

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Dirección de Informes Financieros y Contables
C/Edison, 4
28006-Madrid

10 de junio de 2016

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 20 de mayo de 2016 con número de registro de salida 2016070876, recibida en nuestras oficinas el pasado 25 de mayo de 2016. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2015 de Alza Real Estate, S.A. (en adelante, Alza Real Estate o la Sociedad/el grupo) recibidas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de mayo de 2016, y sobre los informes financieros semestrales correspondientes al segundo semestre de 2015, de fechas 29 de febrero y 11 de mayo de 2016.

Atendiendo a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden en que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta:

1. *En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Alza Real Estate, el auditor ha puesto de manifiesto la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad y de su Grupo para continuar con sus actividades, y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con las que figuran en las cuentas anuales, que está sujeta a la finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.*

A este respecto, la nota 2.2 "Empresa en funcionamiento" de la memoria consolidada pone de manifiesto que, a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad y su Grupo continúan con el proceso de reestructuración de su deuda iniciado en 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2015 deuda bancaria por importe de 46,2 millones € y reducido la misma mediante daciones en pago por importe de 49,1 millones de €.

Al cierre de 2015, el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 28,6 millones de € (2014: 113,2 millones de € de fondo de maniobra positivo) y existe deuda con entidades de crédito por importe de 3,4 millones de € y otras deudas no comerciales por importe de 47,9 millones de €, que se encuentran vencidas y en proceso de para su refinanciación (89,3 millones € en 2014) y deuda con entidades financieras por importe de 7.7 millones con vencimiento durante 2016.

A 31 de diciembre de 2015 existe deuda vencida que el Grupo mantenía con la Agencia Tributaria por importe de 21,5 millones €. Adicionalmente, al cierre de 2015 existen tributos con otras administraciones vencidos por importe de 0,9 millones de €. En la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa en negociaciones para la refinanciación de ambos importes.

Por su parte, la nota 3.3 "Riesgo de liquidez" señala que el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2016 prevé la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras y otras deudas no comerciales o bien, dación en pago de deudas con una reducción de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos. Asimismo prevé la obtención de nuevos aplazamientos de las deudas fiscales, obteniendo financiación para su pago.

Finalmente, el informe financiero correspondiente al primer trimestre de 2016 señala que el Grupo sigue trabajando en la refinanciación de su deuda y reducción de la misma, así como la obtención de los acuerdos necesarios para reconducir las deudas vencidas al cierre del ejercicio anterior.

A este respecto, deberán aportar la siguiente información:

- 1.1 *Actualicen la situación en la que se encuentran las mencionadas negociaciones con entidades financieras a la fecha de contestación al presente requerimiento, revelando el plazo previsto para su finalización.*

Respecto de la deuda financiera vencida al 31 de diciembre de 2015 y de vencimiento en 2016 en dicha fecha, la situación al 31 de marzo de 2016 es la siguiente:

IMPORTES EN MILES DE EUROS			
SITUACION AL 31/03/2016			
31/12/2015	CORRIENTE	PAGO	VENCIDO EN NEGOCIACIÓN
DEUDA VENCIDA AL 31/12/2015	51.301	-	51.301
DEUDA CON VENCIMIENTO EN 2016	7.712	7.711	-
TOTAL	59.013	7.711	51.301

Las operaciones de refinanciación y daciones son el resultado de procesos de negociación relativamente largos. Durante el primer trimestre de 2016 y hasta la fecha de emisión de esta carta no se han materializado este tipo de operaciones. Además la deuda financiera está concentrada en una serie de entidades con las que se continúa el proceso de negociación para la obtención de los acuerdos que permitan la superación de esta situación.

La refinanciación de la deuda financiera es un proceso continuo, que se va produciendo a medida que van venciendo las operaciones. La previsión del Grupo respecto de la deuda financiera vencida y con vencimiento en 2016 de los saldos al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

IMPORTES EN MILES DE EUROS			
ESTIMACION HASTA 31/12/2016			
PENDIENTE	REFINANCIAR	DACION	PAGO
DEUDA VENCIDA AL 31/12/2015	51.301	2.002	-
DEUDA CON VENCIMIENTO EN 2016	7.711	6.188	1.258
TOTAL	59.012	8.190	1.258

1.2 *Describan el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de las negociaciones mantenidas con la Agencia Tributaria en relación a la deuda vencida por importe de 21,5 millones de €.*

Desde que venció la deuda en abril de 2015 hasta el día de hoy el Grupo ha realizado pagos de la deuda vencida a la Hacienda Pública por importe de 1.050 miles de euros. La previsión a corto plazo supone el pago adicional de 2.000 miles de euros, con la solicitud inmediata de un nuevo aplazamiento que permita la liquidación definitiva de la deuda en un plazo razonable, sin que se produzcan problemas adicionales de liquidez. El origen de los fondos a desembolsar sería la venta de activos del grupo no previstos en el Presupuesto de Tesorería, que se encuentran en proceso de negociación para su finalización en el plazo más breve posible, durante los próximos meses.

1.3 *Describase cómo afectaría a la gestión del riesgo de liquidez de la Entidad y de su Grupo descrito en la nota 3.3 "Riesgo de liquidez" de la memoria consolidada cualquier alteración de las hipótesis previstas en dicha nota.*

La Sociedad y su Grupo no prevén alteración significativa de las hipótesis indicadas en la Memoria. 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.

1.4 *Cuantifiquen las cuotas impagadas a la fecha de contestación al presente requerimiento, así como el importe de los préstamos cuyo vencimiento podrían solicitar, de forma anticipada, las entidades financieras.*

Al 31 de marzo de 2016 no existen cuotas de préstamos impagadas, salvo la deuda vencida al 31/12/2015 por importe de 51.301 miles de euros. Estos importes se encuentran actualmente en proceso de negociación para su refinanciación o dación, en su caso.

- 1.5 Si como consecuencia de la renegociación de la deuda llevada a cabo en 2015, ha tenido lugar- o se estima que podría tener lugar en 2016 - una modificación sustancial de las condiciones del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", la Sociedad deberá informar sobre el impacto en resultados de la citada renegociación registrado en 2015, o bien el impacto estimado en resultados que la actual renegociación podría suponer en las cifras de 2016.

La renegociación de la deuda llevada a cabo en 2015 no ha supuesto una modificación sustancial de las condiciones del pasivo. Así mismo la renegociación de la deuda que se está llevando a cabo en 2016 tampoco supondrá una modificación sustancial de las condiciones del pasivo. Lo que si se espera es una reducción significativa de la deuda financiera.

Además deberán describir, en su caso, cuáles han sido las condiciones de los préstamos (además de los vencimientos) que se han modificado tras la refinanciación, indicando expresamente si, como consecuencia de la misma, han sido solicitadas garantías adicionales.

Tanto en la refinanciación llevada a cabo en 2014 como en la llevada a cabo en 2015 las modificaciones en las condiciones de los préstamos han sido básicamente carencia de amortización de principal y alargamiento de los vencimientos finales, ya que, los costes asociados a estas refinanciaciones han sido mínimos y los tipos de interés no han sufrido variaciones significativas, por lo que los distintos factores indicados en este párrafo no conllevan una modificación sustancial del pasivo.

- 1.6 Aporten un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses, y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallen los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos pasivos.

La deuda financiera con vencimiento hasta 12 meses al 31/03/2016 desglosada por plazos de vencimiento, con el resumen de los importes con refinanciación o dación prevista, así como los pagos previstos son los siguientes:

IMPORTE EN MILES DE EUROS				
DESGLOSE DE LA DEUDA FINANCIERA POR VENCIMIENTOS HASTA 12 MESES AL 31/03/2016				
	AÑO	SALDOS AL 31/03/2016	REFINANCIACION O DACION PREVISTA	PAGOS PREVISTOS
VENCIDO Y ENTRE 1 Y 3 MESES	2016	57.696	57.210	486
ENTRE 4 Y 6 MESES	2016	885	400	485
ENTRE 7 Y 12 MESES	2016-2017	1.549	903	646
TOTAL		60.130	58.513	1.617

- 1.7 Cualquier otra información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores que causan la duda sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad y de su Grupo.

El planteamiento del Grupo en los últimos años ha sido mantener su solvencia con activos de valores adecuados para garantizar a las Entidades financieras su disponibilidad de financiación, debido a la crisis del sector. La continuidad de la actividad pasa por la reducción significativa de deuda del Grupo a través de daciones, con la reducción gradual de la carga financiera, y seguir avanzando en el desarrollo de sus actividades, que permitan obtener los ingresos suficientes para atender las deudas remanentes en plazos razonables, que posibilite el desarrollo futuro del negocio. Los administradores de la Sociedad esperan obtener los resultados deseados en las negociaciones con entidades financieras, que aseguren la continuidad, celebrando acuerdos de colaboración mutua, que permitan al Grupo mantener la actividad con normalidad.

2. Respecto a la modificación del segundo informe financiero semestral comunicada con fecha 11 de mayo de 2016, el artículo 16.3 del Real Decreto 1362/2007 establece que, si en la formulación de las cuentas anuales se corrigieran errores materiales incurridos en la información financiera regulada intermedia, los emisores deberán comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la naturaleza del error, las circunstancias que lo originaron y el importe del ajuste en la mencionada información financiera regulada. Esta comunicación deberá realizarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que los administradores de la entidad emisora formulen las cuentas anuales.

Con relación a este punto:

- 2.1 *Expliquen los motivos por los cuáles no han comunicado las mencionadas modificaciones en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha de formulación, 30 de marzo de 2016.*

Si bien las Cuentas Anuales se formularon el pasado 30 de marzo de 2016, la auditoría se encontraba en proceso, quedando pendientes determinados procedimientos, al objeto de cerrar el proceso de auditoría, tales como la realización de procedimientos de auditoría sobre las Cuentas Anuales y los correspondientes informes de auditoría de Urbas Grupo Financiero, S.A.. Teniendo en cuenta nuestra participación en dicha sociedad, quedaba pendiente el análisis de las mismas, y de los posibles efectos que, en su caso, pudieran llegar a tener en las cuentas anuales individuales y consolidadas formuladas de Alza Real Estate, S.A.. Por ello, al no ser posible cumplir con los plazos establecidos, La compañía publicó el hecho relevante número 238.055 de fecha 29 de abril de 2016, en el que informaba sobre este extremo. La Compañía consideró, que si del análisis de las mencionadas Cuentas Anuales e informes de auditoría de Urbas Grupo Financiero, S.A. se hubiese producido algún ajuste, el Consejo de Administración tendría que haber procedido a reformular las Cuentas Anuales, y haber modificado de nuevo el Informe Semestral. En aras a una mayor claridad en la publicación del Informe Semestral, se optó por esperar a la obtención de los informes de auditoría para publicar conjuntamente con los Informes Financieros Anuales y el Informe Financiero Semestral.

- 2.2 *Amplíen la información facilitada en el Capítulo II del informe financiero semestral remitido, para explicar y justificar los ajustes efectuados, detallando las circunstancias que han originado la modificación y por qué no fueron incluidos dichos apuntes contables en la información financiera remitida el 29 de febrero de 2016.*

En el Documento "NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2015" emitido el 29 de febrero de 2016, se indicaba que la Compañía se encontraba *"a la espera de las valoraciones independientes definitivas, para proceder a los ajustes adicionales que, en su caso, correspondan"*. Además, la auditoría sobre las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2015 estaba en curso. De las valoraciones de expertos independientes sobre los activos inmobiliarios surgieron ajustes, y del desarrollo de la auditoría surgieron ajustes, que, para evitar una posterior reformulación de Cuentas Anuales, se incluyeron en las mismas el 30 de marzo de 2016.

Sobre los ajustes más significativos incluidos en la fecha de formulación de las Cuenta Anuales, incluimos a continuación ampliada la información remitida el pasado 11 de mayo:

ANEXO EXPLICATIVO DE MODIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ALZA Real Estate desea resaltar los ajustes incorporados en las cuentas anuales como consecuencia de la formulación realizada el 30 de marzo de 2015 y la auditoría realizada sobre las Cuentas Anuales. Las siguientes tablas comparan un resumen de la información financiera publicada el 29 de febrero de 2016 con los de los estados financieros individuales y consolidados formulados y auditados.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

DESGLOSE DE DIFERENCIAS

A continuación se indican en los cuadros siguientes las diferencias en los Balances de Situación y Cuentas de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad:

BALANCE DE SITUACION INDIVIDUAL

Uds. Miles de euros		ACTIVO	FORMULACION 30/03/2016		IPP 29/02/2016		DIFERENCIAS	
			P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015		
		A) ACTIVO NO CORRIENTE	0040	235.957	279.017	(43.060)		
1.	Inmovilizado intangible:	0030	-	-	-	-		
	a) Fondo de comercio	0031	-	-	-	-		
	b) Otro inmovilizado intangible	0032	-	-	-	-		
2.	Inmovilizado material	0033	-	-	-	-		
3.	Inversiones inmobiliarias	0034	2.175	2.720	(545)	(1)		
4.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	229.075	271.590	(42.515)	(2)		
5.	Inversiones financieras a largo plazo	0036	30	30	-			
6.	Activos por impuesto diferido	0037	4.677	4.677	-			
7.	Otros activos no corrientes	0038	-	-	-			
		B) ACTIVO CORRIENTE	0085	3.615	3.608	7		
1.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050	-	-	-	-		
2.	Existencias	0055	-	-	-	-		
3.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	249	242	7			
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	8	8	-			
	b) Otros deudores	0062	235	229	6			
	c) Activos por impuesto corriente	0063	6	5	1			
4.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	3.354	3.354	-			
5.	Inversiones financieras a corto plazo	0070	-	-	-			
6.	Periodificaciones a corto plazo	0071	-	-	-			
7.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	12	12	-			
		TOTAL ACTIVO	0100	239.572	282.625	(43.053)		

PASIVO Y PATRIMONIO NETO			P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015	P. ANTERIOR 31/12/2014		
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 +A.3)			0195	86.546	120.463	(33.917)	
A.1) FONDOS PROPIOS			0180	86.546	120.463	(33.917)	
1.	Capital	0171	126.509	126.509	-		
	a) Capital escriturado	0161	126.509	126.509	-		
	b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	0162	-	-	-		
2.	2. Prima de emisión	0172	103.332	103.332	-		
3.	3. Reservas	0173	21.467	21.467	-		
4.	<i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	0174	(1)	(1)	-		
5.	Resultados de ejercicios anteriores	0178	(92.054)	(92.054)	-		
6.	Otras aportaciones de socios	0179	-	-	-		
7.	Resultado del ejercicio	0175	(72.707)	(38.790)	(33.917)	(3)	
8.	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	0176	-	-	-		
9.	Otros instrumentos de patrimonio neto	0177	-	-	-		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR			0188	-	-	-	
1.	Activos financieros disponibles para la venta	0181	-	-	-		
2.	Operaciones de cobertura	0182	-	-	-		
4.	Otros	0183	-	-	-		
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS			0194	-	-	-	
B) PASIVO NO CORRIENTE			0120	149.623	158.802	(9.179)	
1.	Provisiones a largo plazo	0115	-	-	-		
2.	Deudas a largo plazo:	0116	1.028	1.028	-		
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	-	-	-		
	b) Otros pasivos financieros	0132	1.028	1.028	-		
3.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117	148.595	157.774	(9.179)	(4)	
4.	Pasivos por impuesto diferido	0118	-	-	-		
5.	Otros pasivos no corrientes	0135	-	-	-		
6.	Periodificaciones a largo plazo	0119	-	-	-		
C) PASIVO CORRIENTE			0130	3.403	3.360	43	
1.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121	-	-	-		
2.	Provisiones a corto plazo	0122	307	307	-		
3.	Deudas a corto plazo:	0123	41	41	-		
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	-	-	-		
	b) Otros pasivos financieros	0134	41	41	-		
4.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0129	1.187	999	188		
5.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	1.868	2.013	(145)		
	a) Proveedores	0125	2	2	-		
	b) Otros acreedores	0126	1.866	2.011	(145)		
	c) Pasivos por impuesto corriente	0127	-	-	-		
6.	Otros pasivos corrientes	0136	-	-	-		
7.	Periodificaciones a corto plazo	0128	-	-	-		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B +C)			0200	239.572	282.625	(43.053)	

(1)	DETERIORO INVERSIONES INMOBILIARIAS
(2)	RECALCULO DETERIORO INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
(3)	VER DIFERENCIAS EN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
(4)	AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL

- (1) DETERIORO INVERSIONES INMOBILIARIAS: Ajuste como consecuencia de las valoraciones independientes definitivas sobre los activos inmobiliarios, recibidas el 23 de marzo de 2016.
- (2) RECALCULO DETERIORO INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS: Ajuste como consecuencia de las modificaciones realizadas en los estados Financieros individuales de las filiales y de la inversión en empresas asociadas (Urbas) a valor de mercado al cierre del ejercicio, cuyo reflejo contable se manifiesta en la variación del deterioro, según el siguiente desglose:

DIFERENCIA DETERIORO URBAS
DIFERENCIA DETERIORO ALZA RESIDENCIAL, S.L.
DIFERENCIA DETERIORO RICART PARC CENTRAL;S.L.U.
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015	DIFERENCIAS
(59.288)	(38.114)	(21.174)
(4.219)		(4.219)
(9.679)		(9.679)
(73.186)	(38.114)	(35.072)

AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL (Véase Nota 8 de la Memoria)
CUENTA A COBRAR CALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2015
EFFECTO EN INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO (INCLUYE DETERIORO ANTERIOR)

(7.984)		(7.984)
541		541
(80.629)	(38.114)	(42.515)

(3) VER DIFERENCIAS EN CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

(4) AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL

CUENTA A PAGAR CALCULO IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2015
AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL (Véase Nota 8 de la Memoria)
EFFECTO EN DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO A LARGO PLAZO

FORMULACION 30/03/2016	IPP 29/02/2016	
P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015	DIFERENCIAS
505		505
(9.684)		(9.684)
(9.179)	-	(9.179)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL

Uds. Miles de euros

		FORMULACION 30/03/2016	IPP 29/02/2016		
		ACUMULADO ACTUAL 31/12/2015	ACUMULADO ACTUAL 31/12/2015		
		Importe	Importe	Importe	
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	0205	-	-	-
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206			-
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207			-
(-)	Aprovisionamientos	0208			-
(+)	Otros ingresos de explotación	0209	1	1	-
(-)	Gastos de personal	0217	(383)	(340)	(43) (1)
(-)	Otros gastos de explotación	0210	(258)	(258)	-
(-)	Amortización del inmovilizado	0211	(1)	-	(1)
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212			-
(+)	Excesos de provisiones	0213			-
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	0214	(545)	-	(545) (2)
(+/-)	Otros resultados	0215	2.171	(3)	2.174 (3)
=	RESULTADO DE EXPLOTACION	0245	985	(600)	1.585
(+)	Ingresos financieros	0250	2	2	-
(-)	Gastos financieros	0251	(541)	(73)	(468) (4)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252			-
(+/-)	Diferencias de cambio	0254			-
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255	(73.186)	(38.114)	(35.072) (5)
=	RESULTADO FINANCIERO	0256	(73.725)	(38.185)	(35.540)
-	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265	(72.740)	(38.785)	(33.955)
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	0270	33	(5)	38
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280	(72.707)	(38.790)	(33.917)
					-
(+/-)	Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285			-
=	RESULTADO DEL EJERCICIO	0300	(72.707)	(38.790)	(33.917)

(1)	DEVENGOS ADICIONALES
(2)	DETERIORO INVERSIONES INMOBILIARIAS
(3)	AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL
(4)	AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL
(5)	RECALCULO DETERIORO INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

(1) DEVENGOS ADICIONALES.

(2) DETERIORO INVERSIONES INMOBILIARIAS: Explicado en (1) de Balance.

(3) y (4) AJUSTE DEL VALOR DE COSTE DE LA INVERSIÓN EN ALZA RESIDENCIAL (Véase Nota 8 de la Memoria).

(5) RECALCULO DETERIORO INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS: Ver (2) en Balance.

El resto de diferencias se debe a pequeños ajustes y reclasificaciones con escasa trascendencia.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DESGLOSE DE DIFERENCIAS

A continuación se indican en los cuadros siguientes las diferencias en los Balances de Situación y Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidados de la Sociedad y Sociedades dependientes:

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO

Uds. Miles de euros

ACTIVO			FORMULACION	IPP	DIFERENCIAS	
			30/03/2016	29/02/2016		
			P. ACTUAL	P. ACTUAL		
			31/12/2015	31/12/2015		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1040	137.866	155.033	(17.167)	
1.	Inmovilizado intangible:	1030	13	13	-	
	a) Fondo de comercio	1031	-	-	-	
	b) Otro inmovilizado intangible	1032	13	13	-	
2.	Inmovilizado material	1033	16.115	15.676	439	(1)
3.	Inversiones inmobiliarias	1034	7.525	9.299	(1.774)	(2)
4.	Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1035	89.698	105.871	(16.173)	(3)
5.	Activos financieros no corrientes	1036	-	-	-	
6.	Activos por impuesto diferido	1037	17.267	6.248	11.019	(4)
7.	Otros activos no corrientes	1038	7.248	17.926	(10.678)	(5)
B) ACTIVO CORRIENTE		1085	98.284	97.604	680	
1.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	1050	-	-	-	
2.	Existencias	1055	80.230	78.103	2.127	(6)
3.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1060	13.729	15.202	(1.473)	
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1061	8.591	10.064	(1.473)	(7)
	b) Otros deudores	1062	5.128	5.133	(5)	
	c) Activos por impuesto corriente	1063	10	5	5	
4.	Otros activos financieros corrientes	1070	2.261	2.230	31	
5.	Otros activos corrientes	1075	509	509	-	
6.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1072	1.555	1.560	(5)	
TOTAL ACTIVO		1100	236.150	252.637	(16.487)	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

			FORMULACION	IPP	DIFERENCIAS	
			30/03/2016	29/02/2016		
			P. ACTUAL	P. ACTUAL		
			31/12/2015	31/12/2015		
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)		1195	81.682	106.857	(25.175)	
A.1) FONDOS PROPIOS		1180	78.135	103.310	(25.175)	
1.	Capital	1171	126.509	126.509	-	
	a) Capital escriturado	1161	126.509	126.509	-	
	b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	1162	-	-	-	
2.	2. Prima de emisión	1172	103.332	103.332	-	
3.	3. Reservas	1173	(57.426)	(79.057)	21.631	(13)
4.	<i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	1174	(1)	(1)	-	
5.	Resultados de ejercicios anteriores	1178	(43.537)	(43.537)	-	
6.	Otras aportaciones de socios	1179	-	-	-	
7.	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	(50.742)	(3.936)	(46.806)	(8)
8.	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	1176	-	-	-	
9.	Otros instrumentos de patrimonio neto	1177	-	-	-	
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		1188	-	-	-	
1.	Activos financieros disponibles para la venta	1181	-	-	-	
2.	Operaciones de cobertura	1182	-	-	-	
3.	Diferencias de conversión	1184	-	-	-	
4.	Otros	1183	-	-	-	
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)		1189	78.135	103.310	(25.175)	
A.3) INTERESES MINORITARIOS		1193	3.547	3.547	-	

B) PASIVO NO CORRIENTE		1120	27.538	15.891	11.647
1.	Subvenciones	1117			
2.	Provisiones no corrientes	1115	-	-	
3.	Pasivos financieros no corrientes:	1116	8.196	7.536	660
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	5.529	5.515	14
	b) Otros pasivos financieros	1132	2.667	2.021	646
4.	Pasivos por impuesto diferido	1118	19.342	8.355	10.987 (4)
5.	Otros pasivos no corrientes	1135	-	-	
C) PASIVO CORRIENTE		1130	126.930	129.889	(2.959)
1.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121	-	-	-
2.	Provisiones corrientes	1122	4	4	-
3.	Pasivos financieros corrientes:	1123	78.407	78.422	(15)
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	29.506	77.444	(47.938) (10)
	b) Otros pasivos financieros	1134	48.901	978	47.923 (10)
4.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	48.519	51.463	(2.944)
	a) Proveedores	1125	19.301	20.640	(1.339) (11)
	b) Otros acreedores	1126	29.218	30.823	(1.605) (12)
	c) Pasivos por impuesto corriente	1127	-	-	-
5.	Otros pasivos corrientes	1136	-	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)		1200	236.150	252.637	(16.487)

(1)	TRASPASO DE EXISTENCIAS
(2)	DETERIORO INVERSIONES INMOBILIARIAS
(3)	DETERIORO ADICIONAL INVERSIONES POR METODO DE PARTICIPACION
(4)	COMPENSACIÓN CON PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO
(5)	ANULACION CUENTA A COBRAR COMPENSADA CON INVERSIONES POR METODO DE PARTICIPACIÓN
(6)	RECALCULO DETERIORO EXISTENCIAS
(7)	RECALCULO DETERIORO CLIENTES
(8)	VER DIFERENCIAS EN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
(4)	COMPENSACIÓN CON ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO
(10)	TRASPASO A OTROS PASIVOS FINANCIEROS
(10)	TRASPASO DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO
(11)	REGULARIZACIONES DE SALDOS
(12)	REVERSIÓN DE OTRAS CUENTAS A PAGAR

- (3) DETERIORO ADICIONAL INVERSIONES POR METODO DE PARTICIPACION: Corresponde a la valoración de participación en Urbas al valor de cotización al 31/12/2015 y la eliminación de la venta de acciones Urbas a sociedad que se consolida (JAVRAY), según el siguiente desglose:

FORMULACION 30/03/2016	IPP 29/02/2016	
P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015	DIFERENCIAS

DETERIORO ADICIONAL INVERSIONES POR EL METODO DE PARTICIPACIÓN

DIFERENCIA DETERIORO PARTICIPACIÓN 25,2% URBAS (VÉASE Nota 8 de la Memoria)
AUMENTO PARTICIPACION EN URBAS 1,49% A TRAVES DE JAVRAY PARTNERS, S.L. (Véase Nota 8 de la Memoria)
EFFECTO EN INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

84.697	105.871	(21.174)
5.001		5.001
89.698	105.871	(16.173)

- (4) En el cierre presentado el 29 de febrero no se habían calculado los activos y pasivos por impuestos diferidos. Una vez revisados, se incorporaron pasivos por impuesto diferido correspondientes a la plusvalía latente fiscal de la inversión en URBAS. Paralelamente el grupo ha registrado activos por impuesto diferido correspondientes a créditos por bases imponibles negativas considerando que serán recuperables con beneficios fiscales futuros.

- (5) ANULACION CUENTA A COBRAR COMPENSADA CON INVERSIONES POR METODO DE PARTICIPACIÓN: Ver (3) anterior y .
- (6) y (2) RECALCULO DETERIORO EXISTENCIAS E INVERSIONES INMOBILIARIAS: como consecuencia de las valoraciones independientes definitivas sobre los activos inmobiliarios, recibidas el 23 de marzo de 2016.
- (7) RECALCULO DETERIORO CLIENTES Ajuste adicional por deterioro de cuentas a cobrar.
- (13) CORRECCIÓN EN EL CONTEXTO DEL PROCESO DE CONSOLIDACIÓN: Se corresponde con el recálculo de los efectos de los ajustes de Consolidación del ejercicio 2015.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (NIIF ADOPTADAS)		FORMULACION 30/03/2016	IPP 29/02/2016	DIFERENCIAS	
		ACUMULADO ACTUAL 31/12/2015	ACUMULADO ACTUAL 31/12/2015		
		Importe	Importe		
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	1205	57.870	57.870	-
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206	(29.474)	(26.879)	(2.595) (1)
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207	-	-	-
(-)	Aprovisionamientos	1208	(34.474)	(31.953)	(2.521) (2)
(+)	Otros ingresos de explotación	1209	390	390	-
(-)	Gastos de personal	1217	(5.253)	(5.210)	(43)
(-)	Otros gastos de explotación	1210	(5.621)	(6.170)	549 (3)
(-)	Amortización del inmovilizado	1211	(261)	(210)	(51)
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212	-	-	-
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	1214	3.405	392	3.013 (4)
(+/-)	Otros resultados	1215	(449)	756	(1.205) (5)
=	RESULTADO DE EXPLOTACION	1245	(13.867)	(11.014)	(2.853)
(+)	Ingresos financieros	1250	13.812	14.015	(203)
(-)	Gastos financieros	1251	(2.794)	(30.770)	27.976 (6)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252	-	-	-
(+/-)	Diferencias de cambio	1254	-	-	-
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255	-	-	-
=	RESULTADO FINANCIERO	1256	11.018	(16.755)	27.773
(+/-)	Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253	(71.758)	-	(71.758) (7)
-	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1265	(74.607)	(27.769)	(46.838)
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	1270	23.837	23.805	32
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280	(50.770)	(3.964)	(46.806)
(+/-)	Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidasneto de impuestos	1285	-	-	-
=	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288	(50.770)	(3.964)	(46.806)
	a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300	(50.742)	(3.936)	(46.806)
	b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289	(28)	(28)	-

(1)	RECALCULO DETERIOROS
(2)	RECALCULO DETERIOROS Y RECLASIFICACIONES
(3)	RECLASIFICACIONES
(4)	RECALCULO DETERIOROS
(5)	RECLASIFICACIONES
(6)	RECLASIFICACION A RESULTADOS ENTIDADES POR METODO DE PARTICIPACION
(7)	RECLASIFICACION DE RESULTADOS FINANCIEROS Y DETERIORO ADICIONAL

- (1), (2), (3), (4) y (5) RECALCULO DETERIOROS Y RECLASIFICACIONES: Corresponde principalmente a ajustes debidos a la valoración de activos inmobiliarios y reclasificaciones en Pérdidas y Ganancias.
- (6) RECLASIFICACION A RESULTADOS ENTIDADES POR METODO DE PARTICIPACION: Varios ajustes clasificados en este epígrafe el 29 de febrero que se incluyeron el 30 de marzo en Resultado de entidades valoradas por el método de la participación

GASTOS FINANCIEROS
DETERIORO URBAS 31/12/2015
RESULTADO VENTA URBAS A JAVRAY (ELIMINACION)
RESULTADOS OTRAS TRANSACCIONES
TOTAL GASTOS FINANCIEROS

FORMULACION 30/03/2016	IPP 29/02/2016	DIFERENCIAS	
P. ACTUAL 31/12/2015	P. ACTUAL 31/12/2015		
(2.794)	(2.799)	5	
	(38.114)	38.114	
	8.312	(8.312)	
	1.831	(1.831)	
(2.794)	(30.770)	27.976	

3. *El artículo 529 quaterdecies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, asigna a la Comisión de Auditoría, entre otras funciones, la de supervisar: (i) la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos; (ii) el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva; e (iii) informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la Ley sobre la información financiera que la sociedad debe hacer pública periódicamente.*

En consecuencia, la Comisión de Auditoría debe, en aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma, realizar, entre otras cuestiones, la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de Alza Real Estate y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptadas.

En relación con este tema:

- 3.1 *Indiquen la naturaleza y alcance de la supervisión que la Comisión de Auditoría de la entidad efectuó en relación con el proceso de elaboración y preparación del informe financiero de Alza Real Estate del segundo semestre de 2015, publicado el pasado 29 de febrero.*

El Comité de Auditoría se reunió el 11 de febrero de 2016, al objeto de supervisar el proceso de información financiera sobre los Estados Financieros y Cuentas Anuales al 31/12/2015. El 26 de febrero de 2016 fue en el seno del propio Consejo de Administración donde se analizó el Informe Financiero Semestral propuesto que, una vez incluidas las modificaciones propuestas y aprobadas y pendiente de obtener y analizar el informe anual auditado de la participada URBAS, y otra información de terceros, fue publicado el 29/02/2016.

- 3.2 *Señalen si el Comité de Auditoría informó al Consejo de Administración, con carácter previo, sobre la información que la Sociedad publicó el 29 de febrero de 2016 y sobre la que publicó el 11 de mayo de 2016 modificando la anterior, como consecuencia de la formulación de las Cuentas Anuales de 2015.*

El Comité de Auditoría se reunió el 11 de febrero de 2016 para ser informado sobre el proceso de publicación de la información periódica que se publicó el 29 de febrero. En su reunión del 30 de marzo de 2016, y analizó el efecto de las diferencias surgidas en las Cuentas Anuales a formular y lo publicado el 29/02/2016, informando al Consejo de Administración de ese mismo día de ello. Ahora bien, dado el grado de avance del proceso de auditoría de las Cuentas Anuales y en previsión de que, en su caso, pudieran surgir otras modificaciones hasta la finalización de la auditoría, a la espera del análisis por los auditores de las cuentas anuales de URBAS, se dieron instrucciones a la dirección financiera para que cualquier modificación que surgiera con posterioridad fuera informada de inmediato al Comité de Auditoría. Finalmente, los auditores emitieron sus Informes el 10 de mayo de 2016, y la Compañía publicó los Informes Financieros Anuales y la Información Pública Periódica correspondiente al 2º semestre de 2015 al día siguiente.

Esperamos haber atendido adecuadamente a la solicitud de información requerida quedando, no obstante, a su disposición para cuantas aclaraciones fueran precisas.

Atentamente

Emilio Salvador Soutullo
Secretario del Consejo de Administración