



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Alza Real Estate, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Alza Real Estate, S.A. (la Sociedad) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2013, 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 anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 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 al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y, de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.2 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo continua con el proceso de refinanciación bancaria iniciado en el ejercicio 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2013 deuda bancaria por importe de 91.505 miles de euros y ha reducido su deuda mediante daciones en pago por importe de 19.117 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 existe deuda con entidades de crédito por importe de 106.859 miles de euros que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación y deuda con entidades financieras por importe de 26.459 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2014. A la fecha de nuestro informe, el Grupo ha conseguido refinanciar deuda bancaria por un importe de 6.300 miles de euros y continua en negociaciones con el resto de entidades financieras. Tal y como se indica en la nota 3.3 de la memoria adjunta, el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2014 contempla la finalización con éxito de este proceso de refinanciación bancaria. La circunstancia antes descrita representa una incertidumbre significativa 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 las que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.



4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores de Alza Real Estate, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juan Manuel Díaz', is written over the typed name and title.

Juan Manuel Díaz  
Socio-Auditor de Cuentas

30 de abril de 2014



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Alza Real Estate, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Alza Real Estate, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, 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 anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alza Real Estate, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 8.a de la memoria adjunta, en la que se indica que Alza Real Estate, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 de Alza Real Estate S.A. y sociedades dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dicha opinión incluye un párrafo de énfasis por incertidumbre significativa sobre el proceso de refinanciación bancaria en que se encuentra el Grupo. El Grupo continúa con el proceso de refinanciación bancaria iniciado en el ejercicio 2012, habiéndose refinanciado durante el ejercicio 2013 deuda bancaria por importe de 91.505 miles de euros y ha reducido su deuda mediante daciones en pago por importe de 19.117 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 existe en el Grupo deuda con entidades de crédito por importe de 106.859 miles de euros que se encuentra vencida y en proceso de negociación para su refinanciación y deuda con entidades financieras por importe de 26.459 miles de euros con vencimiento durante el ejercicio 2014. A la fecha de nuestro informe, el Grupo ha conseguido refinanciar deuda bancaria por un importe de 6.300 miles de euros y continúa en negociaciones con el resto de entidades financieras (Nota 2.c). Tal y como se indica en la nota 4.1.d de la memoria adjunta, el presupuesto de flujo de caja para el ejercicio 2014 contempla la finalización con éxito de este proceso de refinanciación bancaria. La circunstancia antes descrita representa una incertidumbre significativa de 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 las que figuran en las cuentas anuales adjuntas. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por la confianza depositada en la finalización con éxito de las negociaciones con las entidades financieras.



4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Alza Real Estate, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. 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 Alza Real Estate, S.A.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Juan Manuel Díaz', written over a horizontal line.

Juan Manuel Díaz  
Socio-Auditor de Cuentas

30 de abril de 2014