

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Informes Financieros y Contables
Serrano, 47
28001 MADRID

21 de mayo de 2009

Muy Sres. Nuestros:

El 11 de mayo de 2009 ALZA Real Estate recibió requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para que informara sobre: (1) las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro del Grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas; (2) sobre la fecha de emisión y de referencia del informe de valoración de activos emitido por experto independiente, y si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones; (3) sobre si el Informe Anual de Gobierno Corporativo formaba parte de los informes de gestión correspondientes a las cuentas anuales individuales y consolidadas; y (4) sobre las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y si dicho Comité ha preparado para la Junta General de accionistas el informe sobre su actividad anual.

En relación los puntos descritos planteados por dicha Comisión, y dentro del plazo establecido para la contestación, informamos de lo siguiente:

1.1. Situación del proceso de renegociación de la deuda a la fecha de contestación del presente requerimiento, y, en caso de no haber finalizado, plazo previsto de finalización del plan de reestructuración de las condiciones de la deuda con las entidades financieras acreedoras.

A continuación indicamos la situación de la deuda al 18 de mayo de 2009, y su evolución desde el 31 de agosto de 2008 y desde el 31 de diciembre de 2008

EVOLUCION DEL PROCESO DE REFINANCIACIÓN

| | Desde 31/08/2008 | | Desde 31/12/2008 | |
|--|------------------|--------------|------------------|---------------|
| | Miles de € | % | Miles de € | % |
| Deuda consolidada del Grupo | 327.071 | | 220.940 | |
| Deuda no sujeta a refinanciación (leasing) | (13.769) | | (13.253) | |
| Deuda a refinanciar | 313.302 | 100,00% | 207.687 | 100,00% |
| Cancelación deuda por venta de activos | (152.697) | (48,74%) | (47.082) | (22,67%) |
| Deuda refinanciada | (129.901) | (41,46%) | (129.901) | (62,55%) |
| Total cancelado o refinanciado | (282.598) | (90,20%) | (176.983) | (85,22%) |
| Pendiente de refinanciación al 18/05/2009 | 30.704 | 9,80% | 30.704 | 14,78% |

El plazo previsto de finalización del plan de reestructuración de las condiciones de la deuda con las entidades financieras acreedoras pendientes se espera tenga lugar antes del 31 de mayo de 2009.

1.2. Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales 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 Entidad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.

La cancelación de deuda financiera anterior a la refinanciación se ha registrado como extinción de la deuda, reconociendo todos los gastos y comisiones en el Resultado del ejercicio en que se ha

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

producido la cancelación efectiva. En concreto los gastos incluidos en el ejercicio 2008 en concepto de extinción y renegociación de deudas ha sido de 638 miles de euros.

- 1.3. Respecto a la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, causada por la disminución de la demanda, unido al exceso de oferta y a las dificultades en la obtención de financiación adicional, describanse las medidas concretas que tiene previsto adoptar la Sociedad con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y de su Grupo.**

Las medidas adoptadas en el pasado ejercicio se describen a continuación:

- I.- Venta de activos a entidades financieras con reducción de deuda y obtención de liquidez.
- II. No se han iniciado proyectos en nuevas promociones durante el ejercicio 2008.
- III. El número medio de personas empleadas ha pasado de 241 en 2007 a 110 al 31 de marzo de 2009.
- IV. Concentración de la actividad en la gestión de suelo, con el objetivo de aumentar la solvencia del Grupo.
- V. Renuncia a algunos compromisos de adquisición de Activos.
- VI. Inicio del proceso de refinanciación de la deuda financiera.

Algunas de estas medidas se mantienen durante el ejercicio 2009.

Las medidas concretas que está adoptando el Grupo en el ejercicio 2009 son las siguientes:

- I. Finalización del proceso de refinanciación de la deuda financiera.
- II. Modificación de la estructura del Grupo con reducción de costes, adaptando el gasto de estructura a las necesidades actuales.
- III. Realización de los pagos de urbanización en función de la obtención de financiación.
- IV. Obtención del 100% del aplazamiento de la deuda con Hacienda.
- V. Acuerdos de pago o aplazamiento de la deuda a largo plazo con los proveedores.
- VI. Concentrar la actividad del Grupo en las acciones que supongan la obtención de liquidez a corto plazo.

- 1.4. Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y de su Grupo.**

No consideramos relevante ninguna otra información, salvo la finalización del proceso de refinanciación manifestado por el Grupo y por los auditores en su Informe de Auditoría.

- 2.1. Fecha de emisión del informe de valoración y fecha sobre la que se ha realizado la valoración que ha sido utilizada como referencia del valor razonable en las cuentas anuales del ejercicio 2008.**

La fecha de emisión del informe de valoración fue el **30 de abril de 2009**, si bien los borradores fueron suministrados por los expertos independientes al Grupo antes del 31 de marzo de 2009, los cuales no han diferido del informe emitido el 30 de abril. La fecha sobre la que se ha realizado la valoración que ha sido utilizada como referencia del valor razonable en las cuentas anuales del ejercicio 2008 fue el **31 de Diciembre de 2008**.

- 2.2. Descripción, en su caso, de las advertencias o limitaciones contenidas en el informe de valoración, sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.**

El informe de valoración contiene las advertencias y/o limitaciones sobre el alcance de los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen habitualmente los informes de valoración de tasadores independientes. Estas advertencias y/o limitaciones habituales se refieren, principalmente, a que la información proporcionada por el Grupo ALZA Real Estate sea completa y correcta, en relación a los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, situación urbanística, grado de avance en las obras en curso y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración. No se han producido otras advertencias o limitaciones en el informe de valoración.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con 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.

ALZA | 

- 3.1. **Certificado del Secretario del Consejo manifestando que el Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte del informe de gestión y que ha sido aprobado, junto con las cuentas anuales por el Consejo de Administración.**

El certificado del Secretario del Consejo se presentó el pasado 7 de mayo de 2009

- 3.2. **Que recabe manifestación expresa del auditor de haber verificado que la información contable que contiene el citado Informe Anual de Gobierno Corporativo concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y si la inclusión del Informe Anual de Gobierno Corporativo en el informe de gestión modifica la opinión emitida con fecha 30 de abril de 2009.**

Les confirmamos que ya ha sido recabada la manifestación del auditor.

- 3.3. **Remisión del Informe Anual de Gobierno Corporativo por vía telemática a través del sistema CIFRADO/CNMV, para su difusión como hecho relevante.**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se remitió el 7 de mayo de 2009

- 4.1. **En relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de ALZA, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.**

Refiriéndonos a las Cuentas anuales del ejercicio 2008, en concreto El Comité de Auditoría y Control ha celebrado un total de tres reuniones, habiendo asistido el auditor externo de la Sociedad a las tres.

El Comité de Auditoría y Control ha considerado las observaciones realizadas por el auditor externo relativas al tratamiento contable de las principales operaciones del ejercicio 2008.

Asimismo, se hace constar que dos de las sesiones del Comité a las que ha asistido el auditor externo de la Sociedad han estado dedicadas exclusivamente a la formulación y revisión de los estados financieros anuales.

En este sentido, el 25 de febrero de 2009 se reunió el Comité de Auditoría y Control con el objeto exclusivo de supervisar el proceso de elaboración del Informe Financiero Anual y el 31 de marzo de 2009 con el objeto de analizar y comentar el contenido de las cuentas anuales así como su proceso de elaboración. A dichas reuniones asistieron como invitados representantes del auditor externo de la Sociedad así como miembros del equipo directivo de la Sociedad con el objeto de informar sobre el grado de avance de los trabajos de auditoría y explicar el proceso de elaboración de las cuentas anuales y del informe de gestión a los miembros del Comité.

El Comité de Auditoría y Control entiende que no han existido discrepancias entre el Consejo de Administración de la Sociedad y los auditores externos respecto a la formulación de los estados financieros y al informe de auditoría preparado por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y que las cuentas anuales del ejercicio 2008 expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad y su Grupo. Es decir, el auditor ha incluido un párrafo de incertidumbre explicando que el proceso de refinanciación, si bien está muy avanzado, aún no se ha completado, párrafo que refleja fielmente la realidad del grupo.

Por lo que se refiere a la elaboración por el Comité de Auditoría y Control de un informe anual sobre sus actividades, la Sociedad, con ocasión de la próxima Junta General de accionistas, pondrá a disposición de los accionistas dicho informe.

ALZA Real Estate, S.A.
Luis López de Herrera-Oria
Consejero Delegado

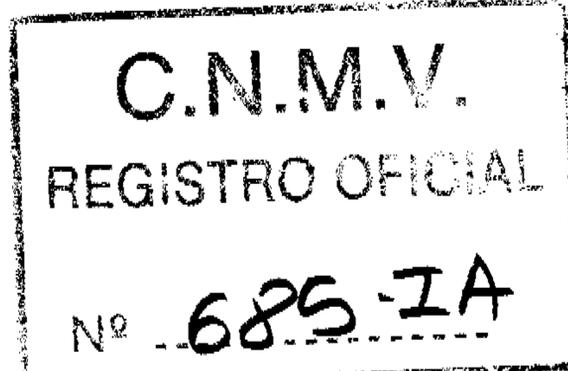
Edificio Best
José Ortega y Gasset 29 - 2º
28005 Madrid
Tl + 34 914 360 934
Ft + 34 915 762 603
www.alzarealestate.com

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009058792 08/05/2009 11:11

ALZA



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID



Madrid, 5 de mayo de 2.009

Muy Sres. Nuestros:

Les adjuntamos a la presente, certificación acreditativa de la aprobación, junto con las Cuentas Anuales del ejercicio 2.008, del Informe Anual de Gobierno Corporativo de dicho ejercicio.

Asimismo les adjuntamos manifestación expresa del Auditor de haber verificado la concordancia de la información contable del IAGC y las cuentas anuales formuladas.

Atentamente,

Emilio Salvador
Secretario del Consejo

EMILIO SALVADOR SOUTULLO, con DNI 21.992.863X, Como Secretario de la Sociedad ALZA REAL ESTATE, S.A. con CIF A07/040223 y domicilio social en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, nº 29, cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid

CERTIFICA

1. Que en fecha 31 de marzo de 2009 y en el domicilio social sito en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29 se reunió su Consejo de Administración con la asistencia de todos sus miembros.
2. Que en dicha sesión fueron formuladas las Cuentas Anuales Individuales y del Grupo (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias y Memoria), así como sus respectivos Informes de Gestión, todo ello correspondiente al ejercicio social cerrado al 31 de diciembre de 2008.
3. Que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008 fue aprobado junto con las cuentas anuales individuales en la misma sesión, formando parte mediante anexo y de conformidad con lo dispuesto en el art. 202 del TRLSA, del informe de gestión individual.

Y para que conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores expido la presente en Madrid a ~~30~~ de abril de 2.009.

EL SECRETARIO

Emilio Salvador Soutullo

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 43
28046 Madrid
España
Tel.: +34 915 684 400
+34 902 021 111
Fax: +34 913 083 566
www.pwc.com/es

8 de mayo de 2009

Alza Real Estate, S.A.
C/ José Ortega y Gasset, 29 – 6ª
28006 Madrid

A la atención del Consejo de Administración de Alza Real Estate, S.A.

Estimados Señores:

De acuerdo con la solicitud recibida por Alza Real Estate, S.A. de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en relación a la aclaración respecto a la información correspondiente al apartado 5 del artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas, les confirmamos haber verificado que la información contable que contiene el Informe Anual de Gobierno Corporativo concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y que la inclusión del Informe Anual de Gobierno Corporativo en el informe de gestión no modifica nuestra opinión de fecha 30 de abril de 2009 sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de Alza Real Estate, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.

Atentamente les saluda

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra
Socio