

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Dirección de Informes Financieros y Contables
C/Serrano, 47
28001-Madrid

Madrid, a 31 de mayo de 2012

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 9 de mayo de 2012 con número de registro de salida 2012062794, recibida en nuestras oficinas el pasado 16 de mayo de 2012. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2011 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 8 de mayo de 2012.

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 el informe de auditoría relativo a las cuentas anuales consolidadas de ALZA REAL ESTATE, el auditor ha puesto de manifiesto una salvedad cuantificada relativa a que el Grupo ha considerado reconocer el deterioro que algunas inversiones inmobiliarias han tenido en 2011, mediante un cargo en el epígrafe de resultados acumulados, por importe de 8,9 millones de euros, neto de efecto fiscal, si bien, de acuerdo con las NIIF dicho deterioro debería haberse registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011. En consecuencia, aunque este registro no afecta al Patrimonio Neto del Grupo al 31 de diciembre de 2011, el resultado del ejercicio se encuentra sobrevalorado en 8,9 millones de euros.*

El auditor hace referencia a la nota 7 de la memoria consolidada, relativa a "Inversiones Inmobiliarias", la cual revela que "la entidad optó, de acuerdo a 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 coste atribuido a tal fecha". El auditor señala que, debido a que dichas plusvalías fueron registradas en reservas, el Grupo ha considerado reconocer el deterioro que estos activos han tenido en 2011 contra el epígrafe de resultados acumulados.

Con relación a este punto, deberán indicar:

- 1.1 *Razones por las cuales, no obstante la disconformidad del auditor con los principios y normas contables aplicados, la Sociedad no ha considerado esta circunstancia de manera que las cuentas anuales consolidadas reflejen la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial, tal y como requiere la legislación mercantil vigente.*

Al analizar al cierre del ejercicio la valoración de los activos inmobiliarios, se consideró que en determinados activos se habían producido cambios en las estimaciones contables, y no en la valoración, debido al resultado de nueva información disponible de la finalización de desarrollos urbanísticos producidos por nuevos acontecimientos que afectaban a las estimaciones de cálculo de las valoraciones.

Considerando el párrafo 37 de la Norma Internacional de Contabilidad número 8, que transcribimos a continuación:

"37. En la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio neto, se reconocerá ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio neto en el ejercicio en que tenga lugar el cambio"

los administradores otorgaron el tratamiento de cambio de estimación contable en estos activos del Balance de Situación Consolidado. El efecto neto de ese cambio de estimación, 8.981 miles de euros, fue registrado contra patrimonio neto por haber sido ésta la partida en la que se reflejó con fecha 1 de enero de 2005 (fecha de transición), de acuerdo con NIIF 1.

Los administradores interpretaron que se podía aplicar el mencionado párrafo de la NIC 8, y que esta norma prevalecía sobre la NIC 40 y la NIC 16, si bien este criterio causó una discrepancia con los auditores, que establecieron la salvedad en su Informe, aunque la mencionada salvedad, como bien determina el auditor ***"aunque este registro no afecta al Patrimonio Neto del Grupo a 31 de diciembre de 2011."***

1.2 En el caso de que el Consejo de Administración de ALZA REAL ESTATE considere necesario reformular las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2011, indique la fecha en la que dichas cuentas reformuladas serán remitidas a esta Comisión Nacional, teniendo en cuenta que no debería exceder de la fecha de la convocatoria de la Junta Ordinaria de Accionistas.

Como consecuencia del requerimiento recibido de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 16 de mayo de 2012, los administradores han decidido incluir los efectos de dicha salvedad en las presentes cuentas anuales consolidadas, reformulando con fecha 28 de mayo de 2012. Dicha reformulación se produce a los efectos de registrar contablemente los ajustes correspondientes, si bien las correcciones efectuadas no tienen efecto sobre el Patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2011. En concreto, se ha realizado una reclasificación desde resultados acumulados del patrimonio a resultado del ejercicio, componiéndose de (12.831) miles de euros de deterioro bruto en costes de explotación e ingreso de impuesto de sociedades de 3.850 miles de euros, así como la correspondiente modificación en el estado de flujos de efectivo. En las notas 7, 12 y 29 de las Cuentas Anuales reformuladas se presentan los principales efectos incluidos.

Ayer, 30 de mayo de 2012, se enviaron a esa Comisión las nuevas Cuentas Anuales Consolidadas reformuladas, junto con el nuevo Informe de Auditoría, y la Información Financiera Intermedia correspondiente al 2º Semestre de 2011, conforme a las Cuentas Anuales reformuladas el 28 de mayo de 2012, salvando las divergencias con la información remitida el 11 de mayo de 2012, e incluyendo la información complementaria, conforme a las Instrucciones para la elaboración del Informe Financiero Semestral.

Al haber convocado Junta General Ordinaria con anterioridad a la recepción del requerimiento, el Consejo de Administración de la Sociedad, el 28 de mayo de 2012 ha procedido a anular la convocatoria anterior, y retrasado la celebración de la Junta General Ordinaria al 30 de junio de 2012.

2. La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la



aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

Con relación a este punto:

- 2.1 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 REAL ESTATE, 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.*

El Comité de Auditoría ha tenido reuniones con los Auditores de la Sociedad al objeto de discutir sobre la discrepancia referida en el punto 1 anterior, si bien no se llegó a un acuerdo al respecto, lo que produjo la salvedad en su Informe de fecha 7 de mayo de 2012.

- 3. Con fecha 29 de febrero de 2012 se recibió en esta Comisión Nacional, el informe financiero de su entidad, correspondiente al segundo semestre de 2011. Al comparar el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2011 incluidos en las cuentas anuales individuales y consolidadas, con la información contenida en el informe financiero semestral anteriormente citado, se han observado algunas divergencias, que no han sido oportunamente comunicadas a esta Comisión Nacional. En este sentido, conforme a lo establecido en el apartado B c) de las Instrucciones para la elaboración del Informe Financiero Semestral, la entidad deberá:*
 - 3.1 Actualizar la información financiera contenida en el modelo de informe financiero correspondiente al segundo semestre de 2011, enviándola nuevamente mediante el sistema telemático de la CNMV, describiendo la naturaleza e importe de las principales modificaciones, para lo cual se empleará el Capítulo II "Información complementaria a la información periódica previamente publicada"*

El pasado 11 de mayo de 2012 les fue remitida la Información Financiera Intermedia correspondiente al 2º Semestre de 2011, conforme a las Cuentas Anuales formuladas el 27 de marzo de 2012, salvando las divergencias con la información remitida el 29 de febrero de 2012, e incluyendo la información complementaria, conforme a las Instrucciones para la elaboración del Informe Financiero Semestral.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo

Emilio Salvador Soutullo
Secretario del Consejo de Administración