferencia entre el precio de la transacción y el valor razonable de la transacción se ha registrado como una menor inversión en Alza Residencial, S.L. por importe de 15.272 miles de euros, al no existir reservas distribuibles y como un ingreso por importe de 2.175 miles de euros correspondiente al porcentaje de participación en Alza Residencial, S.L. de otros socios distintos de Alza Real Estate, S.A. Dicho ingreso se ha registrado dentro de la partida de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2014 se llevaron 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 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.).

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.

Como consecuencia de estas operaciones Alza Real Estate, S.A. pasó 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 desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

2015:

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	87,54%	12,47%
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Constructora	70,67%	29,33%
ALZA Residencial Getafe, S.L.	Piza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	30%	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	-	100,00%
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 Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	100,00%
TOLUS CAPITAL, S.L.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria		100,00%

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	Sin actividad		98,73%
Divertiendas	C/ Pinar s/n Meco	Inactiva		98,73%

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de Alza Residencial, S.L., Ricart Parc Central, S.L. y Alza Obras y Servicios S.L. al 31 de diciembre de 2015 son como sigue:

Sociedad	Miles de Euros					
	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Valor contable en la matriz
Alza Residencial, S.L.	1.539	46.116	1.882	90.992	(39.166)	90.184
Ricart Parc Central, S.L.U.	25.688	-	-	(5.814)	(30)	20.574
Alza Obras y Servicios, S.L.	9	26.862	19.495	996	-	30.192
Total	27.236	72.978	21.377	86.174	(39.196)	140.950

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 Alza Obras y Servicios, S.L. al 31 de diciembre de 2014 eran como sigue:

2014	Miles de Euros						
	Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Valor contable en la matriz
	Alza Residencial, S.L.	1.539	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

Con fecha 30 de marzo de 2016 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado negativo de 50.770 miles de euros (en 2014 negativo de 1.957 miles de euros), y un patrimonio neto, incluidos los resultados netos del ejercicio de 81.682 miles de euros (en 2014 de 125.539 miles de euros).

El movimiento de la provisión por deterioro en las participaciones en empresas del grupo en los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2014	Dotaciones	Reversiones	Bajas	Saldo al 31/12/2015
Movimiento de la provisión por deterioro					
Alza Residencial, S.L.	(79.503)	(4.219)	-	-	(83.722)
Ricart Parc Central, S.L.U.	(6.813)	(9.679)	-	-	(16.492)
Total	(86.316)	(13.898)	-	-	(100.214)

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2013	Dotaciones	Reversiones	Bajas	Saldo al 31/12/2014
Movimiento de la provisión por deterioro					
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)

Tal y como se indica en la nota 3.5.c se han considerado las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio 2015 y 2014 en el cálculo del valor razonable.

En el ejercicio 2015 la sociedad ha registrado un deterioro neto de 13.898 miles de euros, en 2014 la Sociedad registró una reversión de neta de deterioro de 5.445 miles de euros sobre sus participaciones en las filiales.

b) Participaciones en empresas asociadas

El 18 de septiembre de 2015, la Junta General de Socios acuerda la venta de las 8.469.715.243 acciones de la que es titular la sociedad Alza Residencial, S.L. en Urbas Grupo Financiero, S.A., por su precio de mercado a dicha fecha, a favor de Alza Real Estate, S.A., con pago aplazado a 10 años por importe de 143.985 miles de euros,

atendiendo al valor de cotización de las acciones Urbas a la fecha del contrato. Dicha cantidad devengará un interés del 1% anual, siempre y cuando los resultados acumulados de Alza Real Estate, S.A. de los ejercicios 2016 a 2024 ambos inclusive, sean positivos. El valor actual de dicha cuenta a cobrar al cierre del ejercicio 2015 asciende a 127.007 miles de euros (nota 20).

Denominación	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	Calle Velazquez 94, 1ª planta	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	25,20%	-

El movimiento de la provisión por deterioro en las participaciones en empresas asociadas en los ejercicios 2015 es el siguiente:

Movimiento de la provisión por deterioro	Miles de euros				Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 31/12/2014	Dotaciones	Reversiones	Bajas	
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	-	(59.288)	-	-	(59.288)
Total	-	(59.288)	-	-	(59.288)

En el ejercicio 2015 las sociedad ha registrado un deterioro neto de 59.288 miles de euros, dicho deterioro se ha registrado dentro del epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La sociedad tiene influencia significativa sobre Urbas Grupo Financiero, S.A. principalmente a través de la posibilidad del Grupo Alza de poder intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada.

Las acciones de Urbas se encuentran pendientes de admisión a cotización al cierre del ejercicio 2015 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El importe de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y el resultado del ejercicio, así como otra información de interés, según aparecen en la información financiera consolidada de la sociedad puesta en equivalencia, es como sigue:

	2015	2014
Total activos	416.678	75.953
Total patrimonio neto (*)	164.440	(49.882)
Total pasivo	252.238	125.835
Suma de patrimonio neto y pasivos	416.678	75.953
Ingresos ordinarios	1.501	5.387
Resultado del ejercicio	(4.695)	(17.052)

(*) La información publicada a la fecha de formulación de estas cuentas anuales se basa en información pública de Urbas Grupo Financiero S.A. al 31 de diciembre de 2015. El grupo Alza ha considerado al cierre del ejercicio 2015 que el Grupo Urbas Financiero, S.A. tiene plusvalías brutas estimadas sobre sus activos por importe aproximado de 232 millones de euros, no registradas contablemente, calculadas dichas plusvalías en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes.

Tal y como se explica en la nota 22 el 6 de agosto concluyo el proceso de integración en Urbas. La diferencia entre el coste de la inversión en base al valor de cotización en la fecha en la que se formalizó la operación y el valor razonable de los activos y pasivos

adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A. se ha registrado como fondo de comercio implícito, cuyo importe ascendió a 68.013 miles de euros.

Para determinar el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos se consideró:

- a) Para valorar Aldira, el informe de experto independiente referido a fecha 11 de mayo de 2015.
- b) Para valorar Urbas Grupo Financiero, S.A., los estados financieros consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2015.

Se han utilizado los informes anteriormente comentados por ser los cierres disponibles más próximos a la fecha de la transacción.

Como resultado, se identificó un fondo de comercio implícito no asignado por importe de 68.013 miles de euros. El valor razonable fue calculado mediante el uso de técnicas de valoración generalmente aceptadas.

A continuación, detallamos un resumen de la valoración provisional realizada para identificar el fondo de comercio y el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Aldira a la fecha de la transacción. A fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, Grupo Alza no ha dispuesto de toda la información requerida para una valoración definitiva, si bien, y de acuerdo a la normativa aplicable, el Grupo dispone de un periodo de 12 meses para determinar la valoración final.

	Importe
Valoración activos y pasivos adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A.	
Patrimonio Neto a 30/06/2015	(49.412)
% de participación en Urbas Grupo Financiero, S.A	25,20%
Valor razonable activos netos de Urbas	(12.452)
Valoración activos y pasivos adquiridos de Aldira	
Patrimonio Neto a 11/05/2015	384.499
% de participación en Urbas Grupo Financiero, S.A	25,20%
Valor razonable activos netos de Aldira	96.894
Total Valor Razonable activos netos de lo adquirido	84.442
Valor Razonable de lo recibido (25,20% Urbas)	152.455
Fondo de comercio	68.013

La Sociedad ha estimado que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no es posible realizar una estimación fiable de esta participación por su valor en uso ante la situación de negociación y reestructuración en curso, de su deuda vencida, en la que se encuentra inmersa Urbas y, por tanto, la situación de incertidumbre asociada a cualquier plan de negocio presentado por dicha sociedad a la fecha que dependerá de los términos y condiciones que puedan surgir en dicha negociación y la necesidad de realizar sus activos y pasivos por importes distintos a los considerados en una situación de empresa en funcionamiento. Por tanto, la Sociedad ha considerado que el valor estimativo de referencia más aproximado sería el valor de cotización a cierre del ejercicio 2015 al tratarse del valor observable más fiable de referencia a dicha fecha, importe que además sería equivalente al valor subyacente de los activos adquiridos en base al análisis provisional anteriormente detallado.

9. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Depósitos a largo plazo	30	41
- Préstamos a empresas del grupo (Nota 20)	3.428	2.889
	3.458	2.930
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes	8	25
- Préstamos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	3.354	750
- Deudores varios	7.162	7.165
- Activos por Impuesto Corriente	6	7
- Otros créditos con Administraciones Públicas	73	-
- Provisiones por deterioro de valor	(7.000)	(7.000)
	3.603	947

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 2013	(7.000)
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
Al 31 de diciembre de 2014	(7.000)
Dotaciones	-
Aplicaciones	-
Al 31 de diciembre de 2015	(7.000)

La provisión por deterioro de cuentas a cobrar asciende a 7.000 miles de euros para los ejercicios 2015 y 2014, 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 2015 y 2014 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

a) Composición del capital social y prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2015, el capital social está representado por 126.508.907 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con los mismos derechos y obligaciones, representadas por anotaciones en cuenta. (121.514.413 en 2014) La prima de emisión asciende a 103.332 miles de euros (94.842 en 2014), teniendo el carácter de reserva de libre disposición.

	Nº Acciones	Miles de Euros		
		Capital	Prima de Emisión	Total
Saldo 31 de diciembre 2014	121.514.413	121.514	94.842	216.356
Ampliación de Capital Social	4.994.494	4.995	8.490	13.485
Saldo 31 de diciembre 2015	126.508.907	126.509	103.332	229.841

El 4 de mayo de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de Ricart Parc Central, S.L. transmitieron a Alza Real Estate, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031 miles de euros. En las condiciones de la operación se especificaba que la adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. o mediante la capitalización a un tipo de emisión de 2,7 euros por acción.

La Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, por importe nominal de 1.863 miles de euros y una prima de emisión de 3.168 miles de euros. El 6 de julio de 2015 se procedió a elevar a público la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A., quedando inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015, y admitidas las nuevas acciones a cotización en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial ha pasado a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. La valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. Es de reseñar que esta misma valoración fue utilizada posteriormente por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil para la valoración de la operación que se indica a continuación.

La Junta General de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A. celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital en 3.131.miles de euros mediante la emisión de 3.131.149 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 5.322.miles de euros, mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros, para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios. Esta escritura se ha inscrito en el Registro Mercantil el 9 de diciembre de 2015, encontrándose en la actualidad en proceso de admisión a cotización. El número de participaciones de Ricart Parc Central, S.L. recibidas en contraprestación fue 911.692 participaciones, por importe nominal de 3.738 miles de euros, y un valor asignado en el canje de 8.454 miles de euros, tomando como referencia el Informe de Experto Independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicha valoración se basó en el método

del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado.

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	
	2015	2014
D. Tomás Alarcón Zamora	38,22%	39,81%
Dña. Juana Saiz Alarcón	33,77%	35,16%
Gisa Limited	4,30%	4,48%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	3,99%	4,15%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	3,99%	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 2015 la autocartera se compone de 408 acciones propias (al 31 de diciembre de 2014 544.914 acciones). En el ejercicio 2015 se ha realizado una dación de 544.506 acciones propias para la cancelación de una póliza de crédito a una entidad financiera. El aumento de Reservas resultante de esta transacción ha sido de 1.196 miles de euros. El valor razonable de las acciones considerado ha sido acordado entre las partes, valor aproximado al utilizado en las últimas ampliaciones realizadas por el Grupo y, por tanto, estimado razonable para valorar dicha transacción.

Al 31 de diciembre de 2014 existían 544.914 acciones propias pignoras en garantía de una póliza de crédito.

11. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reservas

	Miles de euros	
	2015	2014
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	1.584	1.584
- Reserva estatutaria	1.608	1.608
	3.192	3.192
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	18.274	17.090
- Reservas para acciones de la sociedad dominante	1	1.090
	18.275	18.180
Total	21.467	21.372

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:

	Miles de euros	
	2015	2014
- Rdos. negativos de ejercicios anteriores	(92.054)	(96.061)
	(92.054)	(96.061)

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 a presentar a la Junta General de Accionistas, y la distribución aprobada por la Junta respecto del año 2014 son las siguientes:

	Miles de euros	
	2015	2014
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias – Beneficio (Pérdida)	(72.707)	4.007
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(72.707)	4.007

13. Provisiones corrientes y no corrientes

CONCEPTO	Otras provisiones corrientes
Saldo al 31.12.2013	307
Dotaciones	-
Traspasos	-
Saldo al 31.12.2014	307
Dotaciones	-
Traspasos	-
Saldo al 31.12.2015	307

El saldo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 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	
	2015	2014
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
- Depósitos y fianzas	96	107
- Otras partidas a pagar	932	921
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 20)	148.595	11.344
	<u>149.623</u>	<u>12.372</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Proveedores y acreedores	779	841
- Deudas con entidades de crédito	-	1.171
- Administraciones públicas	405	397
- Otras partidas a pagar	725	620
- Proveedores empresas grupo (Nota 20)	1.108	919
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 20)	79	47
	<u>3.096</u>	<u>3.995</u>
Total	<u>152.719</u>	<u>16.367</u>

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

	2015	2014
Menos de 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	3.096	3.087
Entre 1 y 5 años	22.616	12.586
Más de 5 años	127.007	-
	<u>152.719</u>	<u>15.673</u>

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

a) Préstamos de empresas del grupo

Dentro de este epígrafe se recogen básicamente las cuentas a pagar a Alza Obras y Servicios, S.A. por importe de 7.294 miles de euros y a Alza Residencial, S.L. por importe de 127.007 miles de euros, consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 8.

b) Préstamos con entidades de crédito

La póliza de Crédito con el banco Novo Banco garantizado con la totalidad de las acciones propias de la sociedad ha vencido en junio del 2015, procediéndose así la dación de dichas acciones (10.2).

c) 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 2015 de los pagos realizados y pendientes de pago.

	2015
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	266
Ratio de operaciones pagadas	133
Ratio de operaciones pendientes de pago	330
	Importe (euros)
Total pagos realizados	212.559
Total pagos pendientes	439.606

15. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos diferidos:	4.677	4.677

El activo por impuesto diferido se modificó 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:

	<u>Miles de Euros</u>
Saldo a 31.12.2013	5.613
Ajustes por cambio de tipo impositivo (Cargo cuenta de pérdidas y ganancias)	(936)
Saldo a 31.12.2014	4.677
Generación por cuenta de resultados	-
Saldo a 31.12.2015	4.677

El detalle de las bases imponible negativas del grupo fiscal a compensar, es el siguiente:

Año de generación	Bases imponibles					
	2015			2014		
	<u>Activadas</u>	<u>No activadas</u>	<u>Total</u>	<u>Activadas</u>	<u>No activadas</u>	<u>Total</u>
2010	18.710	-	18.710	18.710	-	18.710
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	14.160	14.160	-	14.160	14.160
2013	-	16.356	16.356	-	16.356	16.356
2014	-	12.446	12.446	-	12.446	12.446
2015	-	5.781	5.781	-	-	-
Total	18.710	48.743	67.453	18.710	42.962	61.672

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	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	356	618
Cargas sociales	27	48
Total	383	666

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2015 y 2014 distribuido por categorías es el siguiente:

	Número					
	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1	2	-	2
Técnicos	-	-	-	1	-	1
Titulados superiores	1	1	2	2	1	3
Administrativos y otros	-	-	-	-	1	1
Total	2	1	3	5	2	7

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1	1	-	1
Técnicos	-	-	-	-	-	-
Titulados superiores	1	1	2	1	1	2
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
Total	2	1	3	2	1	3

c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2015	2014
Arrendamientos y cánones	2	48
Reparaciones y conservación	7	19
Servicios profesionales independientes	189	272
Primas de seguros	24	41
Servicios bancarios y similares	3	4
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1	4
Suministros	3	27
Otros servicios	24	2.396
Otros tributos	5	1
Total	258	2.812

17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

Concepto:	Miles de euros	
	2015	2014
Impuesto diferido	-	(936)
Impuesto corriente	-	59
Otros	33	(15)
Total Impuesto sobre las ganancias	33	(892)

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado es del 28 por ciento.

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			(72.707)
Impuesto de sociedades			33
Resultado antes de impuestos			(72.740)
Diferencias permanentes:			
- con origen en el ejercicio	73.734	(2.172)	71.562
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	73.734	(2.172)	(1.178)

Las diferencias permanentes corresponden al deterioro de las participaciones en empresas del Grupo por importe de 13.898 miles de euros (Nota 8), deterioro de la participación en Urbas Grupo Financiero, S.A. por importe de 59.288 miles de euros (Nota 8) y al deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 545 miles de euros (Nota 6).

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

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

18. Resultado financiero

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	2	-
- De terceros	-	2
	<u>2</u>	<u>2</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(501)	(47)
Por deudas con terceros	(40)	(53)
	<u>(541)</u>	<u>(100)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Deterioros y pérdidas (Nota 8)	(73.186)	5.445
	<u>(73.186)</u>	<u>5.445</u>
Resultado financiero	<u>(73.725)</u>	<u>5.347</u>

El deterioro por resultado de instrumentos de financieros corresponde a la provisión por deterioro en las participaciones en empresas del grupo y asociadas en el ejercicio 2015 (Nota 8).

19. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

Durante este ejercicio 2015 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 162 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 48 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2015 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.605 miles de euros. En el ejercicio 2014 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 221 miles de euros, y 38 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2014 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.501 miles de euros. La alta dirección la compone el Consejero ejecutivo.

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 y asociadas

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

a) Ingresos y Gastos

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Dependientes</u>		
Ingresos financieros:		
Intereses	2	-
Gastos financieros		
Intereses	(501)	(47)
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>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos a empresas del grupo (Nota 9)	6.782	3.639

Los importes del ejercicio 2015 que corresponden a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponible individuales positivas, retenciones a cuenta y préstamos a varias filiales, según el siguiente desglose son los siguientes:

<u>2015</u>	<u>Retenciones a cuenta</u>	<u>Bases imponibles positivas</u>	<u>Préstamo</u>	<u>Otras cuentas a cobrar</u>	<u>Total</u>
Alza Residencial, S.L.	-	-	2.828	-	2.828
Ricart Parc Central, S.L.	-	-	48	-	48
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	2.503	-	-	2.503
Golf de Ibiza, S.L.:U.	-	155	79	-	234
Alza Parque Tecnológico S.L.U.	-	-	348	-	348
Inmuebles Construcciones Golf de Ibiza S.A.	-	-	7	-	7
Tolus Capital S.LU.	-	770	25	-	795
Otras partes vinculadas	-	-	19	-	19
	<u>-</u>	<u>3.428</u>	<u>3.354</u>	<u>-</u>	<u>6.782</u>

Los importes del ejercicio 2014 correspondían a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponible 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
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

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés del 0,5% en 2015 y 2014.

a) Préstamos a pagar a empresas del grupo

	Miles de Euros	
	2015	2014
Cuentas a pagar a partes vinculadas:		
- Préstamos de empresas del grupo a largo plazo (Nota 14)	148.595	11.344
- Préstamos de empresas del grupo a corto plazo (Nota 14)	79	47
Total	148.674	11.391

Los importes del ejercicio 2015 y 2014 corresponden a los saldos a pagar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales negativas, cuenta cobrar a Alza Residencial, S.L. por la venta comentada en la nota 8, retenciones a cuenta y préstamos a varias filiales, según el siguiente desglose:

2015	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamos y otras cuentas por pagar LP	Total
Alza Residencial, S.L.	-	1.852	127.007	128.859
Alza Parque Tecnológico, S.L.U.	-	219	-	219
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	-	19.395	19.395
Golf de Ibiza S.L.U.	-	-	17	17
Ricart Parc Central, S.L.	-	104	-	104
Otras partes vinculadas	-	1	-	1
	-	2.176	146.419	148.595

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
Ricart Parc Central, S.L.	-	84	-	84
	-	1.699	9.645	11.344

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés al 0,5% a 2015 y 2014.

b) Proveedores empresas del grupo

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores empresas grupo y vinculados:		
- Alza Obras y Servicios S.L	907	907
- Tolus Capital, S.L.	12	12
- Otros.	189	-
Total	<u>1.108</u>	<u>919</u>

21. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 y 2014 correspondiente a actuaciones medioambientales.

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

Durante el ejercicio 2015 ha culminado el proceso de integración en Urbas Grupo Financiero, S.A. tal y como estaba previsto. Al cierre del ejercicio 2015 ALZA REAL ESTATE posee una participación en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A del 25,20%.

Véase a continuación detalle de la operación de integración desde su inicio en 2014 hasta su culminación en 2015:

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, que sería íntegramente suscrita por Alza Real Estate, S.A.

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 modificaba tanto el perímetro de la operación de integración como la estructura de la misma que quedaban establecidos de la forma siguiente:

i) Perímetro de la operación de integración

Los activos que se integraron 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 José Luis Casso 72, S.L., estas dos últimas sociedades filiales de Alza Residencial, S.L.

La Sociedad Promotora José 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, 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 realizó en dos fases: una primera fase en la que los socios de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportaron 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 José 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 José 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..

En la segunda fase, en ejecución del Acuerdo de Integración y de su Adenda, Alza Residencial, S.L. y el resto de los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportaron, el 6 de agosto de 2015, 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, aprobada en su Junta General de Accionistas del 10 de julio de 2015. Con esta operación, la participación del Grupo ALZA REAL ESTATE en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. pasó a ser del 25,20% (8.469.715.243 acciones de Urbas) y del 1,49% a través de JavRay Partners, S.L. (500.062.262 acciones) (Nota 8). Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio.

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 2016, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

La Junta General de Ricart Parc Central, S.L.U., celebrada el 18 de marzo de 2016, aprobó la reducción de capital por importe de 13.587 miles de euros mediante la devolución de las participaciones de su propiedad en la sociedad Alza Obras y Servicios, S.L. a Alza Real Estate, S.A. Esta operación se encuentra pendiente de inscribir en el Registro Mercantil.

El Consejo de Administración de Alza Real Estate, S.A. ha acordado el 30 de marzo de 2016 trasladar el domicilio social de la compañía a la calle Castelló, nº 24 de Madrid y dar nueva redacción al artículo 4º de sus estatutos sociales. Este acuerdo se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad recibió de la Agencia Tributaria diligencia de embargo de parte de la cuenta a pagar a la filial Alza Residencial, S.L. con Alza Real Estate, S.A. por importe de 4.347 miles de euros.

A parte de lo comentado en los párrafos anteriores, no han existido otros hechos posteriores distintos a los comentados.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2015 han ascendido a 41 miles de euros (41 miles de euros en 2014). Asimismo, respecto a otros servicios de verificación, la compañía auditora facturó en 2015 2 miles de euros (0 euros en 2014).

25. 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 2015 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:

Persona vinculada por parentesco a D. Tomás Alarcón Zamora es Administradora Única de Top Gestión Madrid, S.L.

D. José Manuel Arrojo Botija posee una participación indirecta del 77,7% en Pentagenia Inversiones, S.L. sociedad con la que el Grupo Alza ha realizado una operación en 2015.

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.

ALZA Real Estate, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2015

1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2015

La actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2015 se ha centrado en la dirección de la gestión del Grupo. Además, se han producido una serie de operaciones corporativas que se detallan en la Nota 8 de la Memoria adjunta.

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 2016, 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 2015 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 2015, al 31 de diciembre de 2015 la autocartera se componía de 408 acciones propias. La variación durante el ejercicio 2015 se indica en la mencionada Nota.

6.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver Nota 23 de la Memoria adjunta.

7.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

8.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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 2015 de los pagos realizados y pendientes de pago.

	2015
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	266
Ratio de operaciones pagadas	133
Ratio de operaciones pendientes de pago	330
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	212.559
Total pagos pendientes	439.606

La sociedad 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.

ALZA Real Estate, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2015

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 30 de marzo de 2016, 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 componen 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 43 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 43 , ambas inclusive, y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, en documento de 1 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 1 , ambas inclusive, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, documento de 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

Federico Ricart Olivar

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

Natalio Sotres de la Sen

Secretario no consejero:

Emilio Salvador Soutullo

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1b), los Administradores de ALZA REAL ESTATE, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2015 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

Federico Ricart Olivar

José Pérez Díaz
en representación de GISA Ltd.

D. Natalio Sotres de la Sen