

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

Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales consolidadas  
e informe de gestión del ejercicio al 31 de diciembre de 2016

## **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 ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, 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 consolidado, de la situación financiera consolidada 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 (NIIF-UE), 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 del Grupo. 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 ALZA REAL ESTATE, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, 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.c de la memoria adjunta, donde se indica que el Grupo continúa con el proceso de reestructuración de su deuda financiera iniciado en el ejercicio 2012, y que al cierre del ejercicio el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 28.616 miles de euros. Tal y como se describe en la nota 31.1, con posterioridad al cierre y antes de la formulación de las cuentas anuales se han formalizado diferentes acuerdos con sus acreedores financieros. No obstante, a la fecha del presente informe, el Grupo continúa en negociaciones con el resto de sus entidades financieras y con otros acreedores, incluyendo la Hacienda Pública (ver nota 2.c). Adicionalmente, los auditores de la sociedad participada Urbas Grupo Financiero, S.A. incluyen en su informe de auditoría, de fecha 27 de abril de 2017, un párrafo de énfasis por incertidumbre sobre la capacidad de dicha sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. En base a lo detallado anteriormente, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá, por tanto, de la finalización con éxito de los procesos de renegociación que se encuentran en curso, tanto del Grupo como de Urbas Grupo Financiero, S.A., siendo esta situación indicativa de una incertidumbre material sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 31.2 de la memoria consolidada adjunta, donde se detalla el acuerdo aprobado en el Consejo de Administración celebrado el 24 de febrero de 2017, relativo a la operación de adquisición de acciones propias descrita en dicha nota. Con fecha 25 de abril de 2017 se ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se adoptó por unanimidad dicho acuerdo, junto con la propuesta de reducción de capital mediante amortización de las acciones adquiridas y la solicitud a los organismos competentes de la exclusión de negociación de las acciones de ALZA REAL ESTATE, S.A. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### *Otras cuestiones*

Las cuentas anuales consolidadas de ALZA REAL ESTATE, S.A y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015 fueron auditadas por otro auditor, que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 10 de mayo de 2016.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 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 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de ALZA REAL ESTATE, S.A. y sociedades dependientes.

Grant Thornton



Alfredo González

1 de junio de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/32589  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

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

Cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2016 e informe de gestión del ejercicio 2016

## INDICE

BALANCES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015 .....	2
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015 .....	3
ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS 2016 Y 2015 .....	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015 .....	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015 .....	5
<b>NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016</b>	
1 ACTIVIDAD DEL GRUPO ALZA, ESTRUCTURA DEL GRUPO Y OPERACIONES SOCIETARIAS .....	6
2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	7
3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO .....	20
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES .....	23
5 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS .....	24
6 INMOVILIZADO MATERIAL .....	26
7 INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	27
8 PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA .....	28
9 ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	32
10 CLIENTES, OTRAS CUENTAS A COBRAR Y OTROS ACTIVOS A VENCIMIENTO .....	33
11 EXISTENCIAS .....	34
12 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO .....	35
13 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS .....	35
14 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES .....	37
15 DEUDA FINANCIERA .....	37
16 IMPUESTOS DIFERIDOS .....	39
17 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR .....	40
18 INGRESOS ORDINARIOS .....	41
19 OTROS INGRESOS .....	41
20 APROVISIONAMIENTOS, VARIACIÓN DE EXISTENCIAS Y DETERIORO .....	42
21 GASTOS POR RETRIBUCIONES A EMPLEADOS .....	42
22 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN .....	42
23 DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO .....	42
24 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS .....	43
25 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL .....	43
26 RESULTADOS POR ACCIÓN .....	44
27 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS .....	44
28 PASIVOS CONTINGENTES, ACTIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS .....	45
29 MEDIO AMBIENTE .....	46
30 OTRA INFORMACIÓN .....	46
31 HECHOS POSTERIORES .....	47
32 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS .....	48
33 INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION .....	48
ANEXO I .....	50
ANEXO II .....	51

**BALANCES CONSOLIDADOS**

	Nota	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	6	15.356	16.115
Inversiones inmobiliarias	7	2.844	7.525
Participaciones puestas en equivalencia	8	107.804	89.698
Activos intangibles		112	13
Clientes y otras cuentas a cobrar	9, 10	7.141	7.248
		<b>133.257</b>	<b>120.599</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	11	87.794	80.230
Clientes, otras cuentas a cobrar y otros activos a vencimiento	9, 10	23.306	16.489
Activos por impuesto corriente	17	1	10
Efectivo y equivalentes al efectivo	9, 12	1.414	1.555
		<b>112.515</b>	<b>98.284</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>245.772</b>	<b>218.883</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital Social	13	126.509	126.509
Prima de emisión y otras reservas	13	45.906	45.906
Acciones propias	13	(1)	(1)
Resultados acumulados	13	(94.279)	(43.537)
Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante		16.864	(50.742)
		<b>94.999</b>	<b>78.135</b>
Participaciones no dominantes	14	3.288	3.547
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>98.287</b>	<b>81.682</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deuda financiera	15	2.646	5.529
Pasivos por impuestos diferidos	16	1.581	2.075
Proveedores y otras cuentas a pagar	9, 17	2.127	2.667
		<b>6.354</b>	<b>10.271</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deuda financiera	15	35.111	29.506
Proveedores y otras cuentas a pagar	9, 17	106.020	97.424
		<b>141.131</b>	<b>126.930</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>147.485</b>	<b>137.201</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		<b>245.772</b>	<b>218.883</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 51 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**

	Nota	Ejercicio finalizado el 31 de Diciembre	
		2016	2015
Ingresos ordinarios	18	47.725	57.870
Otros ingresos	19	18	390
Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro	20	(35.682)	(63.948)
Gasto por retribuciones de empleados	21	(6.109)	(5.253)
Amortización	6, 7	(212)	(261)
Otros gastos de explotación	23	(5.080)	(6.070)
Exceso de provisiones		33	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	23	(601)	3.405
<b>Resultado de explotación</b>		<b>92</b>	<b>(13.867)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	24	<b>182</b>	<b>13.812</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		182	13.812
<b>Gastos financieros</b>	24	<b>(2.104)</b>	<b>(2.794)</b>
Por deudas con terceros.		(2.104)	(2.783)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		-	(11)
<b>Gastos financieros netos</b>		<b>(1.922)</b>	<b>11.018</b>
<b>Resultado de entidades valoradas por el método de la participación</b>	8	<b>17.940</b>	<b>(71.758)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>16.110</b>	<b>(74.607)</b>
Impuesto sobre las ganancias	25	495	23.837
Resultado del ejercicio		<b>16.605</b>	<b>(50.770)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la Sociedad</b>		16.864	(50.742)
Participaciones no dominantes	14	(259)	(28)
<b>Resultados por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio</b> (expresado en Euros por acción)			
- Básicas y Diluidas	26	0,133	(0,401)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 51 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

### ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS

	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	2016	2015
Resultado consolidado del ejercicio	16.605	(50.770)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	16.605	(50.770)
Resultado global total del año	16.605	(50.770)
Atribuible a:		
la sociedad dominante	16.864	(50.742)
Participaciones no dominantes	(259)	(28)

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital social (Nota 13)	Prima de emisión y reservas (Nota 13)	Autocartera (Nota 13)	Ganancias acumuladas (Nota 13)	Resultado del ejercicio	Participaciones no dominantes (Nota 14)	Total
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>121.514</b>	<b>37.339</b>	<b>(1.090)</b>	<b>(40.660)</b>	<b>(2.877)</b>	<b>11.313</b>	<b>125.539</b>
Distribución del resultado del 2014	-	-	-	(2.877)	2.877	-	-
Ampliaciones de capital (Nota 13)	4.995	8.490	-	-	-	(7.738)	5.747
Venta de autocartera (Nota 13.c)	-	107	1.089	-	-	-	1.196
Otros movimientos	-	(30)	-	-	-	-	(30)
Resultado al 31/12/2015	-	-	-	-	(50.742)	(28)	(50.770)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>126.509</b>	<b>45.906</b>	<b>(1)</b>	<b>(43.537)</b>	<b>(50.742)</b>	<b>3.547</b>	<b>81.682</b>
Distribución del resultado del 2015	-	-	-	(50.742)	50.742	-	-
Resultado al 31/12/2016	-	-	-	-	16.864	(259)	16.605
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>126.509</b>	<b>45.906</b>	<b>(1)</b>	<b>(94.279)</b>	<b>16.864</b>	<b>3.288</b>	<b>98.287</b>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 51 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	<u>16.110</u>	<u>(74.607)</u>
<i>Ajustes por:</i>		
Amortizaciones	211	261
Pérdidas por deterioro	444	783
Resultados por enajenaciones de Inmovilizado	-	(5.236)
Variación de provisiones de tráfico	802	-
Perdidas por deterioro de activos financieros	-	11
Resultado de entidades valoradas por el método de participación	(17.940)	71.758
Gasto financiero	2.104	2.783
Ingreso financiero	(182)	(13.812)
<i>Variaciones en el capital circulante:</i>		
Variación de Existencias	101	15.072
Variación de Clientes y otras cuentas a cobrar	(6.781)	(10.197)
Variación de Proveedores y otras cuentas a pagar	6.612	9.114
<i>Efectivo generado por las operaciones:</i>		
Intereses pagados	<u>(312)</u>	<u>(593)</u>
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de explotación</b>	<u>1.169</u>	<u>(4.663)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisición de inmovilizado material e inmaterial	(161)	(32)
Disposición de inmovilizado material e inmaterial	3	3
Adquisición de empresas asociadas	(166)	-
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de inversión</b>	<u>(324)</u>	<u>(29)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Ingresos por préstamos dispuestos	3.923	4.643
Desembolsos por cancelación de préstamos	(5.059)	(1.281)
Deudas con empresas asociadas	150	-
<b>Flujos de efectivo neto de actividades de financiación</b>	<u>(986)</u>	<u>3.362</u>
<b>Total Variación Flujos de Efectivo</b>	<u>(141)</u>	<u>(1.330)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1.555	2.885
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u>1.414</u>	<u>1.555</u>
<b>Variación</b>	<u>(141)</u>	<u>(1.330)</u>

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 51 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

### 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 Castelló, 24 (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 (nota 13).

El detalle de sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se adjunta en los anexos I y II de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Durante el ejercicio 2016 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

El 11 de marzo de 2016 la filial ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.L. adquirió por un importe de 3 miles de euros, incorporando al grupo, el 100 % de las participaciones sociales de UNIFATOR TORREJON, S.L. sociedad cuya actividad prevista es la promoción de unas viviendas sobre unos suelos en Torrejon de Ardoz (Madrid).

El 18 de marzo de 2016 ALZA Real Estate, S.A. adquirió, incorporando como asociada el 10% de las participaciones sociales de CARIBBEAN RESORT AND GOLF, S.L. por importe de 167 miles de euros. La actividad prevista de esta sociedad es la constitución de una empresa mixta para el desarrollo en Cuba de un proyecto turístico-inmobiliario.

En el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes operaciones:

Tal y como se indica en la nota 8, como consecuencia de la operación de integración descrita en dicha nota, el 30 de abril de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. aportó (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. suscribió y desembolsó 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 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas (Nota 8).

El 11 de febrero de 2015, Alza Residencial, S.L. adquirió de Rodex Asset 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 fue de 3.000 euros, el cual fue satisfecho a la firma del contrato. A partir de esta operación, el Grupo Alza adquirió 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. Las nuevas acciones emitidas por esta operación fueron admitidas a negociación en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. 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 2 de noviembre de 2015 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 13). 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.

## **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 2016, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 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.

En relación con el ejercicio 2015, se han compensado los activos y pasivos por impuesto diferido por importe de 17.267 miles de euros, por entender los administradores que se refleja más correctamente la imagen fiel al existir una única jurisdicción fiscal. Por lo tanto se ha procedido a modificar estos datos comparativos.

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 NIIF e Interpretaciones del Comité de interpretaciones NIIF (CINIIF)**

En el ejercicio 2016 han entrado en vigor las siguientes modificaciones publicadas por el IASB y adoptadas por la Unión Europea que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas:

- Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2012-2014
- Modificaciones a la NIIF 11 - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjunta
- Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 - Aclaración de Métodos de amortización Aceptables
- Modificaciones a la NIC 1 - Iniciativa sobre información a revelar
- Modificaciones a la NIC 27 – Permitir la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor
- Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 - Entidades de inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación
- Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 – Plantas productivas

La NIIF 14 - Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas, publicada por el IASB y efectiva desde el 1 de enero de 2016 no ha sido adoptada todavía por la UE

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas las siguientes NIIF y enmiendas a las NIIF habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

<b>Normas y enmiendas a normas</b>		Fecha efectiva
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de divulgación	1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
<b>Normas y enmiendas a normas</b>		Fecha efectiva
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y valoración de pagos basados en instrumentos de patrimonio	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIIF 4	Aplicando la NIIF 9 conjuntamente con la NIIF 4	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF	Ciclo 2014-2016	1 de enero de 2017 1 de enero de 2018
CINIIF 22	Transacciones y anticipos en moneda extranjera	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40	Traspasos de propiedad inmobiliaria	1 de enero de 2018

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.

## 2.2 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012, no habiéndose producido refinanciaciones de la deuda bancaria durante el ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 el fondo maniobra del Grupo es negativo por importe de 28.616 miles de euros (28.646 miles de euros en 2015) y existe deuda con entidades de crédito por importe de 8.470 miles de euros (3.379 miles de euros en 2015) y otras deudas no comerciales por importe de 48.426 miles de euros (47.923 miles de euros en 2015), que se encuentra vencidas y en proceso de negociación para su refinanciación así como deuda con entidades financieras por importe de 6.694 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2017.

A 31 de diciembre de 2016 existe deuda vencida que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21.561 miles de euros (21.496 miles de euros en 2015). 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 2016 existen tributos con otras administraciones vencidos por importe de 1.545 miles de euros. En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa realizando gestiones para poder obtener su refinanciación.

La evolución posterior al cierre del ejercicio se indica en el Nota 31.

En la Nota 3.3 se incluye la estimación de flujos de caja de 2017.

En consecuencia, los administradores de la Sociedad 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 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 transfiere el control a la dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

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

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

Todas las sociedades del grupo tienen los mismos cierres contables.

### **b. 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 maquinaria	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). El valor recuperable del Inmovilizado material 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 6).

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. El importe recuperable se determina sobre la base del valor de mercado obtenido de tasaciones de expertos independientes.

## 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 periodo 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 eran: Dulcinea 2015 Real Estate, S.L. (anteriormente denominada 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 NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L. (anteriormente denominada 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 2015. En 2015 se separó ALZA Parque Logisitico, 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 2016.

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 operaba en ejercicios anteriores un plan de compensaciones basadas en acciones y liquidables en acciones. 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. El 20 de noviembre de 2016 este plan ha vencido sin que ningún trabajador haya ejercido su derecho de opción. La Sociedad no ha incluido gastos por retribuciones de empleados por este concepto, ni pasivo alguno dado que las opciones han vencido.

## **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 2016 y 2015 arrojan los siguientes importes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costes acumulados	42.962	30.470
Ganancias reconocidas	2.527	1.323
Retenciones en los pagos	3.709	2.085
Saldos de clientes	8.361	4.280
Clientes Obra ejecutada pendiente de facturar	425	540

#### **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 15.1). 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 2016, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 182 miles de euros, de mayor gasto sobre los 1.295 miles de euros registrados en el ejercicio 2016 (415 miles de euros de mayor gasto sobre los 1.953 miles de euros en 2015) (nota 24).

#### **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 2017 relacionado con ventas de promociones, suelos e inversiones inmobiliarias.

La mayor parte de los activos inmobiliarios están asociados a los acuerdos de refinanciación que se están llevando a cabo, por lo que la Dirección del Grupo entiende que el impacto por riesgo de precio no sería significativo.

#### **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 2016, al igual que en ejercicios anteriores, 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, otras deudas no financieras y con la Administraciones Públicas, 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.

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 2017 y el 31 de diciembre de 2017:

<b>PRESUPUESTO DE TESORERIA</b>	
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2016</b>	<b>1.414</b>
Cobros por ventas	64.528
Pagos corrientes	(57.337)
Pagos de financiación	(3.209)
Pagos por compras de suelo	(1.336)
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2017</b>	<b>4.060</b>

La estimación de flujos de caja de 2017 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 prórrogas adicionales en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos y los pagos previstos en el cuadro anterior.

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

Se ha considerado venta de producto terminado en promoción inmobiliaria según los acuerdos alcanzados con acreedores financieros.

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.

La Sociedad y su Grupo no prevén alteración significativa de las hipótesis indicadas en los párrafos anteriores. Para el caso de que alguna de las mismas no se cumpliera, el Grupo adoptaría las acciones que fueran necesarias para mantener la continuidad del negocio y el funcionamiento normal de sus operaciones.

### **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).

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 redefinió los segmentos de negocio, los cuales quedaron 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 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:

2016	Actividades corporativas	Promoción Inmobiliaria	Construcción	Otros (no inmobiliario)	Total
Ingresos ordinarios y otros ingresos	-	519	46.147	1.077	<b>47.743</b>
Dotación por deterioro (Nota 6, 7 y 11)	-	(175)	-	(589)	<b>(764)</b>
Reversión por deterioro (Nota 6, 7 y 11)	-	189	-	-	<b>189</b>
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>(1.812)</b>	<b>(769)</b>	<b>3.353</b>	<b>(679)</b>	<b>93</b>
Resultado Financiero y de entidades valoradas método participación	16.939	1.000			<b>17.939</b>
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>11.819</b>	<b>1.630</b>	<b>3.346</b>	<b>(683)</b>	<b>16.112</b>
Impuesto sobre las ganancias	(91)	1.428	(843)	-	<b>494</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>11.728</b>	<b>3.058</b>	<b>2.503</b>	<b>(683)</b>	<b>16.606</b>

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

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

2016	Activos	Pasivos	Adiciones inmovilizado Mat. e inv. Inmobiliarias	Deterioro de Inmov. Material, inv. Inmobiliaria y existencias	Amortización
Actividades corporativas	106.176	3.409	-	(25)	-
Promoción Inmobiliaria	103.424	121.010	1	39	(96)
Construcción	22.358	22.578	22	-	(43)
Otros (no inmobiliario)	13.814	488	14	(589)	(47)
<b>Total</b>	<b>245.772</b>	<b>147.485</b>	<b>37</b>	<b>(575)</b>	<b>(186)</b>

2015	Activos	Pasivos	Adiciones inmovilizado Mat. e inv. Inmobiliarias	Deterioro de Inmov. Material, inv. Inmobiliaria y existencias	Amortización
Actividades corporativas	87.181	3.431	-	(545)	-
Promoción Inmobiliaria	102.029	116.533	6	(238)	(159)
Construcción	15.248	16.779	19		(49)
Otros (no inmobiliario)	14.426	459	7		(53)
<b>Total</b>	<b>236.150</b>	<b>154.468</b>	<b>32</b>	<b>(783)</b>	<b>(261)</b>

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

Durante el ejercicio 2016 han existido transacciones con un cliente externo que representaban 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 2016 ha ascendido a 6.959 miles de euros. En el ejercicio 2015 las transacciones con un solo cliente externo que representaban más del 10% de los ingresos ordinarios del Grupo ascendieron a 6.890.

#### 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. Utilaje y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	Total
<b>Coste:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>16.205</b>	<b>1.453</b>	<b>1.626</b>	<b>1.227</b>	<b>62</b>	<b>20.573</b>
Adiciones		8	2	22		32
Retiros				(29)		(29)
Otros		451				451
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>16.205</b>	<b>1.912</b>	<b>1.628</b>	<b>1.220</b>	<b>62</b>	<b>21.027</b>
Adiciones	-	11	1	25	-	37
Retiros	-	(143)	-	(24)	-	(167)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>16.205</b>	<b>1.780</b>	<b>1.629</b>	<b>1.221</b>	<b>62</b>	<b>20.897</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>(389)</b>	<b>(1.354)</b>	<b>(1.338)</b>	<b>(1.018)</b>	<b>-</b>	<b>(4.099)</b>
Adiciones	(30)	(80)	(96)	(45)		(251)
Retiros				29		29
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>(419)</b>	<b>(1.434)</b>	<b>(1.434)</b>	<b>(1.034)</b>	<b>-</b>	<b>(4.321)</b>
Adiciones	(30)	(17)	(87)	(46)	-	(180)
Retiros	-	143	-	21	-	164
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>(449)</b>	<b>(1.308)</b>	<b>(1.521)</b>	<b>(1.059)</b>	<b>-</b>	<b>(4.337)</b>
<b>Provisión por deterioro:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>(630)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(630)</b>
retiros	39	-	-	-	-	39
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>(591)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(591)</b>
Adiciones	(613)	-	-	-	-	(613)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>(1.204)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.204)</b>
<b>Inmovilizado material neto:</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>15.195</b>	<b>478</b>	<b>194</b>	<b>186</b>	<b>62</b>	<b>16.115</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>14.552</b>	<b>472</b>	<b>108</b>	<b>162</b>	<b>62</b>	<b>15.356</b>

Al 31 diciembre 2016 existe inmovilizado material por 846 miles de euros (880 miles de euros en 2015) sujeto a restricciones de titularidad o pignorado como garantía de deuda financiera.

En los ejercicios 2016 y 2015 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Coste	59	47
Amortización acumulada	(17)	(13)
	<u>42</u>	<u>34</u>

Los activos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 2.518 miles de euros (2.676 miles de euros en 2015).

## Nota 7. Inversiones inmobiliarias

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

<b>Coste:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2014</b>	<u><b>31.494</b></u>
Retiros	(18.120)
Trasposos	(686)
<b>Al 31 de Diciembre 2015</b>	<u><b>12.688</b></u>
Trasposos	<u><b>(7.862)</b></u>
<b>Al 31 de Diciembre 2016</b>	<u><b>4.826</b></u>
<b>Amortización acumulada:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2014</b>	<u><b>(65)</b></u>
Dotación a la amortización	(9)
Trasposos	37
<b>Al 31 de Diciembre 2015</b>	<u><b>(37)</b></u>
Dotación a la amortización	<u><b>(6)</b></u>
<b>A 31 de diciembre 2016</b>	<u><b>(43)</b></u>
<b>Provisión por deterioro:</b>	
<b>Al 31 de Diciembre 2014</b>	<u><b>(5.336)</b></u>
Dotación a la provisión	(1.905)
Reversión de la provisión	95
Retiros	2.020
<b>Al 31 de Diciembre 2015</b>	<u><b>(5.126)</b></u>
Trasposos	3.187
<b>A 31 de diciembre 2016</b>	<u><b>(1.939)</b></u>
<b>Saldo neto al 31 de Diciembre 2015</b>	<u><b>7.525</b></u>
<b>Saldo neto a 31 de diciembre 2016</b>	<u><b>2.844</b></u>

Los trasposos del ejercicio 2016 de inversiones inmobiliarias a existencias se han producido como consecuencia de considerar que su destino será la venta o desarrollo a corto plazo en el curso normal de las operaciones del Grupo (nota 11).

Los retiros del ejercicio 2015 corresponden principalmente a varias daciones en pago que ha realizado el Grupo durante el mismo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la clasificación por tipo de activo de las Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

2016	COSTE	AMORTIZACION ACUMULADA	DETERIORO ACUMULADO	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Patrimonio en Renta	430	(43)	(43)	344	471
Suelo Urbanizable	4.396	-	(1.896)	2.500	2.500
<b>TOTAL</b>	<b>4.826</b>	<b>(43)</b>	<b>(1.939)</b>	<b>2.844</b>	<b>2.971</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>12.688</b>	<b>(37)</b>	<b>(5.126)</b>	<b>7.525</b>	<b>7.652</b>

Los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias ascienden a cierre del ejercicio 2016 a un importe de 8 miles de euros (7 miles de euros en 2015).

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 2016 y 2015 no existen plusvalías registradas en Inversiones inmobiliarias ni impuesto diferido asociado.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo al 31 de diciembre 2016 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 2016 y 2015:

	Valor neto contable a 31 de diciembre 2016	Valor razonable a 31 de diciembre de 2016	Valor neto contable a 31 de diciembre 2015	Valor razonable a 31 de diciembre de 2015
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	2.844	2.971	7.525	7.652

En los ejercicios 2016 y 2015 se han registrado pérdidas por deterioro por importes de cero y 1.905 miles de euros, respectivamente, y reversiones por deterioro por importes de cero y 95 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 23).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existen inversiones inmobiliarias pignoradas como garantía de deuda financiera por importe de 2.802 y 2.808 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 18 de marzo de 2016 ALZA Real Estate, S.A. adquirió, incorporando como asociada el 10% de las participaciones sociales de CARIBBEAN RESORT AND GOLF, S.L. por importe de 167 miles de euros. La

actividad prevista de esta sociedad es la constitución de una empresa mixta para el desarrollo en Cuba de un proyecto turístico-inmobiliario.

Durante el ejercicio 2015 culminó el proceso de integración en Urbas Grupo Financiero, S.A. tal y como estaba previsto. Al cierre del ejercicio 2016 y 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 JavRay Partners, S.L. (al considerar que se han asumido los riesgos y beneficios inherentes a dicha participación como consecuencia de la financiación dada a dicha compañía).

La Sociedad dominante ha procedido a pignorar a favor de SAREB 261 millones de acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. en garantía del pago de un préstamo de 6.000 miles de euros (nota 31.1)

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, que 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. fueron 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 mantenían un saldo de 27.987 miles de euros (49.552 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) 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 aportaron 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. aportó 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 interés indirecto del 1,49% a través de JavRay Partners, S.L. (500.062.262 acciones). Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio 2016 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas (nota 1). Asimismo, de la operación detallada anteriormente existen determinados derechos que podrían dar lugar a un activo contingente por un importe máximo de 12.200 miles de euros, al entenderse que podrían existir determinadas incertidumbres en relación a su realización.

El detalle de las participaciones puestas en equivalencia por sociedades al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

Sociedad:	2016		2015
	Caribbean Resort and Golf, S.L.	Urbas Grupo Financiero, S.A.	Urbas Grupo Financiero, S.A.
Coste:	167	161.456	161.456
Participación en resultado:	-	(21.640)	(22.903)
Deterioro:	-	(32.179)	(48.855)
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>167</b>	<b>107.637</b>	<b>89.698</b>
<b>Total saldo</b>	<b>107.804</b>		<b>89.698</b>

El importe de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y el resultado del ejercicio, así como otra información de interés, de la sociedad URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016 (*)	2015 (*)
Total activos	543.631	550.424
Total patrimonio neto (*)	302.896	298.186
Total pasivo	240.735	252.238
Suma de patrimonio neto y pasivos	543.631	550.424
Ingresos ordinarios	7.039	1.501
Resultado del ejercicio	4.733	-85.810

(\*) Tomando como base la información facilitada por la Dirección de Urbas Grupo Financiero.

El grupo Alza consideró al cierre del ejercicio 2015 que el Grupo Urbas tenía 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. A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo Urbas se encuentra en proceso de reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015, los datos anteriores incluyen el efecto provisional de dicha reexpresión.

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 reconoció 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 ascendió a 13.236 miles de euros, registrado dentro del epígrafe "Deterioro y

resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (nota 23).

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 registró 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 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.

	<b>Importe</b>
<b>Valoración activos y pasivos adquiridos de Urbas Grupo Financiero, S.A.</b>	
Patrimonio Neto a 30/06/2016	(49.412)
% de participación en Urbas Grupo Financiero, S.A	26,69%
<b>Valor razonable activos netos de Urbas</b>	<b>(13.188)</b>
<b>Valoración activos y pasivos adquiridos de Aldira</b>	
Patrimonio Neto a 11/05/2016	384.499
% de participación en Urbas Grupo Financiero, S.A	26,69%
<b>Valor razonable activos netos de Aldira</b>	<b>102.623</b>
<b>Total Valor Razonable activos netos de lo adquirido</b>	<b>89.435</b>
<b>Valor Razonable de lo recibido (26,69% Urbas)</b>	<b>161.456</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>72.021</b>

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 que mantiene Urbas de su deuda vencida, 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 2016 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 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	
	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar	3	3	7.138	7.245
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>7.138</b>	<b>7.245</b>

	Activos financieros Corrientes			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros	
	2.016	2.015	2.016	2.015
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	22.288	15.020
Efectivo y equivalentes	-	-	1.414	1.555
	-	-	<b>23.702</b>	<b>16.575</b>

	Pasivos financieros no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	2.646	5.529	2.127	2.667
	<b>2.646</b>	<b>5.529</b>	<b>2.127</b>	<b>2.667</b>

	Pasivos financieros corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	35.111	29.506	101.077	93.971
	<b>35.111</b>	<b>29.506</b>	<b>101.077</b>	<b>93.971</b>

### 9.2 Calidad crediticia

En relación con los saldos de Clientes y cuentas a cobrar cabe mencionar que, por las características del negocio, no existe una alta concentración. En general, el cobro de los clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia.

No existen garantías ni otras mejoras crediticias para asegurar el cobro de los clientes del segmento de construcción, 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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cientes y otras cuentas por cobrar	36.387	29.094
Provisión por deterioro de cuentas a cobrar	(16.571)	(15.741)
Administraciones públicas	1.020	1.479
Préstamos a empresas asociadas y vinculadas (Nota 27)	2.248	2.592
Cuentas a cobrar a empresas asociadas y vinculadas (Nota 27)	7.068	5.765
Depósitos a plazo	177	176
Depósitos y fianzas	118	372
	<b>30.447</b>	<b>23.737</b>
<b>Menos parte no corriente:</b>		
Préstamos a empresas asociadas y vinculadas (Nota 27)	-	2
Cuentas a cobrar a empresas asociadas y vinculadas (Nota 27)	7.068	5.765
Otras cuentas a cobrar	-	1.352
Depósitos y fianzas	73	129
<b>Parte no corriente</b>	<b>7.141</b>	<b>7.248</b>
<b>Parte corriente</b>	<b>23.306</b>	<b>16.489</b>

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

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

	<b>Cientes y deudores</b>
<b>Al 31 de Diciembre 2014</b>	<b>(14.262)</b>
Dotaciones (nota 22)	(1.479)
<b>Al 31 de Diciembre 2015</b>	<b>(15.741)</b>
Dotaciones (nota 22)	(830)
<b>Al 31 de Diciembre 2016</b>	<b>(16.571)</b>

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:

	<b>2016</b>		
	<b>Coste</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Neto</b>
Edificios adquiridos	1.002	(2)	1.000
Terrenos y solares	28.101	(10.024)	18.077
Edificios en construcción	52.154	-	52.154
Edificios construidos	15.555	(1.043)	14.512
Otras existencias	516	-	516
Anticipos	3.025	(1.490)	1.535
	<b>100.353</b>	<b>(12.559)</b>	<b>87.794</b>

	<b>2015</b>		
	<b>Coste</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Neto</b>
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
	<b>92.357</b>	<b>(12.127)</b>	<b>80.230</b>

Al 31 de diciembre de 2016 existen existencias por importe neto de 71.900 miles de euros (69.025 miles de euros en 2015) 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 2016 se ha considerado, de acuerdo a los presupuestos elaborados, realizar en los próximos 12 meses 8.010 miles de euros (al 31 de diciembre de 2015 no se consideró importe alguno).

Los gastos financieros capitalizados como parte del coste de las existencias en 2016 han ascendido a 25 miles de euros. En 2015 no se capitalizaron gastos financieros en existencias.

En el ejercicio 2016 se ha registrado una reversión neta por deterioro de existencias por importe de 39 miles de euros, (988 miles de euros de reversión neta en 2015) que se ha incluido en el epígrafe de "Aprovisionamientos y variación de existencias" en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 20).

El movimiento de la provisión por deterioro de existencias correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

<b>Saldo al 31.12.2014</b>	<b>(13.115)</b>
Dotación del ejercicio	(5.932)
Reversión del ejercicio	5.999
Aplicaciones	921
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>(12.127)</b>
Dotación del ejercicio	(150)
Reversión del ejercicio	189
Aplicaciones	139
Traspaso de inversiones inmobiliarias y otros	(610)
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>(12.559)</b>

## Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja y Cuentas corrientes	<u>1.414</u>	<u>1.555</u>
	<b><u>1.414</u></b>	<b><u>1.555</u></b>

El tipo de interés efectivo de los saldos en cuentas corrientes en entidades de crédito se situó durante los ejercicios 2016 y 2015 entre el 0 y el 1%.

Al cierre del ejercicio 2016 existe tesorería pignorada por importe de 188 miles de euros (2015: 524 miles de euros).

## Nota 13. Capital Social y Reservas

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

	Nº acciones	Miles de euros		
		Capital	Prima de Emisión	Total
<b>Saldo 31 de diciembre 2014</b>	<b><u>121.514.413</u></b>	<b><u>121.514</u></b>	<b><u>94.842</u></b>	<b><u>216.356</u></b>
Ampliaciones de capital social	4.994.494	4.995	8.490	<b>13.485</b>
<b>Saldo 31 de diciembre 2015</b>	<b><u>126.508.907</u></b>	<b><u>126.509</u></b>	<b><u>103.332</u></b>	<b><u>229.841</u></b>
<b>Saldo 31 de diciembre 2016</b>	<b><u>126.508.907</u></b>	<b><u>126.509</u></b>	<b><u>103.332</u></b>	<b><u>229.841</u></b>

#### a) Composición del capital social y prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2016, 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 14) 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 2 de noviembre de 2015 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 pendiente 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 2016 y 2015 son los siguientes:

	En porcentajes	
	Participación directa	
	2016	2015
D. Tomás Alarcón Zamora	38,22%	38,22%
Dña. Juana Saiz Alarcón	33,77%	33,77%
Gisa Limited	4,30%	4,30%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	3,99%	3,99%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	3,99%	3,99%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2016 la autocartera se compone de 408 acciones propias (al 31 de diciembre de 2015 408 acciones). En el ejercicio 2015 se realizó 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 fue de 1.196 miles de euros. El valor razonable de las acciones considerado fue 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.

### 13. 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
<b>Saldo 31 de diciembre 2014</b>	<b>94.842</b>	<b>(57.503)</b>	<b>37.339</b>	<b>(1.090)</b>	<b>(40.660)</b>
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)	-	-
<b>Saldo 31 de diciembre 2015</b>	<b>103.332</b>	<b>(57.426)</b>	<b>45.906</b>	<b>(1)</b>	<b>(43.537)</b>
Distribución del resultado del 2015	-	-	-	-	(50.742)
<b>Saldo 31 de diciembre 2016</b>	<b>103.332</b>	<b>(57.426)</b>	<b>45.906</b>	<b>(1)</b>	<b>(94.279)</b>

La reserva legal por importe de 1.584 miles de euros (en 2015 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 14. Participaciones no dominantes

Los movimientos de participaciones no dominantes en los ejercicios 2016 y 2015 se muestran en la tabla siguiente:

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>11.313</b>
Ampliación de capital (Nota 13.1)	(7.738)
Resultado del ejercicio	(28)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>3.547</b>
Resultado del ejercicio	(259)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>3.288</b>

#### Nota 15. Deuda financiera

La composición de la deuda financiera es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>NO CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	9	5.501
Pólizas de crédito	2.620	-
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>2.629</b>	<b>5.501</b>
Pasivos por arrendamiento financiero	17	28
<b>Total</b>	<b>2.646</b>	<b>5.529</b>
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>CORRIENTE</b>		
Préstamos con entidades de crédito	35.100	27.577
Pólizas de crédito	-	1.918
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>35.100</b>	<b>29.495</b>
Pasivos por arrendamiento financiero	11	11
<b>Total</b>	<b>35.111</b>	<b>29.506</b>

### 15.1 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 19.936 miles de euros en 2016 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, con excepción del arrendamiento financiero, son los siguientes:

Año vencimiento	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
2015			-	3.378
2016	-	8.470	-	7.712
2017	-	6.694	2.934	1.067
2018	1.016	3.216	1.201	752
2019	428	751	273	752
2020	263	753	267	752
2021	261	751	-	-
Resto	661	14.465	826	15.082
Superior a 1 año	<b>2.629</b>	<b>19.936</b>	<b>5.501</b>	<b>18.405</b>
<b>Total</b>	<b>2.629</b>	<b>35.100</b>	<b>5.501</b>	<b>29.495</b>

En los ejercicios 2016 y 2015, 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 1,70% y 1,76%, respectivamente.

Este epígrafe incluye préstamos hipotecarios y cuentas de crédito específicamente asociados a suelo y promociones cuyo saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 28.305 y 23.910 miles de euros respectivamente, cuya cancelación se producirá con la venta de los activos. No existen importes disponibles en 2016 y 2015, respectivamente.

### 15.2 Arrendamientos financieros

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

	2016	2015
Menos de 1 año	11	11
Entre 1 y 5 años	17	28
Más de 5 años	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>28</b>	<b>39</b>
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	1	1
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>40</b>

Los vencimientos anuales de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2016	2015
(Nota 2.2)		
Entre 1 y 5 años	28	39
Más de 5 años	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>28</b>	<b>39</b>

## Nota 16. 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>
<b>A 31 de diciembre de 2014</b>	<b>9.302</b>	<b>35.266</b>
Reversiones por cuenta de resultados	(1.017)	(25.194)
Generación por cuenta de resultados	9.539	9.827
<b>A 31 de diciembre de 2015</b>	<b>17.824</b>	<b>19.899</b>
Reversiones por cuenta de resultados	(10.496)	-
Generación por cuenta de resultados	10.990	-
<b>A 31 de diciembre de 2016</b>	<b>18.318</b>	<b>19.899</b>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas anticipadas	433	433
Crédito fiscal activado	17.704	6.714
Otros	181	10.676
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>18.318</b>	<b>17.824</b>
Revalorización de existencias	10.072	10.072
Plusvalías operación Urbas	9.827	9.827
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>19.899</b>	<b>19.899</b>

Los movimientos producidos en el ejercicio se han debido fundamentalmente al recalcu adaptado del impuesto diferido de pasivo equivalente a la plusvalía diferida existente a 31 de diciembre de 2016 por la operación URBAS

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 y en la medida en que hay pasivos por impuesto diferido. El detalle de las bases imponibles negativas a compensar, es el siguiente:

Año de generación	Bases imponibles					
	2016			2015		
	Activadas	No activadas	Total	Activadas	No activadas	Total
1999	-	157	157	-	157	157
2001	-	4	4	-	4	4
2003	-	164	164	-	164	164
2004	-	204	204	-	204	204
2005	3.721	129	3.850	3.721	130	3.851
2006	1.448	378	1.826	1.448	379	1.827
2007	913	8.184	9.097	913	8.257	9.170
2008	1.098	17.659	18.757	1.098	17.801	18.899
2009	968	814	1.782	968	950	1.918
2010	18.592	5.313	23.905	18.710	5.457	24.167
2011	-	10.585	10.585	-	10.725	10.725
2012	14.160	11.918	26.078	-	26.232	26.232
2013	16.356	5.037	21.393	-	21.393	21.393
2014	12.446	119	12.565	-	12.563	12.563
2015	1.114	4.707	5.821	-	5.857	5.857
2016	-	684	684	-	-	-
<b>Total</b>	<b>70.816</b>	<b>66.056</b>	<b>136.872</b>	<b>26.858</b>	<b>110.273</b>	<b>137.131</b>

**Nota 17. Proveedores y otras cuentas a pagar**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>No corriente</b>		
Remuneraciones Administradores (Nota 30.2)	921	921
Administraciones Públicas	-	646
Deudas con empresas relacionadas (Nota 27)	-	11
Otras cuentas a pagar	1.206	1.089
	<u>2.127</u>	<u>2.667</u>
<b>Corriente</b>		
Otras deudas no comerciales	48.426	47.923
Acreedores comerciales	22.977	17.059
Administraciones Públicas	25.263	26.313
Anticipos de clientes	1.633	1.442
Deudas con empresas relacionadas (Nota 27)	236	438
Otras cuentas a pagar	4.140	2.284
Remuneraciones Administradores (Nota 30.2)	3.345	1.965
	<u>106.020</u>	<u>97.424</u>
<b>Total</b>	<u>108.147</u>	<u>100.091</u>

El saldo de Otras deudas no comerciales al 31 de diciembre de 2016 y 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:

	<b>Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	175	110
Ratio de operaciones pagadas	72	70
Ratio de operaciones pendientes de pago	421	210
	<b>Miles de euros</b>	
Total pagos realizados	30.740	28.005
Total pagos pendientes	12.850	11.322

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

Al 31 de diciembre de 2016 la composición de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2016</u>
<b>Deuda corriente con las Administraciones Públicas</b>	<b>25.263</b>
Hacienda Pública deuda vencida	21.561
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	360
Hacienda Pública acreedor por I.R.P.F.	550
Organizaciones de la Seguridad Social acreedor	141
Otros	2.651
<b>Total Acreedor</b>	<u>25.263</u>
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.011
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	7
<b>Total Deudor</b>	<u>1.018</u>
<b>Neto</b>	<u>(24.245)</u>

Al 31 de diciembre de 2015 los saldos con Administraciones públicas eran los siguientes:

	<u>2015</u>
<b>Deuda no corriente con Administraciones Públicas</b>	<b><u>646</u></b>
Otros	646
<b>Deuda corriente con las Administraciones Públicas</b>	<b><u>26.313</u></b>
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
<b>Total Acreedor</b>	<b><u>26.959</u></b>
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	1.469
Hacienda Pública deudor por Impuesto de Sociedades	10
<b>Total Deudor</b>	<b><u>1.479</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>(25.480)</u></b>

#### Nota 18. Ingresos ordinarios

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

Concepto	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Actividades corporativas	-	1
Promoción Inmobiliaria	514	24.975
Construcción	46.147	31.793
Otros	1.064	1.101
<b>Total</b>	<b><u>47.725</u></b>	<b><u>57.870</u></b>

En los ejercicios 2016 y 2015 no existen ingresos por permutas.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ingresos futuros por arrendamientos</b>	84	85	87	89	91

Todos los ingresos del grupo corresponden a España.

#### Nota 19. Otros ingresos

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Otros Ingresos</b>	<b><u>18</u></b>	<b><u>390</u></b>

Los ingresos registrados en este epígrafe en los ejercicios 2016 y 2015, corresponden principalmente a prestación de servicios.

**Nota 20. Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro**

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

Concepto	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aprovisionamientos	38.306	32.582
Variación de existencias	(2.585)	32.354
Deterioro de existencias (Nota 23)	(39)	(988)
<b>Total</b>	<b><u>35.682</u></b>	<b><u>63.948</u></b>

**Nota 21. Gastos por retribuciones a empleados**

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

Concepto	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	4.823	4.194
Cargas sociales	1.286	1.059
<b>Total</b>	<b><u>6.109</u></b>	<b><u>5.253</u></b>

**Nota 22. Otros gastos de explotación**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamientos	1.097	766
Reparaciones y conservación	140	130
Servicios de profesionales independientes	1.131	1.336
Transportes y desplazamientos	23	18
Seguros	124	148
Servicios bancarios	31	29
Otros tributos	701	1.972
Variación de provisiones de tráfico	830	1.479
Otros gastos	1.003	192
<b>Total</b>	<b><u>5.080</u></b>	<b><u>6.070</u></b>

Los pagos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	<u>1º AÑO</u>	<u>2º-5º AÑO</u>
Pagos futuros por arrendamientos operativos	77	308

**Nota 23. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado**

Concepto	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Deterioro (Nota 6 y 7)	(613)	(1.771)
Resultado por enajenación del inmovilizado	14	(57)
Resultado aportación a Urbas (nota 8)	-	5.233
<b>Total</b>	<b><u>(601)</u></b>	<b><u>3.405</u></b>

Además de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio en inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, se incluyen 39 miles de euros de reversiones netas en el ejercicio por deterioro de existencias (988 miles de euros en reversiones netas en 2015), registradas en el epígrafe de

Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro (ver Nota 20), lo que supone un gasto total de 575 miles de euros en concepto de deterioro (gasto total de 783 miles de euros en 2015). El resultado de la operación de aportación a Urbas incluía en 2015 un beneficio por importe de 13.236 miles de euros tal y como se explica en la nota 8.

## Nota 24. Ingresos y gastos financieros

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos Financieros</b>		
Otros ingresos financieros	182	13.812
<b>Ingresos financieros</b>	<u>182</u>	<u>13.812</u>
<b>Gastos Financieros</b>		
Gastos por intereses	(1.295)	(1.953)
Otros gastos financieros	(809)	(830)
<b>Gastos Financieros</b>	<u>(2.104)</u>	<u>(2.783)</u>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas.	-	(11)
<b>Total deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<u>-</u>	<u>(11)</u>
<b>NETO</b>	<u>(1.922)</u>	<u>11.018</u>

En el epígrafe "Otros ingresos financieros" se recogían en 2015 básicamente los ingresos de las daciones.

En el ejercicio 2016, en el epígrafe de "Otros gastos financieros" se incluyen intereses de Hacienda por importe de 558 miles de euros (729 miles de euros en 2015).

## Nota 25. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

<b>Concepto:</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto corriente		-
Impuesto diferido	495	23.888
Otros		(51)
<b>Total Impuesto sobre las ganancias</b>	<u>495</u>	<u>23.837</u>

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado principalmente es del 25 por ciento. La conciliación del beneficio antes de impuesto con el gasto de impuesto de sociedades del ejercicio 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<u>16.110</u>	<u>(74.607)</u>
Impuesto calculado al 25%	(4.028)	20.890
Efecto en cuota de:		
-Reversión de deterioros fiscalmente no deducibles años anteriores	4.331	-
- Activación de bases imposables de ejercicios anteriores (nota 16)	10.988	
- Baja de AID por operación URBAS (nota 16)	-	(1.017)
Baja de AID transmisión activos inmobiliarios		(955)
- AID por deterioro de participaciones puestas en equivalencia	(10.494)	10.494
-PID operación Urbas (nota 16)		(9.827)
- Baja de PID transmisión activos inmobiliarios (nota 16)	-	25.194
- Créditos fiscales no reconocidos	(302)	(20.890)

- Otros		(52)
<b>Ingreso de impuesto de sociedades del ejercicio</b>	<b>495</b>	<b>23.837</b>

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 26. 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>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	16.864	(50.742)
Acciones ordinarias	126.508.907	126.508.907
Resultados básicos por acción (euros por acción)	0,133	(0,401)

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

## Nota 27. Saldos y transacciones con partes vinculadas y asociadas

Tal y como se explica en la nota 1, en el ejercicio 2016 y 2015 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las transacciones y saldos con partes vinculadas se desglosan a continuación:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>a. Ingresos y prestación de servicios</b>		
<b>Ingresos:</b>		
Venta de existencias a Top Gestión Madrid, S.L.	-	1.681
	<u>-</u>	<u>1.681</u>
<b>b. Compras y Gastos</b>		
<b>Gastos:</b>		
Compra de Mercancía Hormigones de Valdebriz, S.L.	101	279
Prestación de Servicios Aralia Asesores, S.L.	-	192
Prestación de Servicios Two Go, S.L.	91	91
	<u>192</u>	<u>562</u>
<b>c. Saldos al cierre</b>		
<b>A cobrar:</b>		
<b>Créditos a partes vinculadas corrientes (Nota 10)</b>		
Préstamos a partes vinculadas (Promotora José Luis Casso 72, S.L.)	2.248	2.234
Otros	-	356
	<u>2.248</u>	<u>2.590</u>
<b>Créditos a partes vinculadas no corrientes (Nota 10)</b>		
Préstamos a partes vinculadas	-	2
Cuentas a cobrar a partes vinculadas (Pentagenia Inversiones, S.L.)	-	5.765
	<u>-</u>	<u>5.767</u>
	<u>2.248</u>	<u>8.357</u>
<b>Deudas con partes vinculadas corrientes (Nota 18)</b>		
Vinculadas	236	438
	<u>236</u>	<u>438</u>
<b>A pagar:</b>		
<b>Deudas con partes vinculadas no corrientes (Nota 18)</b>		
Vinculadas	-	11

Dentro del marco de la operación de Urbas, el Grupo Alza transmitió en el ejercicio 2015 a Pentagenia Inversiones, S.L., empresa vinculada, 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 firmó una adenda al contrato anterior por el que se modificaba el pago aplazado, este pasó a ser variable y se estableció que el precio de la compraventa pueda ser pagado mediante la entrega de acciones de Urbas o de acciones de 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. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo a cobrar con Pentagenia Inversiones, S.L. asciende a 5.724 miles de euros.

## **Nota 28. Pasivos contingentes, Activos contingentes y Compromisos**

### **28.1 Pasivos y activos 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.

#### **Activos contingentes**

Tal y como se menciona en la nota 8 podrían existir determinados activos contingentes por importe de 12.200 miles de euros.

#### **Avales y garantías**

Al 31 de diciembre de 2016 las sociedades del Grupo tenían prestados avales por un importe total de 4.265 miles de euros (4.709 miles de euros en 2015). De este importe, existe un total de 1.125 miles de euros correspondientes a avales financieros (1.125 en 2015), siendo el resto de avales por exigencias en las actuaciones comerciales del Grupo.

### **28.2 Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2016 existen compromisos de compras de inmuebles por un importe total pendiente de 1.336 miles de euros (1.366 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). Así mismo el Grupo tiene obra contratada a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas por importe de 130.460 miles de euros.

Al 31 de diciembre 2016 y 2015 no existen compromisos de ventas de inmuebles.

Tal y como se indica en la nota 8, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas existe deuda bancaria por importe de 27.987 miles de euros (49.552 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) subrogada a 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 29. 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 2016 y 2015 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, el Grupo, al cierre del ejercicio 2016 y 2015, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

## Nota 30. Otra información

### 30.1 Número medio de empleados

El personal medio del Grupo durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número	
	2016	2015
Directivos	4	7
Técnicos	50	37
Titulados superiores	4	7
Vendedores	0	2
Administrativos y otros	81	69
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>122</b>

El personal del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número					
	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	4	-	4	5	-	5
Técnicos	41	12	53	32	9	41
Titulados superiores	1	1	2	3	2	5
Vendedores	-	-	-	-	1	1
Administrativos y otros	69	19	88	51	16	67
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>32</b>	<b>147</b>	<b>91</b>	<b>28</b>	<b>119</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existe contratado un trabajador con grado de minusvalía superior al 33% e inferior al 65%.

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

Durante el ejercicio 2016 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 576 miles de euros en concepto de sueldos y salarios y servicios profesionales, y 35 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2016 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de 4.266 miles de euros. En el ejercicio 2015 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 647 miles de euros, y 48 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2015 se

encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 3.583 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 31. 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 2017, en particular, la financiación prevista.

#### 31.1 Acuerdos con acreedores

Con fecha 1 de marzo de 2017, se han procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda de la filial DULCINEA 2015 Real Estate, S.L., por importe de 23.667 miles de euros, contando para ello con la fianza solidaria de ALZA REAL ESTATE S.A. y la pignoración de 261 millones de acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. (nota 8). En resumen, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos con un plan de dinamización de ventas por un año de plazo e importe de 7.018 miles de euros y un préstamo de 6.000 miles de euros a liquidar en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando la Compañía cumpla con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 13.018 miles de euros.

El 29 de marzo de 2017 la filial Ricart Parc Central ha llegado a un acuerdo de espera o "stand still" con el cesionario de deuda financiera hipotecaria cuyo saldo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 36.719 miles de euros por el que se paralizan los procedimientos de ejecución hipotecaria y se establece un plazo mínimo de 5 meses prorrogables hasta 1 año, para posibilitar la venta de los suelos propiedad de la filial o la venta de la sociedad, con el establecimiento del destino de los fondos obtenidos, en la liquidación de las deudas financieras y fiscales de la misma.

En la misma fecha la filial DULCINEA 2015 Real Estate, S.L. ha llegado a un acuerdo de comercialización de activos inmobiliarios terminados, valorados en un importe de 4.616, durante un plazo de 2 años, y la dación de los activos no vendidos al vencimiento de este plazo. La deuda afectada por este acuerdo ascendía al 31 de diciembre de 2016 a un saldo de 5.000 miles de euros.

Después de los acuerdos mencionados en los tres párrafos anteriores la situación de vencimiento de la deuda financiera del Grupo mostrada en la nota 15 de esta Memoria, tendría la siguiente situación:

Año vencimiento	Después de acuerdos		Según Nota 15	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
2016	-	1.964	-	8.470
2017	-	6.207	-	6.694
2018	1.016	9.944	1.016	3.216
2019	428	604	428	751
2020	263	784	263	753
2021	261	904	261	751
Resto	661	2.860	661	14.465
Superior a 1 año	2.629	15.096	2.629	19.936
<b>Total</b>	<b>2.629</b>	<b>23.267</b>	<b>2.629</b>	<b>35.100</b>
<b>REDUCCION DE DEUDA</b>		<b>(11.833)</b>		

Respecto de la deuda vencida de otras deudas no comerciales por importe de 48.426 miles de euros, la situación de vencimientos estimada conforme a los acuerdos de espera firmados, sin considerar reducciones de deuda, sería la siguiente:

<b>Año vencimiento</b>	<b>Importe</b>
2016	6.707
2017	36.719
2018	5.000
<b>Total</b>	<b>48.426</b>

### 31.2 Adquisición de autocartera

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 24 de febrero de 2017 acordó por unanimidad aprobar la oferta de adquisición de acciones propias, valorando la acción Alza Real Estate S.A. en 1,2061€ por acción entregando en contraprestación a los accionistas aceptantes acciones Urbas Grupo Financiero, S.A. ISIN ES0182280174 valoradas a dichos efectos, en 0,0125€ por acción. Las operaciones se realizarán a través de GVC Gaesco Beka, S.V. S.A. Para la ejecución material de este acuerdo, y con el objetivo de, una vez ejecutada la compraventa de autocartera, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto que se celebre una Junta General lo antes posible al objeto de:

- Ratificar o adoptar los acuerdos necesarios para la ejecución de la operación mencionada.
- Proponer la reducción de capital mediante amortización de las acciones adquiridas.
- Solicitar de los organismos competentes la exclusión de negociación de las acciones de ALZA Real Estate, S.A.

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

### Nota 32. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad por servicios de auditoría durante el ejercicio 2016 han ascendido a 75 miles de euros (112 miles de euros en 2015). Asimismo, respecto a otros servicios de verificación, la compañía auditora facturó en 2016 cero miles de euros (2 miles de euros en 2015).

### Nota 33. 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 2016 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. 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 2016**

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 2016 (%)	Participación indirecta 2016 (%)	Accionista
ALZA Real Estate, S.A.	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., Madrid	Sociedad Dominante y Patrimonio en Renta	-		
DULCINEA 2015 Real Estate, S.L. (antes ALZA Residencial, S.L.)	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., 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.	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., Madrid	Constructora	70,67%	29,33%	ALZA Real Estate, S.A.
NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L.U. (antes ALZA Residencial Getafe, S.L.)	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., Madrid	Promoción Inmobiliaria	30,00%	70,00%	ALZA Residencial, S.L.
Ricart Parc Central, S.L.U.	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., Madrid	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.	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., Madrid	Reserva de suelo	-	100,00%	ALZA Residencial, S.L.
TOLUS CAPITAL, S.L.	Castelló, 24 – Esc. 2 1º Izda., Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100,00%	Ricart Parc Central, S.L.U.
UNIFATOR TORREJON, S.L.U.	Castelló, 24 - Esc. 2 1º Izda., Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	ALZA Obras y Servicios, S.L.

Sociedades consolidadas bajo el método de puesta en equivalencia:

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación directa 2016 (%)	Participación indirecta 2016 (%)	Accionista
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	Santa Cruz de Marcenado, 4 - Madrid	Inmobiliaria	26,69%	-	ALZA Real Estate, S.A.
Caribbean Resort and Golf, S.L.	Gran Vía, 46, 11ª E, Madrid	Promoción Inmobiliaria	10,00%	-	ALZA Real Estate, S.A.

## **ANEXO II – 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.

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.

## ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

### Informe de gestión consolidado del ejercicio 2016

#### 1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2016 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 y a la negociación para la obtención de acuerdos de espera y de liquidación de deudas financieras del Grupo.

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

#### 2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2016

La situación del mercado inmobiliario nacional, en el que se mantuvo la crisis los 8 años anteriores a 2016, siendo la mayor crisis ocurrida en el sector que se conoce de nuestra historia contemporánea, ha causado un fuerte deterioro en el sector al que pertenece nuestro Grupo, si bien la actividad de construcción ha aumentado significativamente respecto de años anteriores, debido a la mejoría de la actividad económica y la estabilización de la demanda residencial. El Grupo ha concentrado su actividad en mayor medida en el aumento de su actividad constructora, en actividades tendentes a reordenar sus activos y las negociaciones para la obtención de acuerdos refinanciación y liquidación de deudas.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe ingresos que ha ascendido a 47,7 millones de euros con una reducción del -18,05% respecto del ejercicio anterior. De este importe, 0,5 millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, 46,1 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

	31/12/2016	31/12/2015	Variación %
Ingresos de Explotación	47.743	58.260	(18,05%)
Gastos de Explotación	(47.651)	(72.127)	(33,93%)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>92</b>	<b>(13.867)</b>	-
Gastos Financieros Netos	(1.922)	11.018	(117,44%)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	17.940	(71.758)	-
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>16.110</b>	<b>(74.607)</b>	-
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	16.864	(50.742)	-

*Datos en miles de euros*

Los ingresos de explotación se han reducido un -18,05%, produciendo un resultado de explotación positivo de 0,1 millones de euros, con una mejora de 14 millones de euros, debido principalmente a que no se han producido factores anormales como en el ejercicio anterior, en el que el margen de las daciones realizadas a entidades financieras era negativo y se compensaba con ingresos financieros por quitas por importe de 13,8 millones de euros, que se clasificaron 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. supuso la pérdida máxima a la que podía

llegar esta inversión, debido principalmente a la bajada en su cotización durante el segundo semestre del ejercicio anterior, si bien se trataba de un elemento circunstancial, como se ha demostrado con posterioridad, habiendo recuperado en el ejercicio 2016 17,9 millones de euros.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en un beneficio de 16,9 millones de euros, debido principalmente a lo comentado en el párrafo anterior.

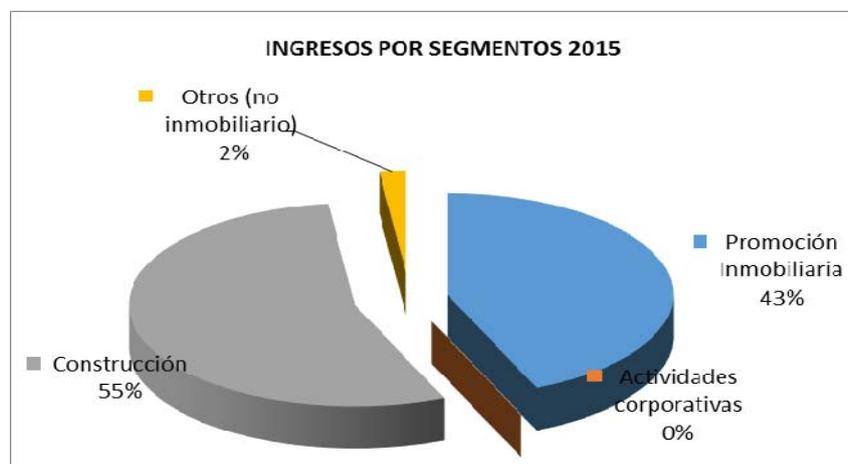
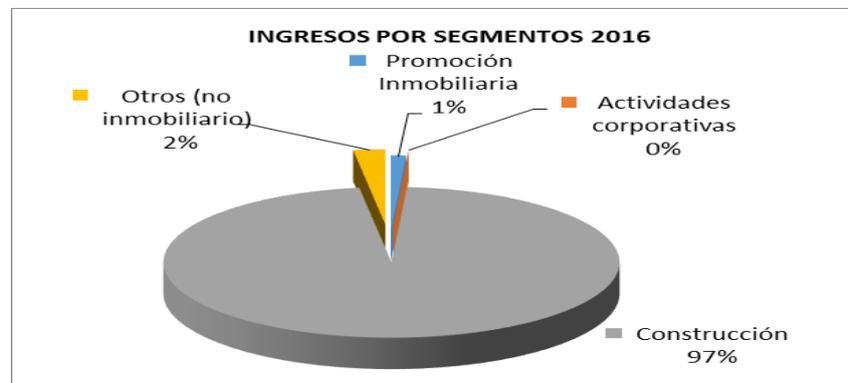
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2016 en comparación con el ejercicio anterior por segmentos de actividad es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2016	31/12/2015	Variación %
Promoción Inmobiliaria	519	25.365	-97,95%
Actividades corporativas	0	1	-100,00%
Construcción	46.147	31.793	45,15%
Otros (no inmobiliario)	1.077	1.101	-2,18%
<b>Total</b>	<b>47.743</b>	<b>58.260</b>	<b>-18,05%</b>

*Importes en miles de €*

Se ha producido una disminución significativa en Promoción inmobiliaria, que obedece principalmente a la reducción significativa de daciones. Por el contrario, se produce un aumento del 45,15% en la actividad de construcción, que supone el grueso de actividad actual del Grupo.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente:



Destaca el esfuerzo realizado en la filial constructora, que está materializando el proceso iniciado en ejercicios anteriores, aumentando significativamente su cartera de pedidos y su actividad, de lo que resultará un aumento significativo a corto y medio plazo.

### ***Estructura de Financiación***

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2016	31/12/2015	% VARIACION
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>22.581</b>	<b>23.934</b>	<b>(5,65%)</b>
Deudas con entidades de crédito.	22.564	23.906	(5,61%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	17	28	(39,29%)
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>63.603</b>	<b>59.025</b>	<b>7,76%</b>
Otras deudas no comerciales (*)	48.426	47.923	1,05%
Deudas con entidades de crédito.	15.166	11.091	36,74%
Acreedores por arrendamiento financiero.	11	11	-
<b>Total</b>	<b>86.184</b>	<b>82.959</b>	<b>3,89%</b>

(\*) incluye deuda cedida por entidades financieras a fondos

La variación de las deudas financieras respecto del ejercicio 2015 se debe, principalmente a la financiación de circulante del segmento de construcción y los intereses devengados del resto de la deuda del Grupo.

Durante el ejercicio 2016 las Sociedades del Grupo han continuado negociando la posibilidad de obtener 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 2016 y 2015 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	A
	31/12/2016	31/12/2015
	(miles de €)	
Capital	126.509	126.509
Ganancias acumuladas y otras reservas	(31.510)	(48.374)
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	<b>94.999</b>	<b>78.135</b>
Intereses minoritarios	3.288	3.547
<b>Patrimonio neto</b>	<b>98.287</b>	<b>81.682</b>
Deudas con entidades de crédito	2.646	5.529
Pasivos por impuestos diferidos	1.581	2.075
Otras deudas no corrientes	2.127	2.667
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>6.354</b>	<b>10.271</b>
Deudas con entidades de crédito	35.111	29.506
Otras deudas corrientes	106.020	97.424
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>141.131</b>	<b>126.930</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.414	1.555
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>1.414</b>	<b>1.555</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	37.757	35.035
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	36.343	33.480
Resultado financiero - Ingreso (Gasto)	(1.922)	11.018
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	14,79%	15,30%
Deuda financiera total / Fondos propios	0,37	0,41

### 4.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS DEL NEGOCIO EN EL EJERCICIO 2017

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 2016, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 182 miles de euros, de mayor gasto sobre los 1.295 miles de euros registrados en el ejercicio 2016 (415 miles de euros de mayor gasto sobre los 1.953 miles de euros en 2015).

#### **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 2017 relacionado con ventas de promociones, suelos e inversiones inmobiliarias.

La mayor parte de los activos inmobiliarios están asociados a los acuerdos de refinanciación que se están llevando a cabo, por lo que la Dirección del Grupo entiende que el impacto por riesgo de precio no sería significativo.

#### **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 2016, al igual que en ejercicios anteriores, 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, otras deudas no financieras y con la Administraciones Públicas, 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 2016 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

Durante el ejercicio 2016 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

El 11 de marzo de 2016 la filial ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.L. adquirió por un importe de 3 miles de euros, incorporando al grupo, el 100 % de las participaciones sociales de UNIFATOR TORREJON, S.L. sociedad cuya actividad prevista es la promoción de unas viviendas sobre unos suelos en Torrejon de Ardoz (Madrid).

El 18 de marzo de 2016 ALZA Real Estate, S.A. adquirió, incorporando como asociada el 10% de las participaciones sociales de CARIBBEAN RESORT AND GOLF, S.L. por importe de 167 miles de euros. La actividad prevista de esta sociedad es la constitución de una empresa mixta para el desarrollo en Cuba de un proyecto turístico-inmobiliario.

## **6.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

En lo que se refiere a previsiones estimadas del ejercicio 2017, ver Nota 3 de la Memoria Consolidada.

## **7.- INVESTIGACION Y DESARROLLO**

No se han realizado durante el ejercicio 2016 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 13.1 de la Memoria Consolidada del ejercicio 2016, al 31 de diciembre de 2016 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 2017.

No han existido hechos posteriores distintos a los comentados en la notas 2.2 y 31 de la memoria consolidada.

## **10.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

El grupo mantiene durante el ejercicio una parte de sus compromisos de pago por encima de lo previsto en la Ley 3/2004 y Ley 15/2010 sobre medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El plazo medio de pago excedido en días del año 2016 asciende a 12 días. El grupo tiene previstas medidas que van encaminadas a la reducción de dicho periodo para el ejercicio próximo, entre las que se encuentra la modificación de los acuerdos comerciales que mantiene con proveedores externos, en aquellos casos en los que sea posible dicha adecuación.

## **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

<b>FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA</b>	31/12/2016
--	------------

<b>C.I.F.</b>	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
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	1.866.346	3.131.149	3,95%
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%

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:

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%
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,30%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	43,35%
--	--------

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:**

CONYUGES

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
DOÑA ANA ISABEL 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 

<b>Observaciones</b>
----------------------

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:

<b>Explique las variaciones significativas</b>
--

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 2016 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 2015. Se aprueba por Unanimidad

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
<b>Capital Flotante estimado</b>	14,00

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.

La Sociedad no ha solicitado la admisión a negociación de las 3.131.149 acciones procedentes del aumento de capital de noviembre 2015.

## **B JUNTA GENERAL**

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

Sí

No

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

Sí

No

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

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

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

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

Artículo 18º.- Constitución

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

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión

global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, , será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
26/06/2015	49,40%	40,14%	0,00%	0,00%	89,54%
02/11/2015	49,36%	40,35%	0,00%	0,00%	89,71%
20/06/2016	44,07%	49,30%	0,00%	0,00%	93,37%

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](http://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 NATALIO SOTRES DE LA SEN		Otro Externo	SECRETARIO CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR		Independiente	CONSEJERO	28/09/2009	20/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
GISA LIMITED	DON JOSE PEREZ DIAZ	Dominical	CONSEJERO	16/02/2012	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	4
----------------------------	---

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 JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	Independiente	26/02/2016
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	Otro Externo	20/06/2016

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	25,00%

### **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	25,00%

### **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**Nombre o denominación del consejero:**

DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

**Perfil:**

Economista

Número total de consejeros independientes	1
% total del consejo	25,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero,

o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

[Texto del punto C.1.3.3 Externos independientes]

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

### **OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

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.

<b>Número total de otros consejeros externos</b>	1
<b>% total del consejo</b>	25,00%

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

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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>Ejecutiva</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Dominical</b>	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
<b>Independiente</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Otras Externas</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total:</b>	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	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.

<b>Explicación de las medidas</b>
-----------------------------------

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 JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

**Motivo del cese:**

Razones personales

**Nombre del consejero:**

DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

**Motivo del cese:**

Razones profesionales

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)	611
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:**

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.20 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. La sociedad tiene dificultades para encontrar consejeros independientes que integren las comisiones.

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, aquella deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

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

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

C.1.22 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

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

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

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

<b>Número máximo de ejercicios de mandato</b>	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.

<b>Número de reuniones del consejo</b>	7
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	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

<b>Número de reuniones</b>	0
----------------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
AUDITORIA	5
NOMBRAMIENTO 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	6
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	96,97%

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:

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

Auditor saliente	Auditor entrante
PRICEWATERHOUSE COOPERS SL	GRAND THORNTON SLP

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

Sí  No

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

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 individuales contienen un párrafo de énfasis: 1 Incertidumbre 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 que figuran en las cuentas anuales que han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.  
Las cuentas consolidadas contienen un párrafo de énfasis: Incertidumbre 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 que figuran en las cuentas anuales que han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	2,38%	2,35%

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 otros 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 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.1.42 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 informará de los procedimientos judiciales administrativos o de otra índole que se incoen contra el consejero y que puedan incidir gravemente en la reputación 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

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.

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:

**AUDITORIA**

Nombre	Cargo	Categoría
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	VOCAL	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	33,33%
% 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.

Las indicadas en estatutos y reglamento del consejo. La dimisión durante 2016 de 2 consejeros independientes y la imposibilidad de a compañía de encontrar nuevos consejeros independientes ha provocado, además de la dimensión y situación de la compañía que, las funciones de dicha comisión sean asumidas por el propio Consejo de Administración.

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.

<b>Nombre del consejero con experiencia</b>	DON NATALIO SOTRES DE LA SEN
<b>Nº de años del presidente en el cargo</b>	1

### **NOMBRAMIENTO Y RETRIBUCIONES**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Categoría</b>
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	VOCAL	Ejecutivo

<b>% de consejeros ejecutivos</b>	33,33%
<b>% de consejeros dominicales</b>	0,00%
<b>% de consejeros independientes</b>	33,33%
<b>% de otros externos</b>	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.

Las indicadas en estatutos y reglamento del consejo. La dimisión durante 2016 de 2 consejeros independientes y la imposibilidad de a compañía de encontrar nuevos consejeros independientes ha provocado, además de la dimensión y situación de la compañía que, las funciones de dicha comisión sean asumidas por el propio Consejo de Administración.

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:

	<b>Número de consejeras</b>							
	<b>Ejercicio 2016</b>		<b>Ejercicio 2015</b>		<b>Ejercicio 2014</b>		<b>Ejercicio 2013</b>	
	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>
AUDITORIA	0	0,00%	0	0,00%	1	33,33%	1	33,33%
NOMBRAMIENTO 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](http://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 INTRAGRUPO

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 para su tratamiento, aprobación o denegación.

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

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

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 TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.I.	Filial de Alza Real Estate, S.A.	Acuerdos de financiación: préstamos	160
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	DULCINEA 2015 REAL ESTATE, S.L.	Filial de Alza Real Estate, S.A.	Prestación de servicios	91

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

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

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

431 (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 Consejo quien asume las funciones 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. 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 refinanciaci3nes y daciones efectuadas durante el ejercicio, junto el proceso de aportaci3n 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 2016 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 construcci3n continua sin embargo mitigando su impacto.

## E.6 Explique los planes de respuesta y supervisi3n para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

El Consejo de Administraci3n así como la Direcci3n Financiera y los asesores fiscales del Grupo, en sus reuniones periódicas, analizan la situaci3n y evoluci3n 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 Administraci3n en sus reuniones periódicas donde se establecen los planes de respuesta.

## **F** SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTI3N DE RIESGOS EN RELACI3N CON EL PROCESO DE EMISI3N DE LA INFORMACI3N FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gesti3n de riesgos en relaci3n con el proceso de emisi3n de informaci3n 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 3rganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantaci3n; y (iii) su supervisi3n.

La direcci3n Financiera, bajo la supervisi3n y tutela del Comit3 de Auditoría y Control y Consejo de Administraci3n, es el 3rgano responsable de la existencia y seguimiento de un adecuado sistema interno de control y gesti3n de riesgos en relaci3n con el proceso de informaci3n financiera.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboraci3n de la informaci3n financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisi3n de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribuci3n de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusi3n en la entidad.

La Direcci3n Financiera junto con la Direcci3n de Administraci3n bajo la supervisi3n del Consejero Delegado.

- C3digo de conducta, 3rgano de aprobaci3n, grado de difusi3n e instrucci3n, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboraci3n de informaci3n financiera), 3rgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

No existen. Es la Direcci3n Financiera la que recibe y conforma la informaci3n precisa para el reporting de la informaci3n periódica. Las dificultades o problemas detectados en el proceso son informados al Comit3 de Auditoría en su caso y tratados posteriormente por el Consejo para la adopci3n 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 a los miembros del Comité de Auditoría y Control o Consejo de Administración.

- 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 2016. 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 2016, se ha visto mejorado con los resultados de 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.

### 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 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, el proceso que se monitoriza permanentemente por parte del área afectada. La operación Urbas llevada a cabo durante 2015 redujo 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 o el Consejo de Administración con ocasión de la aprobación de la información semestral y anual, la auditoría externa ha venido trasladando 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 las reuniones.

## 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.

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 una vez se admitan a negociación las acciones de dicha compañía.

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

De forma proporcional a la dimensión y estructura del Grupo

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. Las funciones del Comité han pasado a ser asumidas por el propio Consejo ante la ausencia de Consejeros Independientes.

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

Las dimisiones de consejeros durante 2016 y las dificultades del Grupo en incorporar Consejeros sitúan el número de Consejeros por debajo de esa cifra.

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

Durante 2016 han cesado dos consejeros externos independientes. La Sociedad no ha podido incorporar nuevos consejeros de esa tipología.

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

Las dimisiones de dos consejeros externos independientes durante 2016 hacen que no se cumpla esta recomendación

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 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 vengán 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

Los Consejeros que han dimitido durante el ejercicio expusieron 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. La ausencia de Consejeros independientes ha hecho que las funciones de esta comisión las asuma el Consejo

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 siete.

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

El Consejero Coordinador fue designado durante el 2016 estando pendiente de inscripción. 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

Las funciones de las comisiones fueron asumidas por el Consejo ante la imposibilidad de incorporar Consejeros Independientes

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

Las funciones del comité de auditoría fueron asumidas por el Consejo tras la dimisión de Consejeros independientes.

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, gestionan, y cuantifican 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 Consejo

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 y actualmente asumidas por el Consejo por las razones indicadas.

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

Tras la dimisión de los Consejeros Independientes las funciones fueron asumidas por el Consejo

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

Las funciones de esta comisión fueron asumidas por el Consejo

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

Las funciones de esta comisión fueron asumidas por el Consejo

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 asumen por 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

El pago por resolución del contrato por decisión de la compañía es equivalente a dos anualidades de fija y variable, sui la hubiere.

## **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.

Durante 2016 han dimitido dos de los tres consejeros independientes de la compañía y la Sociedad no ha podido encontrar Consejeros de dicha naturaleza que se incorporaran a la Sociedad.

Por dicha razón las funciones de las comisiones delegadas de Auditoría y Nombramientos han sido asumidas por el Consejo temporalmente. En el presente informe aparece como integrante el Presidente exclusivamente con la finalidad de poder generar el fichero que contiene el presente informe.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/03/2017.

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 2016**

El Consejo de Administración de la Sociedad ALZA Real Estate, S.A., el 29 de marzo de 2017, 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 2016, junto con las correspondientes al ejercicio anterior, en documento de 51 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración 1 a 51, así como el Informe de Gestión Consolidado, correspondiente al ejercicio 2016 documento de 6 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 6, y como anexo al mismo el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Documento de 42 hojas impresas por una cara, referenciadas con la numeración de 1 a 42, 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.

Presidente y  
Consejero Delegado:

---

Tomás Alarcón Zamora

Consejeros:

---

Federico Ricart Olivar

---

José Pérez Díaz  
en representación de GISA Ltd.

Secretario - Consejero:

---

Natalio Sotres de la Sen

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

Informe de auditoría independiente, cuentas anuales  
e informe de gestión del ejercicio al 31 de diciembre de 2016

## **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 ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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 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 ALZA REAL ESTATE, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.c de la memoria adjunta donde se indica que la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda financiera iniciado en el ejercicio 2012, y que al cierre del ejercicio el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 28.616 miles de euros. Tal y como se describe en la nota 23.1, con posterioridad al cierre y antes de la formulación de las cuentas anuales se han formalizado diferentes acuerdos con sus acreedores financieros. No obstante, a la fecha del presente informe el Grupo continúa en negociaciones con el resto de sus entidades financieras y con otros acreedores, incluyendo la Hacienda Pública (ver nota 2.c). Adicionalmente los auditores de la sociedad participada Urbas Grupo Financiero, S.A. incluyen en su informe de auditoría, de fecha 27 de abril de 2017, un párrafo de énfasis por incertidumbre sobre la capacidad para continuar como empresa en funcionamiento. En base a lo detallado anteriormente, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas dependerá, por tanto, de la finalización con éxito de los procesos de renegociación que se encuentran en curso, tanto del Grupo como de Urbas Grupo Financiero, S.A., siendo esta situación indicativa de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 23.2 de la memoria adjunta, donde se detalla el acuerdo aprobado en el Consejo de Administración celebrado el 24 de febrero de 2017, relativo a la operación de adquisición de acciones propias descrita en dicha nota. Con fecha 25 de abril de 2017 se ha celebrado una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se adoptó por unanimidad dicho acuerdo, junto con la propuesta de reducción de capital mediante amortización de las acciones adquiridas y la solicitud a los organismos competentes de la exclusión de negociación de las acciones de ALZA REAL ESTATE, S.A. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

#### Otras cuestiones

Las cuentas anuales de ALZA REAL ESTATE, S.A correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2015 fueron auditadas por otro auditor, que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 10 de mayo de 2016.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. 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.

Grant Thornton



Alfredo Gonzalez  
1 de junio de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/32588  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

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

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016  
e Informe de Gestión del ejercicio 2016

**ALZA REAL ESTATE, S.A.**
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015  
(Expresado en miles de Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>252.163</b>	<b>235.957</b>
Inmovilizado material	5	-	-
Inversiones inmobiliarias	6	-	2.175
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>247.515</b>	<b>229.075</b>
Instrumentos de patrimonio	8, 15	244.027	225.647
Créditos a empresas	10 y 21	3.488	3.428
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	10	<b>-</b>	<b>30</b>
Otros activos financieros		-	30
<b>Activos por impuesto diferido</b>	16	<b>4.648</b>	<b>4.677</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.373</b>	<b>3.615</b>
Existencias	9	2.150	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	10	<b>342</b>	<b>249</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios.		8	8
Cientes, empresas del grupo y asociadas		17	-
Deudores varios		114	162
Activos por impuesto corriente		1	6
Otros créditos con las Administraciones Públicas		202	73
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	10 y 21	<b>4.864</b>	<b>3.354</b>
Créditos a empresas		4.864	3.354
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>17</b>	<b>12</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>259.536</b>	<b>239.572</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>100.939</b>	<b>86.546</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>100.939</b>	<b>86.546</b>
Capital	11	126.509	126.509
Prima de emisión	11	103.332	103.332
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	12	(143.294)	(70.587)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11	(1)	(1)
Resultado del ejercicio	13	14.393	(72.707)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>155.342</b>	<b>149.623</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	15	<b>1.010</b>	<b>1.028</b>
Otros pasivos financieros		1.010	1.028
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	15 y 21	<b>154.332</b>	<b>148.595</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.255</b>	<b>3.403</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	14	<b>307</b>	<b>307</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>40</b>	<b>41</b>
otros pasivos financieros		40	41
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	15 y 21	<b>111</b>	<b>79</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	15	<b>2.797</b>	<b>2.976</b>
Proveedores		64	2
Proveedores, empresas del grupo	21	908	1.108
Acreedores varios		546	777
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.120	684
Otras deudas con las Administraciones Públicas		159	405
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>259.536</b>	<b>239.572</b>

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 2016 Y 2015**  
 (Expresada en miles de Euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	1
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	1
<b>Aprovisionamientos, variación de existencias y deterioro</b>		(25)	-
Deterioro		(25)	-
<b>Gastos de personal</b>	17 b	(528)	(383)
Sueldos, salarios y asimilados		(502)	(356)
Cargas sociales		(26)	(27)
<b>Otros gastos de explotación</b>	17 c	(752)	(258)
Servicios exteriores		(591)	(253)
Tributos		(161)	(5)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	-	(1)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	6	-	(545)
Deterioros y pérdidas		-	(545)
<b>Otros resultados</b>	8	1.667	2.171
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	20	362	985
Ingresos financieros	19	200	2
Gastos financieros	19	(3.508)	(541)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8 y 19	17.430	(73.186)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	19	14.122	(73.725)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		14.484	(72.740)
Impuestos sobre beneficios	18	(91)	33
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		14.393	(72.707)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		14.393	(72.707)

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 CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015**  
(Expresado en miles de Euros)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	14.393	(72.707)
<b>Total, de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>14.393</b>	<b>(72.707)</b>

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

	<u>Capital Escriturado (Nota 11.1)</u>	<u>Prima de emisión (Nota 11.1)</u>	<u>Reservas (Nota 12)</u>	<u>Acciones propias (Nota 11.2)</u>	<u>Resultado del ejercicio (Nota 13)</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores (Nota 12)</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo, final año 2014</b>	<b>121.514</b>	<b>94.842</b>	<b>21.372</b>	<b>(1.090)</b>	<b>4.007</b>	<b>(96.061)</b>	<b>144.584</b>
Ampliación de capital (nota 11)	4.995	8.490	(12)	-	-	-	<b>13.473</b>
Distribución resultado 2014	-	-	-	-	(4.007)	4.007	-
Operaciones con socios	-	-	107	1.089	-	-	<b>1.196</b>
Resultado del ejercicio 2015	-	-	-	-	(72.707)	-	<b>(72.707)</b>
<b>Saldo, final año 2015</b>	<b>126.509</b>	<b>103.332</b>	<b>21.467</b>	<b>(1)</b>	<b>(72.707)</b>	<b>(92.054)</b>	<b>86.546</b>
Distribución resultado 2015	-	-	-	-	72.707	(72.707)	-
Resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	14.393	-	<b>14.393</b>
<b>Saldo, final año 2016</b>	<b>126.509</b>	<b>103.332</b>	<b>21.467</b>	<b>(1)</b>	<b>14.393</b>	<b>(164.761)</b>	<b>100.939</b>

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 2016 Y 2015**  
**(Expresado en miles de Euros)**

	Nota	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		14.484	(72.740)
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(14.097)</b>	<b>72.100</b>
Amortizaciones	5 y 6	-	1
Correcciones valorativas por deterioro	6 y 9	25	545
Otros Resultados		-	(2.171)
Resultados por deterioro y enajenaciones del instrumentos financieros	19	(17.430)	73.186
Gastos financieros	19	3.508	541
Ingresos financieros	19	(200)	(2)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(128)</b>	<b>155</b>
Variación de clientes y otras cuentas a cobrar		(92)	(55)
Variación de proveedores y otras cuentas a pagar		(36)	208
Variación otros activos y pasivos corrientes		-	2
<b>Flujos de efecto de las actividades de explotación</b>		<b><u>259</u></b>	<b><u>(485)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisición de empresas del grupo y asociadas		(167)	-
Enajenaciones de otros activos financieros		30	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b><u>(137)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Deudas con empresas del Grupo		(117)	(144)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b><u>(117)</u></b>	<b><u>(144)</u></b>
<b>Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>5</b>	<b>(629)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		12	641
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		17	12

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 6 a 43 son parte integrante de estas cuentas anuales

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**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 Castelló número 24 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, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**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 deterioro de existencias (véase nota 3.6).
- La evaluación de los instrumentos de patrimonio (véase nota 8).
- Realización de los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase nota 3.9).

**c) Empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de restructuración de su deuda iniciado en el ejercicio 2012, no habiéndose producido refinanciaciones de la deuda bancaria durante el ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 el fondo maniobra del Grupo es negativo por importe de 28.616 miles de euros (28.646 miles de euros en 2015) y existe deuda con entidades de crédito por importe de 8.470 miles de euros (3.379 miles de euros en 2015) y otras deudas no comerciales por importe de 48.426 miles de euros (47.923 miles de euros en 2015), que se encuentra vencidas y en proceso de negociación para su refinanciación así como deuda con entidades financieras por importe de 6.694 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2017.

A 31 de diciembre de 2016 existe deuda vencida que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21.561 miles de euros (21.496 miles de euros en 2015). 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 2016 existen tributos con otras administraciones vencidos por importe de 1.545 miles de euros. En la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa realizando gestiones para poder obtener su refinanciación.

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 mencionados.

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

La evolución posterior al cierre del ejercicio se indica en la Nota 23.

En la Nota 4.1.d se incluye la estimación de flujos de caja de 2017.

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 mencionados.

**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:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
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.

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en miles de euros)**

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 terrenos, que se tienen para un uso futuro no determinado o para obtener plusvalías a largo plazo, y 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

ALZA REAL ESTATE, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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.

ALZA REAL ESTATE, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016**  
**(Expresada en miles de euros)**

**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 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 valoraciones realizadas por tasadores independientes; cuando el valor neto realizable es inferior al coste se reconoce una pérdida por deterioro del valor.

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.

### **3.7 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.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**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 adquirió activos y liquidó pasivos mediante el pago basado en acciones tal y como se menciona en la nota 11.2.

**3.8 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.

**3.9 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.

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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: Dulcinea 2015 Real Estate, 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, salió del grupo fiscal ALZA Parque Logístico, S.L.U. Durante el ejercicio

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

2016 no se ha producido ningún cambio en el grupo fiscal.

**3.10 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 operaba en ejercicios anteriores un plan de compensaciones basadas en acciones y liquidables en acciones. 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.

El 20 de noviembre de 2016 este plan ha vencido sin que ningún trabajador haya ejercido su derecho de opción. A 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, ni pasivo alguno dado el valor de las opciones y que las mismas han vencido.

**3.11 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 14)

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**3.12 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 3.16).

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).

**3.13 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.

**3.14 Arrendamientos**

**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.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**3.15 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.

**3.16 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.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**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 2017 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 2016, al igual que en ejercicios anteriores, 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, otras deudas no financieras y con la

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

Administraciones Públicas, 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.

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 2017 y el 31 de diciembre de 2017:

<b>PRESUPUESTO DE TESORERIA</b>	
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2016</b>	<b>1.414</b>
Cobros por ventas	64.528
Pagos corrientes	(57.337)
Pagos de financiación	(3.209)
Pagos por compras de suelo	(1.336)
<b>Saldo efectivo, equivalentes y otros al 31/12/2017</b>	<b>4.060</b>

La estimación de flujos de caja de 2017 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 prórrogas adicionales 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.

Se ha considerado venta de producto terminado en promoción inmobiliaria según los acuerdos alcanzados con acreedores financieros y otros pasivos financieros.

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.

La Sociedad y su Grupo no prevén alteración significativa de las hipótesis indicadas en los párrafos anteriores. Para el caso de que alguna de las mismas no se cumpliera, el Grupo adoptaría las acciones que fueran necesarias para mantener la continuidad del negocio y el funcionamiento normal de sus operaciones.

**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.

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)****5. Inmovilizado material**

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

	<b>Equipos informáticos</b>	<b>Elementos de Transporte</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	-	-	<b>1</b>
Coste	2	161	163
Amortización acumulada	(1)	(161)	(162)
<b>Valor contable</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>
Dotación para amortización	(1)	-	(1)
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	-	-	-
Coste	2	161	163
Amortización acumulada	(2)	(161)	(163)
<b>Valor contable</b>	-	-	-
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	-	-	-
Coste	2	161	163
Amortización acumulada	(2)	(161)	(163)
<b>Valor contable</b>	-	-	-

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

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene inmovilizado material totalmente amortizado en uso por importe de 163 miles de euros (2015: 163 miles de euros).

**6. Inversiones inmobiliarias**

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

	<b>Terrenos</b>
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	<b>2.720</b>
Coste	2.720
Amortización acumulada	-
Pérdidas por deterioro	-
<b>Valor contable</b>	<b>2.720</b>
Pérdidas por deterioro	(545)
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>2.175</b>
Coste	2.720
Amortización acumulada	-
Pérdidas por deterioro	(545)
<b>Valor contable</b>	<b>2.175</b>
Traspaso a existencias (coste)	(2.720)
Traspaso a existencias (deterioro)	545
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	-

En el ejercicio 2016 se han traspasado los terrenos de Inversiones Inmobiliarias a Existencias, por considerar que su destino será la venta o desarrollo a corto plazo (nota 9).

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en miles de euros)

**7. Análisis de instrumentos financieros**

**7.1 Análisis por categorías**

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

		<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
		<b>Créditos Derivados</b>	<b>Otros</b>
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 10)		-	30
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)		3.488	3.428
		<b>3.488</b>	<b>3.458</b>
		<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
		<b>Créditos Derivados</b>	<b>Otros</b>
		<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)		5.003	3.524
Efectivo y otros activos equivalentes		17	12
		<b>5.020</b>	<b>3.536</b>
		<b>8.508</b>	<b>6.994</b>

<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos Derivados y otros</b>	
<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 15)	-	-	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 15)	-	155.342	149.623
	-	<b>155.342</b>	<b>149.623</b>

<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>			
<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos Derivados y otros</b>	
<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 15)	-	2.789	2.691
	-	<b>2.789</b>	<b>2.691</b>
	-	<b>158.131</b>	<b>152.314</b>

## ALZA REAL ESTATE, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en miles de euros)

#### 7.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento a 2016 y 2015 son los siguientes:

Activos financieros 2016							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Clientes y deudores		139					139
- Créditos a empresas	4.864	3.488	-	-	-	-	8.352
	<b>5.003</b>	<b>3.488</b>	-	-	-	-	<b>8.491</b>
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros			-	-	-	-	-
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17	-	-	-	-	-	17
	<b>17</b>	-	-	-	-	-	<b>17</b>

Pasivos financieros 2016							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 21)	1.019	24.022	-	-	-	130.310	155.351
Proveedores	64	-	-	-	-	-	64
Otros pasivos financieros	1.706	1.010	-	-	-	-	2.716
	<b>2.789</b>	<b>25.032</b>	-	-	-	<b>130.310</b>	<b>158.131</b>

Activos financieros 2015							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	3.354	3.428	-	-	-	-	6.782
	<b>3.354</b>	<b>3.428</b>	-	-	-	-	<b>6.782</b>
<b>Otras inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros	170	30	-	-	-	-	200
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	-	-	-	-	-	12
	<b>182</b>	<b>30</b>	-	-	-	-	<b>212</b>
Pasivos financieros 2015							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 21)	79	19.748	-	-	-	128.859	148.686
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	2.612	1.016	-	-	-	-	3.628
	<b>2.691</b>	<b>20.764</b>	-	-	-	<b>128.859</b>	<b>152.314</b>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)****8. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas****a) Participaciones en empresas del Grupo**

En el ejercicio 2016 se han llevado a cabo las siguientes operaciones:

El 22 de marzo de 2016 la Sociedad ha adquirido a su filial Alza Obras y Servicios, S.L. 9.999 participaciones de las 10.000 que constituyen el 100% del capital social de NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L. (antes Alza Residencial Getafe, S.L.) por mil euros.

En el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes operaciones:

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. Las nuevas acciones emitidas por esta operación fueron admitidas a negociación en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. 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 2 de noviembre de 2015 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 pendiente 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 pasó a ser, después de esta adquisición, del 100%.

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

El 23 de julio de 2015 se firmó un contrato privado de transmisión de participaciones sociales de la Sociedad Dulcinea 2015 Real Estate, S.L., (anteriormente denominada Alza Residencial, S.L.) por la cual, Alza Real Estate, S.A. adquirió 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 fue de 7.294 miles de euros, el cual fue aplazado 24 meses. A partir de esta operación, la Sociedad Alza Real Estate, S.A. controlaba 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 registró 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 registró dentro de la partida de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015.

El desglose de participaciones del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

**2016:**

Denominación	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %
DULCINEA 2015 Real Estate, S.L. (antes ALZA Residencial, S.L.)	Castelló, 24 - 1º, Madrid	Promoción Inmobiliaria, Patrimonio en Renta y Reserva de suelo	87,54%	12,46%
ALZA Obras y Servicios, S.L.	Castelló, 24 - 1º, Madrid	Constructora	70,67%	29,33%
NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L. (antes ALZA Residencial Getafe, S.L.)	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	100%	-
Ricart Parc Central, S.L.U.	Castelló, 24 - 1º, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	-
Golf de Ibiza, S.L.U.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	100%
Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Llonga, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf	-	62,16%
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%
ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	Castelló, 24 - 1º, Madrid	Reserva de suelo	-	100%
TOLUS CAPITAL, S.L.	Castelló, 24 - 1º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%
UNIFATOR TORREJON, S.L.U.	Castelló, 24 - 1º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**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.	Plza. De Ramón y Cajal, 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	Promoción Inmobiliaria	-	100%
Ricart Parc Central, S.L.U.	Rambla de Catalunya, 53, ático Barcelona	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	100%	-
Golf de Ibiza, S.L.U.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Promoción Inmobiliaria y Reserva de Suelo	-	100%
Inmuebles y Construcciones del Golf de Ibiza, S.A.	Golf de Ibiza, Carretera de Jesús a Cala Llonga, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Explotación de campo de golf	-	62,1619%
Pormenta, S.A.	Urbanización Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio, Ibiza (Islas Baleares)	Sin actividad	-	85%
ALZA Parque Tecnológico, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Reserva de suelo	-	100%
TOLUS CAPITAL, S.L.U.	Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º, Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%

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 DULCINEA 2015 Real Estate, S.L., Ricart Parc Central, S.L.U., Alza Obras y Servicios S.L. y NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016 son como sigue:

Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Valor neto contable en la matriz
Dulcinea 2015 Real Estate, S.L.	1.539	46.116	53.707	1.211	-	91.105
Ricart Parc Central, S.L.U.	25.688	-	-	(615)	(5.844)	20.927
Alza Obras y Servicios, S.L.	9	26.862	20.491	2.527	-	30.192
NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	10	-	(1)	(1)	(8)	-
<b>Total</b>	<b>27.246</b>	<b>72.978</b>	<b>74.197</b>	<b>3.122</b>	<b>(5.852)</b>	<b>142.224</b>

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

Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado ejercicio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Valor neto 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
<b>Total</b>	<b>27.236</b>	<b>72.978</b>	<b>21.377</b>	<b>86.174</b>	<b>(39.196)</b>	<b>140.950</b>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

Con fecha 29 de marzo de 2017 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo ALZA Real Estate al 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que muestran un resultado neto consolidado positivo de 16.605 miles de euros (en 2015 negativo de 50.770 miles de euros), y un patrimonio neto, incluidos los resultados netos del ejercicio de 98.287 miles de euros (en 2015 de 81.682 miles de euros).

El movimiento de la provisión por deterioro en las participaciones en empresas del grupo en los ejercicios 2016 y 2015 es como sigue:

<b>Movimiento de la provisión por deterioro 2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Dotaciones</b>	<b>Reversiones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>
Dulcinea 2015 Real Estate, S.L.	(83.722)	-	921	-	(82.801)
Ricart Parc Central, S.L.U.	(16.492)	-	353	-	(16.139)
NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	-	(1)	-	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(100.214)</b>	<b>(1)</b>	<b>1.274</b>	<b>-</b>	<b>(98.941)</b>

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

Tal y como se indica en la nota 3.5.c se han considerado las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio 2016 y 2015 en el cálculo del valor razonable.

En el ejercicio 2016 la sociedad ha registrado una reversión neta de deterioro de 1.273 miles de euros, en 2015 la Sociedad registró una dotación neta de deterioro de 13.898 miles de euros sobre sus participaciones en las filiales.

**b) Participaciones en empresas asociadas**

El 18 de marzo de 2016 ALZA Real Estate, S.A. adquirió, incorporando como asociada el 10% de las participaciones sociales de CARIBBEAN RESORT AND GOLF, S.L. por importe de 167 miles de euros. La actividad prevista de esta sociedad es la constitución de una empresa mixta para el desarrollo en Cuba de un proyecto turístico-inmobiliario.

El 18 de septiembre de 2015, la Junta General de Socios acordó la venta de las 8.469.715.243 acciones de la que era 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. En el ejercicio 2016 se han registrado intereses por importe de 1.664 miles de euros. El

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

valor actual de dicha cuenta a pagar al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 asciende a 130.310 y 127.007 miles de euros, respectivamente (nota 21).

El desglose de participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

**2016**

Denominación	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %	Valor Neto Contable
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	Santa Cruz de Marcenado, 4, Bajo, local 10, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	25,20%	-	101.637
CARIBBEAN RESORT AND GOLF, S.L.	Gran Vía, 46, 11ª E, Madrid	Promoción Inmobiliaria	10,00%	-	167

**2015**

Denominación	Domicilio	Actividad	Directo %	Indirecto %	Valor Neto Contable
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	Calle Velazquez 94, 1ª planta, Madrid	Promoción Inmobiliaria y Patrimonio en Renta	25,20%	-	84.697

En el ejercicio 2016 la sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 16.939 miles de euros. En 2015 la sociedad registró 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 posibilidad de ejercer 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 2016 y en la 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 de Urbas Grupo Financiero, S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	2016 (*)	2015 (*)
Total activos	543.631	550.424
Total patrimonio neto (*)	302.896	298.186
Total pasivo	240.735	252.238
Suma de patrimonio neto y pasivos	543.631	550.424
Ingresos ordinarios	7.039	1.501
Resultado del ejercicio	4.733	(85.810)

(\*) Tomando como base la información facilitada por la Dirección de Urbas Grupo Financiero. El grupo Alza consideró al cierre del ejercicio 2015 que el Grupo Urbas tenía plusvalías brutas estimadas

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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. A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo Urbas se encuentra en proceso de reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015, lo datos anteriores incluyen el efecto provisional de dicha reexpresión.

El 6 de agosto de 2015 concluyó 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 registró 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 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.

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

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 que mantiene Urbas de su deuda vencida, 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

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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 2016 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 anteriormente detallado.

**c) Operación de integración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**

Durante el ejercicio 2015 culminó el proceso de integración en Urbas Grupo Financiero, S.A. tal y como estaba previsto. Al cierre del ejercicio 2016 y 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:

**Perímetro de la operación de integración**

Los activos que se integraron en Urbas Grupo Financiero, S.A. fueron 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. Con fecha 24 de abril de 2015 quedó 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 aportaron mediante

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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. aportó la totalidad de sus participaciones de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y de Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. para la suscripción de 20.220.850 participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. representativas del 29,16% del capital social de esta sociedad.

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. El 18 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió a su filial ALZA Residencial, S.L. (actualmente denominada Dulcinea 2015 Real Estate, S.L.) las 8.469.715.243 acciones de las que era titular en Urbas Grupo Financiero, S.A., por su precio de mercado a dicha fecha, con pago aplazado a 10 años por importe de 143.985 miles de euros, atendiendo al valor de cotización de las acciones de Urbas a la fecha del contrato. Con esta operación, la participación de ALZA REAL ESTATE en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. pasó a ser del 25,20%. Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

**9. Existencias**

El saldo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a unos terrenos en Villanueva de la Torre traspasados de Inversiones Inmobiliarias con un coste de 2.720 miles de euros y un deterioro de (545) miles de euros, cuyo destino es la venta o desarrollo a corto plazo (nota 6). Durante el ejercicio 2016 se ha registrado un deterioro de dichos terrenos por importe de 25 miles de euros.

**10. Préstamos y partidas a cobrar**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Depósitos a largo plazo	-	30
- Préstamos a empresas del grupo (Nota 21)	3.488	3.428
	<b>3.488</b>	<b>3.458</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes	8	8
- Préstamos a empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	4.881	3.354
- Deudores varios	114	7.162
- Activos por Impuesto Corriente	1	6
- Otros créditos con Administraciones Públicas	202	73
- Provisiones por deterioro de valor	-	(7.000)
	<b>5.206</b>	<b>3.603</b>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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:

	<b>Miles de euros</b>
Al 31 de diciembre de 2014	<u>(7.000)</u>
Al 31 de diciembre de 2015	<u>(7.000)</u>
Aplicaciones	<u>7.000</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>-</u>

La provisión por deterioro de cuentas a cobrar asciende a 7.000 miles de euros para el ejercicio 2015, 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 la Sociedad ha aplicado la provisión de 7.000 miles de euros contra la cuenta a cobrar por el mencionado importe por el saldo que mantenía por este concepto.

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 2016 y 2015 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.

**11. Capital, Prima de emisión y acciones en patrimonio propias****11.1 Capital social y Prima de emisión de acciones**

a) Composición del capital social y prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2016, 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 (126.508.907 acciones en 2015). La prima de emisión asciende a 103.332 miles de euros (103.332 en 2015), teniendo el carácter de reserva de libre disposición.

	<b>Miles de Euros</b>			
	<b>Nº Acciones</b>	<b>Capital</b>	<b>Prima de Emisión</b>	<b>Total</b>
Saldo 31 de diciembre 2014	<u>121.514.413</u>	<u>121.514</u>	<u>94.842</u>	<u>216.356</u>
Ampliación de Capital Social	4.994.494	4.995	8.490	13.485
Saldo 31 de diciembre 2015	<u>126.508.907</u>	<u>126.509</u>	<u>103.332</u>	<u>229.841</u>
Saldo 31 de diciembre 2016	<u>126.508.907</u>	<u>126.509</u>	<u>103.332</u>	<u>229.841</u>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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. Las nuevas acciones emitidas por esta operación fueron admitidas a negociación en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. 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 2 de noviembre de 2015 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 pendiente 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	
	2016	2015
D. Tomás Alarcón Zamora	38,22%	38,22%
Dña. Juana Saiz Alarcón	33,77%	33,77%
Gisa Limited	4,30%	4,30%
Dña. Ana Isabel Alarcón Saiz	3,99%	3,99%
Dña. María Emilia Alarcón Saiz	3,99%	3,99%

## b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)****11.2 Acciones en patrimonio propias**

Al 31 de diciembre de 2016 la autocartera se compone de 408 acciones propias (al 31 de diciembre de 2015 408 acciones). En el ejercicio 2015 se realizó una dación de 544.506 acciones propias para la cancelación de una póliza de crédito a una entidad financiera garantizada por dichas acciones. El aumento de Reservas resultante de esta transacción fue 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.

**12. Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

## a) Reservas

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	1.584	1.584
- Reserva estatutaria	1.608	1.608
	<b>3.192</b>	<b>3.192</b>
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	18.274	18.274
- Reservas para acciones de la sociedad dominante	1	1
	<b>18.275</b>	<b>18.275</b>
<b>Total</b>	<b>21.467</b>	<b>21.467</b>

Reserva legal

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

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

## b) Resultados negativos:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- Rdos. negativos de ejercicios anteriores	(164.761)	(92.054)
	<b>(164.761)</b>	<b>(92.054)</b>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)****13. Resultado del ejercicio**

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 a presentar a la Junta General de Accionistas, y la distribución aprobada por la Junta respecto del año 2015 son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Pérdidas y ganancias – Beneficio (Pérdida)	14.393	(72.707)
<b><u>Aplicación:</u></b>		
Reserva legal	1.439	.
Resultados negativos de ejercicios anteriores	12.954	(72.707)

**14. Provisiones corrientes y no corrientes**

	<b>Otras provisiones corrientes</b>
Saldo al 31.12.2014	<u>307</u>
Saldo al 31.12.2015	<u>307</u>
Saldo al 31.12.2016	<u>307</u>

El saldo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al importe estimado para liquidar una indemnización por una sentencia recibida en contra de la Sociedad.

**15. Débitos y partidas a pagar**

	<b>Miles de euros</b>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Depósitos y fianzas	89	96
- Otras partidas a pagar	921	932
- Préstamos de empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	154.332	148.595
	<u>155.342</u>	<u>149.623</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Proveedores y acreedores	610	779
- Administraciones públicas	159	405
- Otras partidas a pagar	1160	725
- Proveedores empresas grupo (Nota 21)	908	1.108
- Préstamos de empresas del grupo (Nota 21)	111	79
	<u>2.948</u>	<u>3.096</u>
<b>Total</b>	<u>158.290</u>	<u>152.719</u>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Menos de 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	2.936	3.096
Entre 1 y 5 años	25.044	20.764
Más de 5 años	130.310	127.007
	<u><b>158.290</b></u>	<u><b>152.719</b></u>

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

## a) Préstamos de empresas del grupo

El desglose de este epígrafe por sociedades se muestra en la Nota 21.

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 2016 de los pagos realizados y pendientes de pago.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	290	266
Ratio de operaciones pagadas	234	133
Ratio de operaciones pendientes de pago	342	330
	<u><b>Importe</b></u>	<u><b>Importe</b></u>
Total pagos realizados	567	213
Total pagos pendientes	607	440

**16. Impuestos diferidos**

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>	4.648	4.677

El activo por impuesto diferido corresponde a crédito fiscal por bases imponible negativas del ejercicio 2010.

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.

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

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

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Saldo a 31.12.2014</b>	<b>4.677</b>
<b>Saldo a 31.12.2015</b>	<b>4.677</b>
Generación por cuenta de resultados	61
Reversión por cuenta de resultados	(90)
<b>Saldo a 31.12.2016</b>	<b>4.648</b>

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

<b>Año de generación</b>	<b>Bases imponibles</b>					
	<b>2016</b>			<b>2015</b>		
	<b>Activadas</b>	<b>No activadas</b>	<b>Total</b>	<b>Activadas</b>	<b>No activadas</b>	<b>Total</b>
2010	18.592	-	18.592	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	-	5.744	5.744	-	5.781	<b>5.781</b>
2016	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>18.592</b>	<b>48.706</b>	<b>67.298</b>	<b>18.710</b>	<b>48.743</b>	<b>67.453</b>

**17. Ingresos y gastos**

## a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos ordinarios en los ejercicios 2016 y 2015.

## b) Gastos de personal

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sueldos, salarios y asimilados	502	356
Cargas sociales	26	27
<b>Total</b>	<b>528</b>	<b>383</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2016 y 2015 distribuido por categorías es el siguiente:

	<b>Número</b>					
	<b>2016</b>			<b>2015</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Directivos	1	-	1	1	-	1
Técnicos	-	-	-	-	-	-
Titulados superiores	1	1	2	1	1	2
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## ALZA REAL ESTATE, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en miles de euros)

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

	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1	1	-	1
Técnicos	-	-	-	-	-	-
Titulados superiores	1	1	2	1	1	2
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	1	2
Reparaciones y conservación	12	7
Servicios profesionales independientes	462	189
Primas de seguros	10	24
Servicios bancarios y similares	3	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0	1
Suministros	1	3
Otros servicios	102	24
Otros tributos	161	5
<b>Total</b>	<b>752</b>	<b>258</b>

**18. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

El gasto por el impuesto de sociedades se compone de:

Concepto:	Miles de euros	
	2016	2015
Impuesto diferido	-	-
Impuesto corriente	-	-
Otros	(91)	33
<b>Total Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(90)</b>	<b>33</b>

El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades calculado es del 25 por ciento.

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

	Miles de euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>			14.393
Impuesto de sociedades			90
<b>Resultado antes de impuestos</b>			14.483
Diferencias permanentes:			
- con origen en el ejercicio		(14.120)	(14.120)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>-</b>	<b>(14.120)</b>	<b>363</b>

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

Las diferencias permanentes corresponden principalmente a la reversión neta del deterioro de las participaciones en empresas del Grupo por importe de 1.273 miles de euros (Nota 8), la reversión del deterioro de la participación en Urbas Grupo Financiero, S.A. por importe de 16.939 miles de euros (Nota 8), al deterioro de la cuenta a cobrar a la filial TOLUS Capital, S.L.U. de 782 miles de euros, y a la eliminación de los gastos financieros con la sociedad del Grupo Dulcinea 2015 Real Estate, S.L. derivados de la cuenta a pagar que se mantiene con dicha sociedad, por importe de 3.508 miles de euros (Nota 19)

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.

**19. Resultado financiero**

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	200	2
- De terceros	-	-
	<u>200</u>	<u>2</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	(3.508)	(501)
Por deudas con terceros		(40)
	<u>(3.508)</u>	<u>(541)</u>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas (Nota 8)	17.430	(73.186)
	<u>17.430</u>	<u>(73.186)</u>
<b>Resultado financiero</b>	<u>14.122</u>	<u>(73.725)</u>

El deterioro por resultado de instrumentos de financieros corresponde a la dotación por deterioro en las participaciones en empresas del grupo y asociadas en el ejercicio 2015 y su reversión en 2016 (Nota 8), así como al deterioro de un préstamo a cobrar a la filial TOLUS Capital, S.L.U. por importe de 782 miles de euros.

**20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección**

Durante este ejercicio 2016 han sido devengados para el conjunto de los miembros del Consejo de Administración remuneraciones por un total de 323 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, y 35 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2016 se encuentran pendientes de pago remuneraciones por importe de

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

2.041 miles de euros. En el ejercicio 2015 las remuneraciones devengadas en concepto de sueldos y salarios fueron de 162 miles de euros, y 48 miles de euros en concepto de dietas de asistencia. Al 31 de diciembre de 2015 se encontraban pendientes de pago remuneraciones por importe de 1.605 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.

La Sociedad paga un seguro de responsabilidad civil de sus administradores y directivos cuya prima ha ascendido en 2016 a 3 miles de euros

**21. Operaciones con partes vinculadas y asociadas**

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

## a) Ingresos y Gastos

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>Dependientes</u></b>		
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses	200	2
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses	(3.508)	(501)

## b) Saldos deudores al cierre

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Cuentas a cobrar a empresas del grupo, asociadas y vinculadas</b>		
<b>Préstamos a empresas del grupo a largo plazo (Nota 10)</b>	<b>3.488</b>	<b>3.428</b>
Préstamos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 10)	3.001	3.354
Préstamos a empresas asociadas a corto plazo (Nota 10)	17	
Préstamos a empresas vinculadas a corto plazo (Nota 10)	1.863	
<b>Total corto plazo</b>	<b>4.881</b>	<b>3.354</b>
<b>Total</b>	<b>8.369</b>	<b>6.782</b>

## ALZA REAL ESTATE, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en miles de euros)

Los importes del ejercicio 2016 que corresponden principalmente a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales positivas y préstamos a filiales, asociadas y vinculadas, según el siguiente desglose:

2016	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Deterioro	Total
Dulcinea 2015 Real Estate S.L.	-	-	2.477		2.477
Ricart Parc Central, S.L.	-	-	54		54
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	3.346	-		3.346
Golf de Ibiza, S.L.U.	-	155	84		239
Alza Parque Tecnológico S.L.U.	-	-	349		349
Inmuebles Construcciones Golf de Ibiza S.A.	-	-	11		11
Tolus Capital S.L.U.	-	770	25	(782)	12
NYOS Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	-	-	1		1
TAZ Inversión y Gestión, S.L.	-	-	1.863		1.863
Otros (asociadas)	-	-	17		17
	-	4.271	4.881	(782)	8.369

Los importes del ejercicio 2015 correspondían a los saldos a cobrar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales positivas y préstamos a varias filiales, asociadas y vinculadas, según el siguiente desglose:

2015	Retenciones a cuenta	Bases imponibles positivas	Préstamo	Total
Dulcinea 2015 Real Estate, 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.L.U.	-	770	25	795
Otras partes vinculadas	-	-	19	19
	-	3.428	3.354	6.782

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés del 0,059% en 2016 y 2015.

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 Dulcinea 2015 Real Estate, S.L. con Alza Real Estate, S.A. por importe de 4.347 miles de euros.

#### c) Saldos acreedores al cierre

##### c.1) Préstamos a pagar a empresas del grupo

	Miles de Euros	
	2016	2015
<b>Cuentas a pagar a empresas del grupo:</b>		
- Préstamos de empresas del grupo a largo plazo (Nota 15)	154.332	148.595
- Préstamos de empresas del grupo a corto plazo (Nota 15)	111	79
<b>Total</b>	<b>154.443</b>	<b>148.674</b>

## ALZA REAL ESTATE, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en miles de euros)

Los importes del ejercicio 2016 y 2015 corresponden a los saldos a pagar a las filiales que tributan en el régimen fiscal consolidado con bases imponibles individuales negativas, cuenta pagar a DULCINEA 2015 Real Estate, S.L. por la venta comentada en la nota 8, retenciones a cuenta y préstamos de varias filiales y asociadas según el siguiente desglose:

2016	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamos y otras cuentas por pagar LP	Préstamos y otras cuentas por pagar CP	Total
Alza Residencial, S.L.	1	2.604	130.311	-	132.916
Alza Parque Tecnológico, S.L.U.	-	224	-	-	224
Alza Obras y Servicios, S.L.	-	-	20.773	87	20.860
Golf de Ibiza S.L.U.	-	26	-	-	26
Tolus Capital, S.L.U.	-	-	-	12	12
Ricart Parc Central, S.L.U.	-	243	-	-	243
Caribbean Resort and Golf, S.L.	-	-	150	-	150
Alza Parque Logístico, S.L.U.	-	-	12	-	12
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>3.097</b>	<b>151.246</b>	<b>99</b>	<b>154.443</b>

2015	Retenciones a cuenta	Bases imponibles negativas	Préstamos y otras cuentas por pagar LP	Préstamos y otras cuentas por pagar CP	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	79	19.474
Golf de Ibiza S.L.U.	-	-	17	-	17
Ricart Parc Central, S.L.	-	104	-	-	104
Otras partes vinculadas	-	1	-	-	1
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.176</b>	<b>146.419</b>	<b>79</b>	<b>148.674</b>

Las operaciones de préstamo mantienen un tipo de interés del 0,059% a 2016 y 2015.

#### c.2) Proveedores empresas del grupo

	Miles de Euros	
	2016	2015
<b>Proveedores empresas grupo y vinculadas:</b>		
- Alza Obras y Servicios S.L.	908	907
- Tolus Capital, S.L.	-	12
- Otros.	-	189
<b>Total</b>	<b>908</b>	<b>1.108</b>

## 22. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad:

- No dispone de bienes incorporados al inmovilizado material cuyo fin sea la

## ALZA REAL ESTATE, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en miles de euros)

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 2016 y 2015 correspondiente a actuaciones medioambientales.

#### 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 2017, en particular, la financiación prevista a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales.

##### 23.1 Acuerdos con acreedores

Con fecha 1 de marzo de 2017, se han procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda de la filial DULCINEA 2015 Real Estate, S.L., por importe de 23.667 miles de euros, contando para ello con la fianza solidaria de ALZA REAL ESTATE S.A. y la pignoración de 261 millones de acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. En resumen, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos con un plan de dinamización de ventas por un año de plazo e importe de 7.018 miles de euros y un préstamo de 6.000 miles de euros a liquidar en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando la Compañía cumpla con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 13.018 miles de euros.

El 29 de marzo de 2017 la filial Ricart Parc Central ha llegado a un acuerdo de espera o “stand still” con el cesionario de deuda financiera hipotecaria cuyo saldo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 36.719 miles de euros por el que se paralizan los procedimientos de ejecución hipotecaria y se establece un plazo mínimo de 5 meses prorrogables hasta 1 año, para posibilitar la venta de los suelos propiedad de la filial o la venta de la sociedad, con el establecimiento del destino de los fondos obtenidos, en la liquidación de las deudas financieras y fiscales de la misma.

En la misma fecha la filial DULCINEA 2015 Real Estate, S.L. ha llegado a un acuerdo de comercialización de activos inmobiliarios terminados, valorados en un importe de 4.616 miles de euros, durante un plazo de 2 años, y la dación de los activos no vendidos al vencimiento de este plazo. La deuda afectada por este acuerdo ascendía al 31 de diciembre de 2016 a un saldo de 5.000 miles de euros.

Después de los acuerdos mencionados en los tres párrafos anteriores la situación de vencimiento de la deuda financiera del Grupo, tendría la siguiente situación:

**ALZA REAL ESTATE, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

Año vencimiento	Después de acuerdos		Según Nota 15	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
2016	-	1.964	-	8.470
2017	-	6.207	-	6.694
2018	1.016	9.944	1.016	3.216
2019	428	604	428	751
2020	263	784	263	753
2021	261	904	261	751
Resto	661	2.860	661	14.465
Superior a 1 año	<b>2.629</b>	<b>15.096</b>	<b>2.629</b>	<b>19.936</b>
<b>Total</b>	<b>2.629</b>	<b>23.267</b>	<b>2.629</b>	<b>35.100</b>
<b>REDUCCION DE DEUDA</b>		<b>(11.833)</b>		

Respecto de la deuda vencida de otras deudas no comerciales por importe de 48.426 miles de euros, la situación de vencimientos estimada conforme a los acuerdos de espera firmados, sin considerar reducciones de deuda, sería la siguiente:

Año vencimiento	Importe
2016	6.707
2017	36.719
2018	5.000
<b>Total</b>	<b>48.426</b>

**23.2 Adquisición de autocartera**

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 24 de febrero de 2017 acordó por unanimidad aprobar la oferta de adquisición de acciones propias, valorando la acción Alza Real Estate S.A. en 1,2061 € por acción entregando en contraprestación a los accionistas aceptantes acciones Urbas Grupo Financiero, S.A. ISIN ES0182280174 valoradas a dichos efectos, en 0,0125 € por acción. Las operaciones se realizarán a través de GVC Gaesco Beka, S.V. S.A.. Para la ejecución material de este acuerdo, y con el objetivo de, una vez ejecutada la compraventa de autocartera, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto que se celebre una Junta General lo antes posible al objeto de:

- Ratificar o adoptar los acuerdos necesarios para la ejecución de la operación mencionada.
- Proponer la reducción de capital mediante amortización de las acciones adquiridas.
- Solicitar de los organismos competentes la exclusión de negociación de las acciones de ALZA Real Estate, S.A.

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 2016 han ascendido a 15 miles de euros (41 miles de euros en 2015). Asimismo, respecto a otros servicios de verificación, la compañía auditora facturó en 2016 0 miles de euros (2 miles de euros en 2015).

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en miles de euros)**

**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 2016 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. 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 2016

### 1.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2016

La actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2016 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 2017, 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 2016 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 11.2 de la Memoria adjunta del ejercicio 2016, al 31 de diciembre de 2016 la autocartera se componía de 408 acciones propias. No se han producido movimientos durante el ejercicio 2016.

### 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 2016 y 2015 de los pagos realizados y pendientes de pago.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	290	266
Ratio de operaciones pagadas	234	133
Ratio de operaciones pendientes de pago	342	330
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Total pagos realizados	567	213
Total pagos pendientes	607	440

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

<b>FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA</b>	31/12/2016
--	------------

<b>C.I.F.</b>	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
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	1.866.346	3.131.149	3,95%
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%

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:

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%
GISA LIMITED	5.445.184	0	4,30%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	43,35%
--	--------

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:**

CONYUGES

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
DOÑA ANA ISABEL 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 

<b>Observaciones</b>
----------------------

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:

<b>Explique las variaciones significativas</b>
--

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 2016 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 2015.  
Se aprueba por Unanimidad

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
<b>Capital Flotante estimado</b>	14,00

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.

La Sociedad no ha solicitado la admisión a negociación de las 3.131.149 acciones procedentes del aumento de capital de noviembre 2015.

## **B JUNTA GENERAL**

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

Sí

No

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

Sí

No

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

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

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

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

Artículo 18º.- Constitución

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

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión

global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, , será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
26/06/2015	49,40%	40,14%	0,00%	0,00%	89,54%
02/11/2015	49,36%	40,35%	0,00%	0,00%	89,71%
20/06/2016	44,07%	49,30%	0,00%	0,00%	93,37%

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](http://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 NATALIO SOTRES DE LA SEN		Otro Externo	SECRETARIO CONSEJERO	27/06/2011	27/06/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR		Independiente	CONSEJERO	28/09/2009	20/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
GISA LIMITED	DON JOSE PEREZ DIAZ	Dominical	CONSEJERO	16/02/2012	30/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	4
----------------------------	---

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 JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS	Independiente	26/02/2016
DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA	Otro Externo	20/06/2016

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	25,00%

### **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	25,00%

### **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**Nombre o denominación del consejero:**

DON FEDERICO RICART DE OLIVAR

**Perfil:**

Economista

Número total de consejeros independientes	1
% total del consejo	25,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero,

o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

[Texto del punto C.1.3.3 Externos independientes]

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

### **OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

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.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	25,00%

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

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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>Ejecutiva</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Dominical</b>	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
<b>Independiente</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Otras Externas</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total:</b>	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	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.

<b>Explicación de las medidas</b>
-----------------------------------

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 JOSE LUIS ZANETTY DUEÑAS

**Motivo del cese:**

Razones personales

**Nombre del consejero:**

DON JOSE MANUEL ARROJO BOTIJA

**Motivo del cese:**

Razones profesionales

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)	611
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:**

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.20 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. La sociedad tiene dificultades para encontrar consejeros independientes que integren las comisiones.

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, aquella deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

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

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

C.1.22 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

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

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

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

<b>Número máximo de ejercicios de mandato</b>	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.

<b>Número de reuniones del consejo</b>	7
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	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

<b>Número de reuniones</b>	0
----------------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
AUDITORIA	5
NOMBRAMIENTO 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	6
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	96,97%

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:

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

Auditor saliente	Auditor entrante
PRICEWATERHOUSE COOPERS SL	GRAND THORNTON SLP

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

Sí  No

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

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 individuales contienen un párrafo de énfasis: 1 Incertidumbre 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 que figuran en las cuentas anuales que han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.  
Las cuentas consolidadas contienen un párrafo de énfasis: Incertidumbre 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 que figuran en las cuentas anuales que han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	2,38%	2,35%

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 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.1.42 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 informará de los procedimientos judiciales administrativos o de otra índole que se incoen contra el consejero y que puedan incidir gravemente en la reputación 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

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.

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:

**AUDITORIA**

Nombre	Cargo	Categoría
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	VOCAL	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	33,33%
% 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.

Las indicadas en estatutos y reglamento del consejo. La dimisión durante 2016 de 2 consejeros independientes y la imposibilidad de a compañía de encontrar nuevos consejeros independientes ha provocado, además de la dimensión y situación de la compañía que, las funciones de dicha comisión sean asumidas por el propio Consejo de Administración.

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.

<b>Nombre del consejero con experiencia</b>	DON NATALIO SOTRES DE LA SEN
<b>Nº de años del presidente en el cargo</b>	1

### **NOMBRAMIENTO Y RETRIBUCIONES**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Categoría</b>
DON FEDERICO RICART DE OLIVAR	PRESIDENTE	Independiente
DON NATALIO SOTRES DE LA SEN	VOCAL	Otro Externo
DON TOMAS ALARCON ZAMORA	VOCAL	Ejecutivo

<b>% de consejeros ejecutivos</b>	33,33%
<b>% de consejeros dominicales</b>	0,00%
<b>% de consejeros independientes</b>	33,33%
<b>% de otros externos</b>	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.

Las indicadas en estatutos y reglamento del consejo. La dimisión durante 2016 de 2 consejeros independientes y la imposibilidad de a compañía de encontrar nuevos consejeros independientes ha provocado, además de la dimensión y situación de la compañía que, las funciones de dicha comisión sean asumidas por el propio Consejo de Administración.

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:

	<b>Número de consejeras</b>							
	<b>Ejercicio 2016</b>		<b>Ejercicio 2015</b>		<b>Ejercicio 2014</b>		<b>Ejercicio 2013</b>	
	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>
AUDITORIA	0	0,00%	0	0,00%	1	33,33%	1	33,33%
NOMBRAMIENTO 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](http://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 INTRAGRUPO

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 para su tratamiento, aprobación o denegación.

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

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

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 TOMAS ALARCON ZAMORA	ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.I.	Filial de Alza Real Estate, S.A.	Acuerdos de financiación: préstamos	160
DON ALFREDO SOTRES GARCIA	DULCINEA 2015 REAL ESTATE, S.L.	Filial de Alza Real Estate, S.A.	Prestación de servicios	91

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

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

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

431 (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:

- El cónyuge del consejero o las personas con análoga relación de afectividad.
- Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
- Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del consejero.
- 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 Consejo quien asume las funciones 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. 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 al proceso de aportación de activos al 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 2016 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 continúa 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, analizan 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 y Consejo de Administración, 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 en su caso 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 a los miembros del Comité de Auditoría y Control o Consejo de Administración.

- 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 2016. 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 2016, se ha visto mejorado con los resultados de 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.

### 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 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, el proceso que se monitoriza permanentemente por parte del área afectada. La operación Urbas llevada a cabo durante 2015 redujo 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 o el Consejo de Administración con ocasión de la aprobación de la información semestral y anual, la auditoría externa ha venido trasladando 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 las reuniones.

## 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.

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 una vez se admitan a negociación las acciones de dicha compañía.

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

De forma proporcional a la dimensión y estructura del Grupo

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. Las funciones del Comité han pasado a ser asumidas por el propio Consejo ante la ausencia de Consejeros Independientes.

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

Las dimisiones de consejeros durante 2016 y las dificultades del Grupo en incorporar Consejeros sitúan el número de Consejeros por debajo de esa cifra.

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

Durante 2016 han cesado dos consejeros externos independientes. La Sociedad no ha podido incorporar nuevos consejeros de esa tipología.

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

Las dimisiones de dos consejeros externos independientes durante 2016 hacen que no se cumpla esta recomendación

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 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

Los Consejeros que han dimitido durante el ejercicio expusieron 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. La ausencia de Consejeros independientes ha hecho que las funciones de esta comisión las asuma el Consejo

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 siete.

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

El Consejero Coordinador fue designado durante el 2016 estando pendiente de inscripción. 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

Las funciones de las comisiones fueron asumidas por el Consejo ante la imposibilidad de incorporar Consejeros Independientes

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

Las funciones del comité de auditoría fueron asumidas por el Consejo tras la dimisión de Consejeros independientes.

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, gestionan, y cuantifican 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 Consejo

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 y actualmente asumidas por el Consejo por las razones indicadas.

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

Tras la dimisión de los Consejeros Independientes las funciones fueron asumidas por el Consejo

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

Las funciones de esta comisión fueron asumidas por el Consejo

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

Las funciones de esta comisión fueron asumidas por el Consejo

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 asumen por 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

El pago por resolución del contrato por decisión de la compañía es equivalente a dos anualidades de fija y variable, sui la hubiere.

## **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.

Durante 2016 han dimitido dos de los tres consejeros independientes de la compañía y la Sociedad no ha podido encontrar Consejeros de dicha naturaleza que se incorporaran a la Sociedad.

Por dicha razón las funciones de las comisiones delegadas de Auditoría y Nombramientos han sido asumidas por el Consejo temporalmente. En el presente informe aparece como integrante el Presidente exclusivamente con la finalidad de poder generar el fichero que contiene el presente informe.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/03/2017.

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 2016**

El Consejo de Administración de la sociedad ALZA Real Estate, S. A. en fecha 29 de marzo de 2017, 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 2016, 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 42 hojas impresas por una cara, referenciadas con numeración de 1 a 42, 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:

\_\_\_\_\_  
Federico Ricart Olivar

\_\_\_\_\_  
José Pérez Díaz  
en representación de GISA Ltd.

Secretario - Consejero:

\_\_\_\_\_  
Natalio Sotres de la Sen

**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 2016 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:

---

Federico Ricart Olivar

---

José Pérez Díaz  
en representación de GISA Ltd.

---

D. Natalio Sotres de la Sen

**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 2016 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:

---

Federico Ricart Olivar

---

José Pérez Díaz  
en representación de GISA Ltd.

---

D. Natalio Sotres de la Sen