

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.

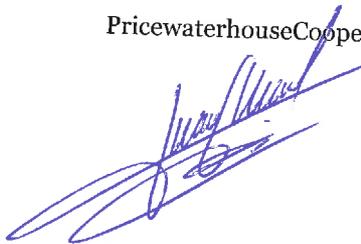
Párrafo de énfasis

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
		<u>137.866</u>	<u>51.437</u>
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
		<u>98.284</u>	<u>416.090</u>
		<u>236.150</u>	<u>467.527</u>
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)
		<u>78.135</u>	<u>114.226</u>
Participaciones no dominantes	15	3.547	11.313
Total patrimonio neto		<u>81.682</u>	<u>125.539</u>
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
		<u>27.538</u>	<u>39.113</u>
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
		<u>126.930</u>	<u>302.875</u>
TOTAL PASIVOS		<u>154.468</u>	<u>341.988</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>236.150</u>	<u>467.527</u>

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
	134.258	(13.115)	121.143

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	(87.348)
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	(13.115)
Dotación del ejercicio	(5.932)
Reversión del ejercicio	5.999
Aplicaciones	921
Saldo al 31.12.2015	(12.127)

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Actividades corporativas	1	3.114
Promoción Inmobiliaria	24.975	24.903
Construcción	31.793	31.244
Otros	1.101	1.065
Total	<u>57.870</u>	<u>60.326</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros Ingresos	<u>390</u>	<u>135</u>

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

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 Pentagenia 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.

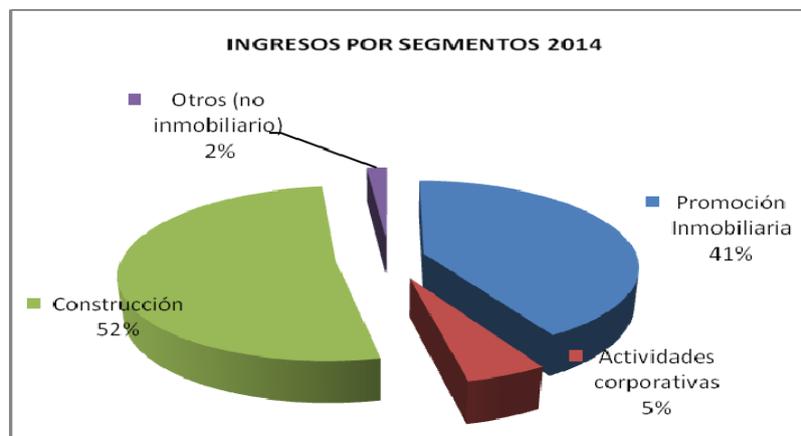
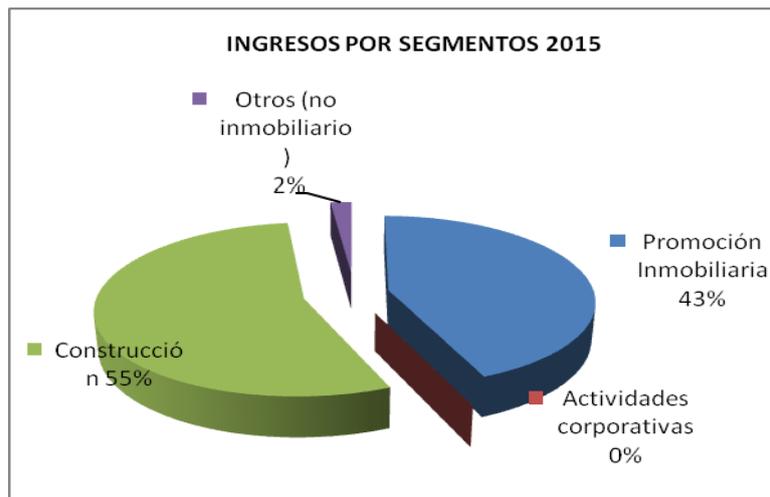
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2015 en comparación con el ejercicio anterior por segmentos de actividad es como sigue:

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.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2015
--	------------

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

ALZA REAL ESTATE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CASTELLO, 24 MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
02/11/2015	126.508.907,00	126.508.907	126.508.907

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

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	3,99%
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	3,99%
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON	42.718.823	0	33,77%
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	1.866.346	3.131.149	3,95%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	SOTSEN, S.L.	3.131.149

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	09/12/2015	Se ha superado el 3% del capital Social

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.346.845	0	38,22%
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,83%
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,43%
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,30%
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	0	315.927	0,25%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	INMOVALUE S.L.	315.927

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	44,03%
--	--------

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

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

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

CÓNYUGES

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

HIJA

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

HIJA

Nombre o denominación social relacionados
DON ALFREDO SOTRES GARCIA
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PADRE

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

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

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

Sí No

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

No aplicable

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

Sí No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
408	0	0,00%

(*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas

El 18 de noviembre de 2015 se produjo una transmisión de 544.906 acciones.

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

La Junta General de junio de 2015 adoptó el siguiente acuerdo:

Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente a través de las Sociedades de su Grupo, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará el límite legalmente establecido y todo ello siempre que pueda darse cumplimiento igualmente a los demás requisitos legales aplicables. Las adquisiciones no podrán realizarse a un precio superior al resultado de incrementar en un 15% el precio de cotización del día en que se efectúe la compra ni a un precio inferior al valor nominal.

Las modalidades de adquisición podrán consistir tanto en compra-venta como en permuta, como en cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según las circunstancias así lo aconsejen. La presente autorización se concede por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición. La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital. Y para todo ello se autoriza al Consejo de Administración tan ampliamente como fuera necesario para solicitar cuantas autorizaciones y adoptar cuantos acuerdos fueran necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo. Queda sin efecto la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias que fue conferida al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de la Sociedad de junio de 2014.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	14,60

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

Sí No

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

Sí No

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

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

Sí No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Sí No

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

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

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

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

Artículo 18º.- Constitución

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

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, , será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2014	43,04%	9,97%	0,00%	0,00%	53,01%
26/06/2015	49,40%	40,14%	0,00%	0,00%	89,54%
02/11/2015	49,36%	40,35%	0,00%	0,00%	89,71%

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

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

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

Número total de consejeros	6
-----------------------------------	----------

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

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	Otro Externo	26/06/2015

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	PRESIDENTE y CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
GISA LIMITED	GISA LIMITED

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Perfil:

Licenciado en Derecho.

Nombre o denominación del consejero:

DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

Perfil:

Economista

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

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

[Texto del punto C.1.1.3.3 Externos independientes]

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON NATALIO SOTRES DE LA SEN

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

DON ALFREDO SOTRES GARCIA

Motivos:

El Sr. Sotres de la Sen es hijo del Sr. Sotres García, administrador mancomunado de Sotsen SL y ha prestado servicios profesionales al Grupo Alza por 91 miles de euros.

Nombre o denominación social del consejero:

DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

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

ALZA REAL ESTATE S.A.

Motivos:

ARALIA ASESORES, S.L., sociedad controlada por el Sr. Arrojo, presta servicios de asesoramiento al Grupo Alza.

El saldo a cierre de ejercicio era de 189 miles de euros.

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	33,33%

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	02/11/2015	Independiente	Otro Externo

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	1	1	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	1	1	0,00%	0,00%	12,50%	12,50%

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

Explicación de las medidas
No se han adoptado

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

Explicación de las medidas
No aplicable

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

Explicación de los motivos
No obedece a motivo especial ajeno al del proceso normal de selección y determinación de Consejeros

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

No se han producido.

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

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

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA

Motivo del cese:

Dimisión por haber pasado a desempeñar funciones ejecutivas en otra compañía del sector

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Breve descripción:

Todas las facultades legales y estatutarias delegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	Diversas filiales del Grupo Alza	Representante persona física de Alza Real Estate, S.A. como administrador unico	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

El Artículo 21 del Reglamento del Consejo establece la prohibición de los Consejeros de pertenecer a más de cinco Consejos de Administración.

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	210
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	SOTSEN, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

Descripción relación:

CONYUGE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

No se han producido

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No existen

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán cesar en su cargo:

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

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

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

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

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

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

A la fecha de formulación del presente informe el consejero Sr. Zanetty ha presentado su dimisión y cesado igualmente como miembro del Comité de Auditoría.

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí

No

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

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

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

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

Sí

No

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

Sí No

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

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE AUDITORIA	4
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1

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

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	3
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	86,54%

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

Sí No

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

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Entre las funciones del comité de auditoría se encuentran (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.

Además, el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

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

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON EMILIO SALVADOR SOUTULLO	

C.1.34 Apartado derogado.

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

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

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

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

Sí

No

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

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

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	3	0	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	8,00%	0,00%	8,00%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

Explicación de las razones

Las cuentas contienen un párrafo de énfasis relativo al proceso de reestructuración de la deuda. Las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría son, en esencia, las indicadas por el auditor en su informe.

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	8	8
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	19,51%	19,50%

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

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 23 del Reglamento del Consejo (Auxilio de expertos) establece que, 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y cuando fuere necesario el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro expertos, siempre que se trate de asuntos concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente del Consejo de Administración y será autorizada por el pleno del Consejo si, a juicio de éste:

a) es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros.

b) su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad y c) la asistencia técnica que se reciba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

d) no pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que el Consejo por mayoría de sus miembros considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

El art. 31 del Reglamento del Consejo establece que el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

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

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Nombre del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Causa Penal:

Sentencia Tribunal Supremo 3465/2015

Observaciones:

Recurrida

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí

No

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

No constan.

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

Número de beneficiarios: 1

Tipo de beneficiario:

Consejero Ejecutivo

Descripción del Acuerdo:

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

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

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

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

C.2 Comisiones del consejo de administración

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

COMISION DE AUDITORIA

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

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1. El Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, teniendo a este respecto las facultades de información, asesoramiento y propuesta que se establezcan en estos Estatutos, en el Reglamento del Consejo de Administración y en las disposiciones vigentes en cada momento. Sus miembros serán designados por el Consejo de Administración ante el que responderán respecto del ejercicio de sus funciones.

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

El Comité elegirá de entre sus miembros no ejecutivos un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

Los miembros del Comité podrán ser asistidos en sus sesiones por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada uno de dichos miembros, consideren estos conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz pero sin voto.

El Comité de Auditoría tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor externo.

Entre sus competencias estarán como mínimo, las siguientes:

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

b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría

c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

d) Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas u órganos equivalentes de la entidad, de acuerdo con su naturaleza jurídica, al que corresponda, el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría, de acuerdo con la normativa aplicable a la entidad.

e) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.

f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.

g) Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos, el Reglamento del Consejo de Administración o la normativa vigente en cada momento.

A efectos de su funcionamiento, el Comité se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones y al menos una vez al trimestre.

Quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

El Comité de Auditoría y Control elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas al Comité de Auditoría y Control, favoreciendo siempre la independencia en su funcionamiento.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA
Nº de años del presidente en el cargo	4

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo

Nombre	Cargo	Categoría
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	33,33%
% de otros externos	66,67%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres (3) miembros designados por el Consejo de Administración de entre sus miembros no ejecutivos, siendo la mayoría de sus miembros Consejeros independientes y nombrando la Comisión al Presidente de entre estos últimos. El mandato de sus miembros no podrá ser superior al de su mandato como Consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones centrará sus funciones en el apoyo y auxilio al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de Consejeros, el establecimiento y control de la política de retribución de los Consejeros y altos directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes por los Consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

A efectos del funcionamiento de la Comisión, se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, y al menos una vez al trimestre.

Quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, contemplándose cuantos otros aspectos sean precisos en relación con su composición, cargos, competencias y régimen de funcionamiento, favoreciendo siempre la independencia.

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORIA	0	0,00%	1	33,33%	1	33,33%	1	33,33%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

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

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El sujeto obligado comunica la operación al Secretario quien la pone en conocimiento del Consejo quien la aprueba o deniega.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	ALZ RESIDENCIAL, S.L.	Comercial	Ventas de bienes terminados o no	1.681

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA RESIDENCIAL, S.L.	Consejero de Alza Real Estate, S.A.	Otras	5.765

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo:

ALZA RESIDENCIAL, S.L.

Importe (miles de euros): 143.985

Breve descripción de la operación:

Adquisición a la filial de las 8.469.715.243 acciones de la que era titular en Urbas Grupo Financiero, S.A., por su precio de mercado a dicha fecha con pago aplazado.

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

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo (art. 17) establece: 1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una Persona con él Vinculada.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de Personas Vinculadas del consejero las siguientes:

- a) El cónyuge del consejero o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
- c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del consejero.
- d) Las sociedades en las que el consejero, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la

Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.
- b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus socios.
- c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
- d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo

que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

2. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

- a) Comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del Presidente o del Secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre.
- b) Abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad.
- c) Transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

3. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de

Administración de la Sociedad, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

Por su parte, el art. 19 del Reglamento del Consejo establece, en relación con las oportunidades de negocios, lo siguiente:

1. Los consejeros no podrán aprovechar en beneficio propio o de Personas Vinculadas a cualquier oportunidad de negocio que esté estudiando la Sociedad o alguna de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, a no ser que previamente dichas sociedades hayan desistido del estudio o materialización de la misma sin mediar influencia del consejero que desee aprovechar tal oportunidad. Se exigirá, además, que el aprovechamiento sea autorizado por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. A los efectos del número anterior, se entiende por oportunidad de negocio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o de la que se haya tenido conocimiento en conexión con el ejercicio del cargo por parte del consejero, o mediante la utilización de medios e información de la Sociedad o sociedades del grupo al que ésta pertenezca, o bajo circunstancias tales que sea razonable pensar que el ofrecimiento del tercero en realidad estaba dirigido a dichas sociedades.
3. Asimismo, el consejero deberá abstenerse de utilizar el nombre de la Sociedad y de invocar su condición de consejero de la Sociedad para la realización de operaciones por cuenta propia o de Personas Vinculadas.

El Artículo 20 del mismo texto, en cuanto a los Usos de activos sociales fija lo siguiente:

1. El consejero no podrá hacer uso de los activos de la Sociedad o de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, ni valerse de su posición en la misma para obtener una ventaja patrimonial, salvo que hubiere satisfecho una contraprestación adecuada. Excepcionalmente, se podrá dispensar al consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación adecuada pero, en tal caso, la ventaja patrimonial será considerada retribución indirecta por el Consejo de Administración, previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. A los efectos del presente artículo se entiende:
 - a) por uso de activos sociales, la utilización por el consejero de los activos sociales con fines exclusivamente privados o ajenos a los intereses sociales;
 - b) por contraprestación adecuada, la de mercado que correspondería si la ventaja patrimonial fuere adquirida por un tercero ajeno a la Sociedad.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

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

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

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

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

De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración, atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquéllos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Dirección de cada área funcional será responsable de su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control. El área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura del capital anualmente, así como el ratio de deuda neta sobre GAV o valor razonable de los activos antes de impuestos.

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

Los principales riesgos que afectan a la sociedad son los riesgos financieros, los riesgos del entorno inmobiliario y su carácter cíclico, los riesgos regulatorios derivados del impacto de las modificaciones normativas en lo relativo a calificación de suelos y los riesgos operativos de su actividad como Grupo de Empresas. 1.- Riesgos financieros: La continuidad del endurecimiento de las condiciones de financiación y las importantes restricciones impuestas por los agentes ha afectado al Grupo que se ha visto obligado a continuar la venta de activos en el seno del proceso de reestructuración de su deuda. Por la dirección financiera se elaboran los presupuestos de tesorería a 12 meses que son actualizados mensualmente realizándose un seguimiento periódico de su evolución. En ocasiones se utilizan determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipos de interés. 2.- Riesgos del entorno inmobiliario: A la entrada de lleno en la parte bajista del ciclo inmobiliario continua unida otro año más la contracción del crédito y todo ello ha producido una rebaja en la

valoración de los activos y en una contracción de la demanda. Este riesgo se ha visto mitigado por los buenos costes de algunos de sus activos, principalmente suelo, y la relativa flexibilidad que proporciona disponer de una constructora en el Grupo. 3.- Riesgos legales. El impacto de la regulación que afecta a la actividad de la sociedad en cuanto a calificación de suelos, sus modificaciones, promoción de viviendas se minimiza mediante el asesoramiento de equipos internos y externos especializados en regulación urbanística. 4.- Riesgos operativos. Su implementación se introdujo en el 2007 para adaptar la nueva dimensión del Grupo. Se trabaja con una matriz de riesgos operativos que, cuyos controles son evaluados periódicamente. 5. Riesgo de liquidez. Durante el 2015, la labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como una de las prioridades del Grupo para hacer frente a los compromisos comprometidos y llevar a cabo la reestructuración de la deuda y refinanciaciones.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

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

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

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

Riesgo de mercado: Durante 2015 ha continuado el desajuste entre oferta y demanda en el sector y empujando a la baja los márgenes en la actividad promotora. El grupo estima que continúe impactando en los sucesivos ejercicios si bien se estima que el proceso de ajuste de precios podría haber tocado fondo. La mejora en la actividad de construcción continua sin embargo mitigando su impacto.

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

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

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

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

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No se han realizado acciones formativas externas concretas en la materia durante el ejercicio 2015. Se continúan realizando acciones formativas concretas a cargo del Director Financiero Corporativo para el personal a su cargo acerca del proceso de elaboración de la información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

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

El proceso cubre los principales objetivos de la información financiera.

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

El proceso de identificación del perímetro de consolidación se vio simplificado y mejorado durante el 2013. Durante el ejercicio 2015, se ha mejorado con la operación Urbas. No existen estructuras de societarias complejas.

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

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

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

El comité de Auditoría y Control.

F.3 Actividades de control

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

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

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

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

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

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

La actividad subcontratada con más efecto en los estados financieros es la corresponde a la valoración anual de activos por parte de experto independiente dado alto volumen de activos inmobiliarios en el Grupo, proceso que se monitoriza permanentemente por parte del área afectada. La operación Urbas llevada a cabo durante 2015 ha reducido notablemente el volumen directo de activos y pasivos inmobiliarios.

F.4 Información y comunicación

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

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su

interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

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

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

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

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

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

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

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

F.6 Otra información relevante

No aplicable.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

No ha sido sometido a revisión de la auditoría externa.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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

Cumple

Explique

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

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Con motivo de la adquisición de un porcentaje significativo en la Compañía Urbas Grupo Financiero, S.A. se definirán durante 2016.

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se han presentado a la Junta operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad que no haya sido exigida por las Leyes Mercantiles

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad no elabora los informe contenidos en las letras d), c). El funcionamiento de las comisiones viene recogido en los reglamentos internos y estatutos sociales que son públicos. El informe de grado de independencia del auditor es facilitado anualmente por el auditor pero no se muestra en la web.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Dada la dimensión de la compañía y su nivel de difusión no se ha considerado esta posibilidad

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Consejo ha continuado adaptando durante el ejercicio su funcionamiento a las pautas indicadas. En las Juntas es explicado el contenido y limitaciones si ello resulta necesario.

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

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

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

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

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Los puntos a, b y d no son publicados

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

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

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto

hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

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

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

EL Consejero que ha dimitido durante el ejercicio expuso sus razones al Consejo personalmente.

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La comisión de nombramientos presupone la disponibilidad con la aceptación del cargo.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El programa de fechas se ha visto variado a lo largo del ejercicio por razones externas. Contando las reuniones no presenciales, el número de sesiones ha sido de ocho.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La delegación de asistencia no siempre contiene instrucciones concretas de voto.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas

en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

No se han producido dichas circunstancias ni ha sido solicitado por ningún Consejero.

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Las variaciones significativas en el accionariado son comentadas en los Consejos. No existe calificación de agencias para la emisora.

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El programa de fechas se ha visto modificado por razones externas. Dada la dimensión y estructura accionarial de la compañía, los puntos anteriores son llevados a cabo de forma proporcional a dicha dimensión.

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

No existe la figura del Consejero Coordinador. No obstante, la dimensión del grupo y la estructura de su consejo hace muy cercana la relación con el Presidente y primer ejecutivo lo cual facilita la comunicación entre consejeros incluidos los no ejecutivos.

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La evaluación se produce en el seno del Consejo sin elaboración de un plan de acción escrito.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La compañía no dispone de área de auditoría interna

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

No se dispone de unidad de auditoría interna

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

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

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No se dispone de unidad de auditoría interna. Las reuniones con el auditor interno se realizan en sede del comité de auditoría pero con asistencia de otros consejeros invitados.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El Grupo continua trabajando en la implementación de todos los aspectos mencionados.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No está implementada como unidad independiente recayendo en el área financiera y el comité de auditoría.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Los requisitos de conocimientos exigidos para la pertenencia a dicha comisión están relativizados por el número limitado de Consejeros.

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Las funciones indicadas se reparten entre la comisión de auditoría y control y el propio Consejo dada la dimensión de la compañía. No se dispone de política de responsabilidad social corporativa.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad no dispone de una política de responsabilidad social corporativa escrita.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No se realiza.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

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

No existen.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 30/03/2016.

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

Sí

No

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

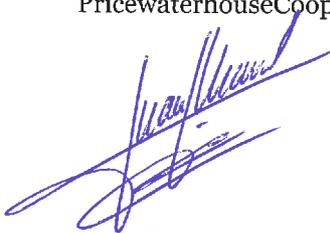
Párrafo de énfasis

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	2.427	
	-	1.171	2.427	
	-	1.171	152.314	
	-	1.171	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:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
- Rdos. negativos de ejercicios anteriores	(92.054)	(96.061)
	<u>(92.054)</u>	<u>(96.061)</u>

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:

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

13. Provisiones corrientes y no corrientes

<u>CONCEPTO</u>	<u>Otras provisiones corrientes</u>
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:

	Miles de euros	
	<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:

	Miles de Euros
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 imponibles negativas del grupo fiscal a compensar, es el siguiente:

Año de generación	Bases imponibles					
	2015			2014		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
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 imponibles 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 imponibles individuales positivas,

retenciones a cuenta y préstamos a varias filiales, según el siguiente desglose:

2014	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Otras cuentas a cobrar	Total
Alza Residencial, S.L.	-	-	540	-	540
Ricart Parc Central, S.L.	-	-	40	-	40
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.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2015
--	------------

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

ALZA REAL ESTATE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

CASTELLO, 24 MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
02/11/2015	126.508.907,00	126.508.907	126.508.907

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

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ	5.042.279	0	3,99%
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	5.042.279	0	3,99%
DOÑA JUANA SAIZ ALARCON	42.718.823	0	33,77%
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	1.866.346	3.131.149	3,95%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	SOTSEN, S.L.	3.131.149

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	09/12/2015	Se ha superado el 3% del capital Social

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	48.346.845	0	38,22%
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	1.048.443	0	0,83%
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	544.566	0	0,43%
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,30%
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	0	315.927	0,25%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	INMOVALUE S.L.	315.927

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	44,03%
--	--------

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

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

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

CÓNYUGES

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

HIJA

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

HIJA

Nombre o denominación social relacionados
DON ALFREDO SOTRES GARCIA
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PADRE

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

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

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

Sí No

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

No aplicable

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

Sí No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
408	0	0,00%

(*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas

El 18 de noviembre de 2015 se produjo una transmisión de 544.906 acciones.

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

La Junta General de junio de 2015 adoptó el siguiente acuerdo:

Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente a través de las Sociedades de su Grupo, y en la medida que estime que así lo aconsejen las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de Alza Real Estate, S.A. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará el límite legalmente establecido y todo ello siempre que pueda darse cumplimiento igualmente a los demás requisitos legales aplicables. Las adquisiciones no podrán realizarse a un precio superior al resultado de incrementar en un 15% el precio de cotización del día en que se efectúe la compra ni a un precio inferior al valor nominal.

Las modalidades de adquisición podrán consistir tanto en compra-venta como en permuta, como en cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según las circunstancias así lo aconsejen. La presente autorización se concede por el periodo máximo permitido legalmente, debiéndose respetar igualmente el límite del capital social que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente en el momento de la adquisición. La adquisición de las acciones, que tendrán que estar íntegramente desembolsadas, deberá permitir a la sociedad dotar la reserva prescrita por el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital. Y para todo ello se autoriza al Consejo de Administración tan ampliamente como fuera necesario para solicitar cuantas autorizaciones y adoptar cuantos acuerdos fueran necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo. Queda sin efecto la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias que fue conferida al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de la Sociedad de junio de 2014.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	14,60

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

Sí No

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

Sí No

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

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

Sí No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Sí No

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

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

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

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

Artículo 18º.- Constitución

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

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, , será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/06/2014	43,04%	9,97%	0,00%	0,00%	53,01%
26/06/2015	49,40%	40,14%	0,00%	0,00%	89,54%
02/11/2015	49,36%	40,35%	0,00%	0,00%	89,71%

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

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

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

Número total de consejeros	6
-----------------------------------	----------

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

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA	Otro Externo	26/06/2015

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	PRESIDENTE y CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
GISA LIMITED	GISA LIMITED

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Perfil:

Licenciado en Derecho.

Nombre o denominación del consejero:

DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

Perfil:

Economista

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

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

[Texto del punto C.1.1.3.3 Externos independientes]

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON NATALIO SOTRES DE LA SEN

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

DON ALFREDO SOTRES GARCIA

Motivos:

El Sr. Sotres de la Sen es hijo del Sr. Sotres García, administrador mancomunado de Sotsen SL y ha prestado servicios profesionales al Grupo Alza por 91 miles de euros.

Nombre o denominación social del consejero:

DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

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

Motivos:

ARALIA ASESORES, S.L., sociedad controlada por el Sr. Arrojo, presta servicios de asesoramiento al Grupo Alza.

El saldo a cierre de ejercicio era de 189 miles de euros.

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	33,33%

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	02/11/2015	Independiente	Otro Externo

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	1	1	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	1	1	0,00%	0,00%	12,50%	12,50%

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

Explicación de las medidas
No se han adoptado

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

Explicación de las medidas
No aplicable

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

Explicación de los motivos
No obedece a motivo especial ajeno al del proceso normal de selección y determinación de Consejeros

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

No se han producido.

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

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

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

DON LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA ORIA

Motivo del cese:

Dimisión por haber pasado a desempeñar funciones ejecutivas en otra compañía del sector

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Breve descripción:

Todas las facultades legales y estatutarias delegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	Diversas filiales del Grupo Alza	Representante persona física de Alza Real Estate, S.A. como administrador unico	SI

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

El Artículo 21 del Reglamento del Consejo establece la prohibición de los Consejeros de pertenecer a más de cinco Consejos de Administración.

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	210
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	SOTSEN, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA ANA ISABEL ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA JUANA SAIZ ALARCON

Descripción relación:

CONYUGE

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON TOMAS ALARCON ZAMORA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ

Descripción relación:

PADRE

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

No se han producido

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No existen

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán cesar en su cargo:

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

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

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

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

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

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

A la fecha de formulación del presente informe el consejero Sr. Zanetty ha presentado su dimisión y cesado igualmente como miembro del Comité de Auditoría.

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí

No

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

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

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

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

Sí

No

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

Sí

No

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

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE AUDITORIA	4
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1

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

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	3
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	86,54%

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

Sí

No

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

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Entre las funciones del comité de auditoría se encuentran (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación; (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones; (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) y favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo.

Además, el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

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

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON EMILIO SALVADOR SOUTULLO	

C.1.34 Apartado derogado.

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

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

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

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

Sí

No

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

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

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	3	0	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	8,00%	0,00%	8,00%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

Explicación de las razones

Las cuentas contienen un párrafo de énfasis relativo al proceso de reestructuración de la deuda. Las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría son, en esencia, las indicadas por el auditor en su informe.

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	8	8
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	19,51%	19,50%

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

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 23 del Reglamento del Consejo (Auxilio de expertos) establece que, 1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y cuando fuere necesario el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro expertos, siempre que se trate de asuntos concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La solicitud de contratar asesores o expertos externos ha de ser formulada al Presidente del Consejo de Administración y será autorizada por el pleno del Consejo si, a juicio de éste:

- es necesaria para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros.
- su coste es razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad y c) la asistencia técnica que se reciba no puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.
- no pone en riesgo la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto.

3. En el supuesto de que la solicitud de auxilio de expertos fuere efectuada por cualquiera de las Comisiones del Consejo, no podrá ser denegada, salvo que el Consejo por mayoría de sus miembros considere que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 de este artículo.

El art. 31 del Reglamento del Consejo establece que el Comité de Auditoría y Control tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones y podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos que podrán asistir a sus reuniones con voz y sin voto.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

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

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

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

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Nombre del consejero:

DON JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

Causa Penal:

Sentencia Tribunal Supremo 3465/2015

Observaciones:

Recurrida

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí

No

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

No constan.

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

Número de beneficiarios: 1

Tipo de beneficiario:

Consejero Ejecutivo

Descripción del Acuerdo:

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

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

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

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

C.2 Comisiones del consejo de administración

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

COMISION DE AUDITORIA

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

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1. El Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, teniendo a este respecto las facultades de información, asesoramiento y propuesta que se establezcan en estos Estatutos, en el Reglamento del Consejo de Administración y en las disposiciones vigentes en cada momento. Sus miembros serán designados por el Consejo de Administración ante el que responderán respecto del ejercicio de sus funciones.

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

El Comité elegirá de entre sus miembros no ejecutivos un Presidente, pudiendo elegir, además, un Vicepresidente. La duración de estos cargos no podrá exceder de cuatro años ni de la de sus mandatos como miembros del Comité, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido al menos un año desde su cese.

Actuará como Secretario, y en su caso Vicesecretario, la persona que, sin precisar la cualidad de Consejero, designe el Comité.

Los miembros del Comité podrán ser asistidos en sus sesiones por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada uno de dichos miembros, consideren estos conveniente. Tales asesores asistirán a las reuniones con voz pero sin voto.

El Comité de Auditoría tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor externo.

Entre sus competencias estarán como mínimo, las siguientes:

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

b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría

c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

d) Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas u órganos equivalentes de la entidad, de acuerdo con su naturaleza jurídica, al que corresponda, el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría, de acuerdo con la normativa aplicable a la entidad.

e) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.

f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.

g) Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos, el Reglamento del Consejo de Administración o la normativa vigente en cada momento.

A efectos de su funcionamiento, el Comité se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones y al menos una vez al trimestre.

Quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

El Comité de Auditoría y Control elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas al Comité de Auditoría y Control, favoreciendo siempre la independencia en su funcionamiento.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA
Nº de años del presidente en el cargo	4

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo

Nombre	Cargo	Categoría
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	33,33%
% de otros externos	66,67%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres (3) miembros designados por el Consejo de Administración de entre sus miembros no ejecutivos, siendo la mayoría de sus miembros Consejeros independientes y nombrando la Comisión al Presidente de entre estos últimos. El mandato de sus miembros no podrá ser superior al de su mandato como Consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueran como Consejeros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones centrará sus funciones en el apoyo y auxilio al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de Consejeros, el establecimiento y control de la política de retribución de los Consejeros y altos directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes por los Consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

A efectos del funcionamiento de la Comisión, se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, y al menos una vez al trimestre.

Quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

A través del Reglamento del Consejo de Administración se desarrollarán estas normas relativas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, contemplándose cuantos otros aspectos sean precisos en relación con su composición, cargos, competencias y régimen de funcionamiento, favoreciendo siempre la independencia.

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE AUDITORIA	0	0,00%	1	33,33%	1	33,33%	1	33,33%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

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

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El sujeto obligado comunica la operación al Secretario quien la pone en conocimiento del Consejo quien la aprueba o deniega.

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DOÑA MARIA EMILIA ALARCON SAIZ	ALZ RESIDENCIAL, S.L.	Comercial	Ventas de bienes terminados o no	1.681

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	ALZA RESIDENCIAL, S.L.	Consejero de Alza Real Estate, S.A.	Otras	5.765

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo:

ALZA RESIDENCIAL, S.L.

Importe (miles de euros): 143.985

Breve descripción de la operación:

Adquisición a la filial de las 8.469.715.243 acciones de la que era titular en Urbas Grupo Financiero, S.A., por su precio de mercado a dicha fecha con pago aplazado.

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

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo (art. 17) establece: 1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una Persona con él Vinculada.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de Personas Vinculadas del consejero las siguientes:

- a) El cónyuge del consejero o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
- c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del consejero.
- d) Las sociedades en las que el consejero, por sí o por persona interpuesta, se encuentre en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la

Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.
- b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus socios.
- c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
- d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo

que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

2. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

- a) Comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del Presidente o del Secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre.
- b) Abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad.
- c) Transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

3. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de Administración de la Sociedad, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

Por su parte, el art. 19 del Reglamento del Consejo establece, en relación con las oportunidades de negocios, lo siguiente:

1. Los consejeros no podrán aprovechar en beneficio propio o de Personas Vinculadas a cualquier oportunidad de negocio que esté estudiando la Sociedad o alguna de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, a no ser que previamente dichas sociedades hayan desistido del estudio o materialización de la misma sin mediar influencia del consejero que desee aprovechar tal oportunidad. Se exigirá, además, que el aprovechamiento sea autorizado por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. A los efectos del número anterior, se entiende por oportunidad de negocio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o de la que se haya tenido conocimiento en conexión con el ejercicio del cargo por parte del consejero, o mediante la utilización de medios e información de la Sociedad o sociedades del grupo al que ésta pertenezca, o bajo circunstancias tales que sea razonable pensar que el ofrecimiento del tercero en realidad estaba dirigido a dichas sociedades.
3. Asimismo, el consejero deberá abstenerse de utilizar el nombre de la Sociedad y de invocar su condición de consejero de la Sociedad para la realización de operaciones por cuenta propia o de Personas Vinculadas.

El Artículo 20 del mismo texto, en cuanto a los Usos de activos sociales fija lo siguiente:

1. El consejero no podrá hacer uso de los activos de la Sociedad o de las sociedades del grupo al que ésta pertenezca, ni valerse de su posición en la misma para obtener una ventaja patrimonial, salvo que hubiere satisfecho una contraprestación adecuada. Excepcionalmente, se podrá dispensar al consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación adecuada pero, en tal caso, la ventaja patrimonial será considerada retribución indirecta por el Consejo de Administración, previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. A los efectos del presente artículo se entiende:
 - a) por uso de activos sociales, la utilización por el consejero de los activos sociales con fines exclusivamente privados o ajenos a los intereses sociales;
 - b) por contraprestación adecuada, la de mercado que correspondería si la ventaja patrimonial fuere adquirida por un tercero ajeno a la Sociedad.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

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

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

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

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

De acuerdo con los estatutos de la Sociedad, corresponde al Consejo de Administración la gestión, administración y representación de la Sociedad. El Reglamento del Consejo de Administración, atribuye al propio Consejo de Administración la definición de la estrategia en materia de política de control y gestión de riesgos, incluyendo aquéllos que específicamente pudieran afectar a la información financiera que la Sociedad debe hacer pública por su condición de cotizada. La Dirección de cada área funcional será responsable de su desarrollo e implementación, siendo el Sistema de Control y Gestión de Riesgos supervisado por parte del Comité de Auditoría y Control. El área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura del capital anualmente, así como el ratio de deuda neta sobre GAV o valor razonable de los activos antes de impuestos.

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

Los principales riesgos que afectan a la sociedad son los riesgos financieros, los riesgos del entorno inmobiliario y su carácter cíclico, los riesgos regulatorios derivados del impacto de las modificaciones normativas en lo relativo a calificación de suelos y los riesgos operativos de su actividad como Grupo de Empresas. 1.- Riesgos financieros: La continuidad del endurecimiento de las condiciones de financiación y las importantes restricciones impuestas por los agentes ha afectado al Grupo que se ha visto obligado a continuar la venta de activos en el seno del proceso de reestructuración de su deuda. Por la dirección financiera se elaboran los presupuestos de tesorería a 12 meses que son actualizados mensualmente realizándose un seguimiento periódico de su evolución. En ocasiones se utilizan determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipos de interés. 2.- Riesgos del entorno inmobiliario: A la entrada de lleno en la parte bajista del ciclo inmobiliario continua unida otro año más la contracción del crédito y todo ello ha producido una rebaja en la

valoración de los activos y en una contracción de la demanda. Este riesgo se ha visto mitigado por los buenos costes de algunos de sus activos, principalmente suelo, y la relativa flexibilidad que proporciona disponer de una constructora en el Grupo. 3.- Riesgos legales. El impacto de la regulación que afecta a la actividad de la sociedad en cuanto a calificación de suelos, sus modificaciones, promoción de viviendas se minimiza mediante el asesoramiento de equipos internos y externos especializados en regulación urbanística. 4.- Riesgos operativos. Su implementación se introdujo en el 2007 para adaptar la nueva dimensión del Grupo. Se trabaja con una matriz de riesgos operativos que, cuyos controles son evaluados periódicamente. 5. Riesgo de liquidez. Durante el 2015, la labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como una de las prioridades del Grupo para hacer frente a los compromisos comprometidos y llevar a cabo la reestructuración de la deuda y refinanciaciones.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

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

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

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

Riesgo de mercado: Durante 2015 ha continuado el desajuste entre oferta y demanda en el sector y empujando a la baja los márgenes en la actividad promotora. El grupo estima que continúe impactando en los sucesivos ejercicios si bien se estima que el proceso de ajuste de precios podría haber tocado fondo. La mejora en la actividad de construcción continua sin embargo mitigando su impacto.

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

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

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

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

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No se han realizado acciones formativas externas concretas en la materia durante el ejercicio 2015. Se continúan realizando acciones formativas concretas a cargo del Director Financiero Corporativo para el personal a su cargo acerca del proceso de elaboración de la información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

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

El proceso cubre los principales objetivos de la información financiera.

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

El proceso de identificación del perímetro de consolidación se vio simplificado y mejorado durante el 2013. Durante el ejercicio 2015, se ha mejorado con la operación Urbas. No existen estructuras de societarias complejas.

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

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

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

El comité de Auditoría y Control.

F.3 Actividades de control

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

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

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

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

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

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

La actividad subcontratada con más efecto en los estados financieros es la corresponde a la valoración anual de activos por parte de experto independiente dado alto volumen de activos inmobiliarios en el Grupo, proceso que se monitoriza permanentemente por parte del área afectada. La operación Urbas llevada a cabo durante 2015 ha reducido notablemente el volumen directo de activos y pasivos inmobiliarios.

F.4 Información y comunicación

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

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su

interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

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

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

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

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

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

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

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

F.6 Otra información relevante

No aplicable.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

No ha sido sometido a revisión de la auditoría externa.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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

Cumple

Explique

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

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Con motivo de la adquisición de un porcentaje significativo en la Compañía Urbas Grupo Financiero, S.A. se definirán durante 2016.

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se han presentado a la Junta operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad que no haya sido exigida por las Leyes Mercantiles

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad no elabora los informe contenidos en las letras d), c). El funcionamiento de las comisiones viene recogido en los reglamentos internos y estatutos sociales que son públicos. El informe de grado de independencia del auditor es facilitado anualmente por el auditor pero no se muestra en la web.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Dada la dimensión de la compañía y su nivel de difusión no se ha considerado esta posibilidad

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Consejo ha continuado adaptando durante el ejercicio su funcionamiento a las pautas indicadas. En las Juntas es explicado el contenido y limitaciones si ello resulta necesario.

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

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

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

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

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Los puntos a, b y d no son publicados

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

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

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto

hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

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

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

EL Consejero que ha dimitido durante el ejercicio expuso sus razones al Consejo personalmente.

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La comisión de nombramientos presupone la disponibilidad con la aceptación del cargo.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El programa de fechas se ha visto variado a lo largo del ejercicio por razones externas. Contando las reuniones no presenciales, el número de sesiones ha sido de ocho.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La delegación de asistencia no siempre contiene instrucciones concretas de voto.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas

en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

No se han producido dichas circunstancias ni ha sido solicitado por ningún Consejero.

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Las variaciones significativas en el accionariado son comentadas en los Consejos. No existe calificación de agencias para la emisora.

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El programa de fechas se ha visto modificado por razones externas. Dada la dimensión y estructura accionarial de la compañía, los puntos anteriores son llevados a cabo de forma proporcional a dicha dimensión.

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

No existe la figura del Consejero Coordinador. No obstante, la dimensión del grupo y la estructura de su consejo hace muy cercana la relación con el Presidente y primer ejecutivo lo cual facilita la comunicación entre consejeros incluidos los no ejecutivos.

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La evaluación se produce en el seno del Consejo sin elaboración de un plan de acción escrito.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La compañía no dispone de área de auditoría interna

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

No se dispone de unidad de auditoría interna

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

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

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No se dispone de unidad de auditoría interna. Las reuniones con el auditor interno se realizan en sede del comité de auditoría pero con asistencia de otros consejeros invitados.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El Grupo continua trabajando en la implementación de todos los aspectos mencionados.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No está implementada como unidad independiente recayendo en el área financiera y el comité de auditoría.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Los requisitos de conocimientos exigidos para la pertenencia a dicha comisión están relativizados por el número limitado de Consejeros.

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple

Explique

No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Las funciones indicadas se reparten entre la comisión de auditoría y control y el propio Consejo dada la dimensión de la compañía. No se dispone de política de responsabilidad social corporativa.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad no dispone de una política de responsabilidad social corporativa escrita.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No se realiza.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

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

No existen.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 30/03/2016.

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

Sí

No

ALZA Real Estate, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 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