

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007

A los Administradores de Alza Real Estate, S.A. para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de Alza Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo Alza Real Estate) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, presentadas de acuerdo con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 30 de abril de 2009, en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad por incertidumbre:

“En el ejercicio 2008 el Grupo inició el proceso de refinanciación bancaria, habiéndose reducido el saldo de deudas con entidades de crédito desde 342 millones de euros a 31 de diciembre de 2007 hasta 221 millones de euros a 31 de diciembre de 2008. Desde esta fecha hasta el 31 de marzo de 2009, el Grupo ha conseguido reducir aún más su nivel de deuda con entidades de crédito hasta 174 millones de euros, así como extender el vencimiento a largo plazo de gran parte de la misma. Tal y como se indica en la nota 3.3, el presupuesto de flujo de caja de 2009 contempla la finalización con éxito del proceso de refinanciación bancaria del importe que resta por refinanciar a 31 de marzo de 2009, 44 millones de euros, estando actualmente las negociaciones en su fase final. Dadas las excepcionales circunstancias en las que se mueve el mercado financiero, la capacidad del Grupo está sujeta a la terminación del proceso de refinanciación bancaria, hecho que los administradores estiman se concretará en fechas próximas, de modo que el Grupo pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.”

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral consolidada adjunta de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por Alza Real Estate, S.A., según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

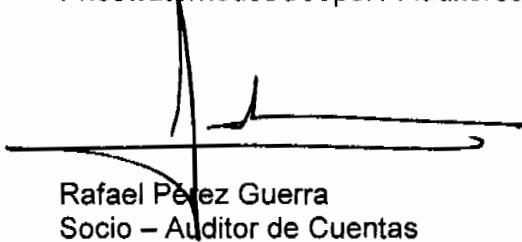
Adjuntamos como anexo del presente Informe, el Informe de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo Alza Real Estate en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral consolidada al 30 de junio de 2009.

De acuerdo con la información facilitada por la Dirección, el Grupo Alza Real Estate ha finalizado el proceso de refinanciación bancaria y consecuentemente y como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral consolidada adjunta, preparada por Alza Real Estate, S.A., no aplica la incertidumbre incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Alza Real Estate correspondiente al ejercicio 2008.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362 / 2007, de 19 de octubre, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra
Socio – Auditor de Cuentas

12 de agosto de 2009

INFORME QUE PRESENTA ALZA REAL ESTATE, S.A., SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA DE LA SALVEDAD QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORÍA ELABORADO POR PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio 2008 emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. con fecha 30 de abril de 2009.

La salvedad incluida por los auditores era la siguiente:

1. *"En el ejercicio 2008 el Grupo inició el proceso de refinanciación bancaria, habiéndose reducido el saldo de deudas con entidades de crédito desde 342 millones de euros a 31 de diciembre de 2007 hasta 221 millones de euros a 31 de diciembre de 2008. Desde esta fecha hasta el 31 de marzo de 2009, el Grupo ha conseguido reducir aún más su nivel de deuda con entidades de crédito hasta 174 millones de euros, así como extender el vencimiento a largo plazo de gran parte de la misma. Tal y como se indica en la nota 3.3, el presupuesto de flujo de caja de 2009 contempla la finalización con éxito del proceso de refinanciación bancaria del importe que resta por refinanciar a 31 de marzo de 2009, 44 millones de euros, estando actualmente las negociaciones en su fase final. Dadas las excepcionales circunstancias en las que se mueve el mercado financiero, la capacidad del Grupo está sujeta a la terminación del proceso de refinanciación bancaria, hecho que los administradores estiman se concretará en fechas próximas, de modo que el Grupo pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará."*



El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad han proseguido desde el 31 de marzo de 2009 (fecha de formulación de las cuentas anuales) las gestiones oportunas para cumplir el objetivo perseguido de completar el proceso de refinanciación con entidades financieras iniciado en septiembre de 2008.

En la actualidad el proceso de refinanciación se encuentra finalizado desde el 6 de agosto de 2009.

Esta refinanciación ha consistido en la venta de determinados activos inmobiliarios a las entidades financieras, en la renegociación de los términos principales de cada contrato de préstamo, así como en la adquisición de financiación adicional.

El siguiente detalle presenta la evolución de la deuda desde el cierre del ejercicio 2008 como consecuencia del proceso de refinanciación

	<u>31/12/2008</u>	<u>30/06/2009</u>	<u>06/08/2009</u>
Deudas con vencimiento superior a 12 meses.	105.859	119.845	140.473
Deudas con entidades de crédito.	93.144	107.012	127.640
Acreeedores por arrendamiento financiero.	12.715	12.833	12.833
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.	115.081	59.696	42.800
Deudas con entidades de crédito.	114.545	59.507	42.611
Acreeedores por arrendamiento financiero.	536	189	189
Total	220.940	179.541	183.273

Dentro de las Deudas con entidades de crédito con vencimiento inferior a 12 meses, se han incluido préstamos promotor por 37.839 miles de euros al 6 de agosto de 2009 cuyo vencimiento se considera a corto plazo, si bien serán cancelados mediante subrogación en la fecha de venta de las viviendas o, en caso contrario, se mantendrán refinanciados en los mismos términos que la deuda refinanciada a largo plazo



Los términos generales son los siguientes:

- Intereses:
 - Devengo semestral (junio y diciembre).
 - Carencia de pago de intereses hasta el 31 de diciembre de 2011.
 - Tipo de interés aplicable para deuda refinanciada: Euribor 12 meses + 1,75%.
 - Tipo de interés aplicable para financiación adicional: Euribor 12 meses+2%.
- Plazo de amortización 6 años desde el 31/12/08:
 - 2 años y medio de carencia.
 - 3 años y medio de amortización creciente (2º semestre 2011: 3%; 2012: 15%; 2013: 30%; 2014: 52%).

Los Administradores consideran que, una vez finalizado el proceso de refinanciación de la deuda con entidades financieras, la incertidumbre manifestada por los auditores en su Informe de fecha 30 de abril de 2009 ha desaparecido.

El Consejo de Administración, a propuesta del Comité de Auditoría con asistencia de la totalidad de sus miembros ha aprobado por unanimidad este Informe, en la sesión celebrada el día 6 de agosto de 2009.

D. Tomás Alarcón Zamora
Presidente

D. Emilio Salvador Soutullo
Secretario del Consejo