

**INFORME QUE PRESENTA REYAL URBIS, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN
ACTUALIZADA DE LA SALVEDAD QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE
AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE REYAL URBIS, S.A. DEL
EJERCICIO 2007**

Madrid, 29 de agosto de 2008

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008086024 29/08/2008 17:27


Muy señores nuestros:

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de la salvedad expresada en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales de Reyal Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 y emitido con fecha 27 de marzo de 2008, seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada de la citada salvedad.

En la información semestral referente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2008 no se han resuelto los condicionantes incluidos por los auditores en su Informe al estar referidas a la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar, por un importe de 297.786 miles de euros, cuya exigibilidad de cobro resulta, en su práctica totalidad, en el mes de diciembre de 2008.

Los Administradores entendemos que las mencionadas cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Reyal Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, tal y como dispone y requiere la legislación mercantil vigente.

La posición del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en relación con la actualización de la salvedad incluida en el mencionado informe de auditoría se detalla a continuación en este Informe.

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 y en el marco de la evaluación continua sobre la evidencia objetiva de deterioro de las cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, los Administradores hemos utilizado nuestro juicio experto para estimar el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor, habiendo considerado que la utilización de estimaciones razonables es parte esencial en la elaboración de los estados financieros semestrales.

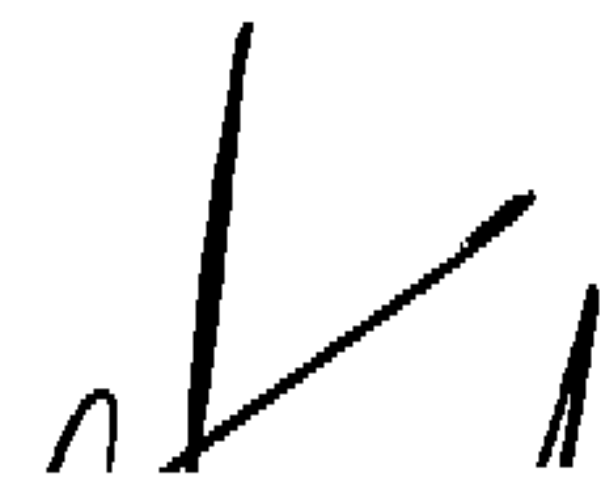
En este sentido, los Administradores hemos considerado que el descenso significativo y prolongado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. es una evidencia objetiva de deterioro de valor sobre las propias acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., si bien no del deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos por importe de 295.788 miles de euros al 30 de junio de 2008.

Las transacciones realizadas por Reyal Urbis, S.A. en relación con las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. dieron lugar inicialmente una cuenta a cobrar por un importe total de 300.709 miles de euros sobre la cual, los deudores realizaron, en forma y plazo, un pago por importe de 2.923 miles de euros cuyo vencimiento tenía lugar en

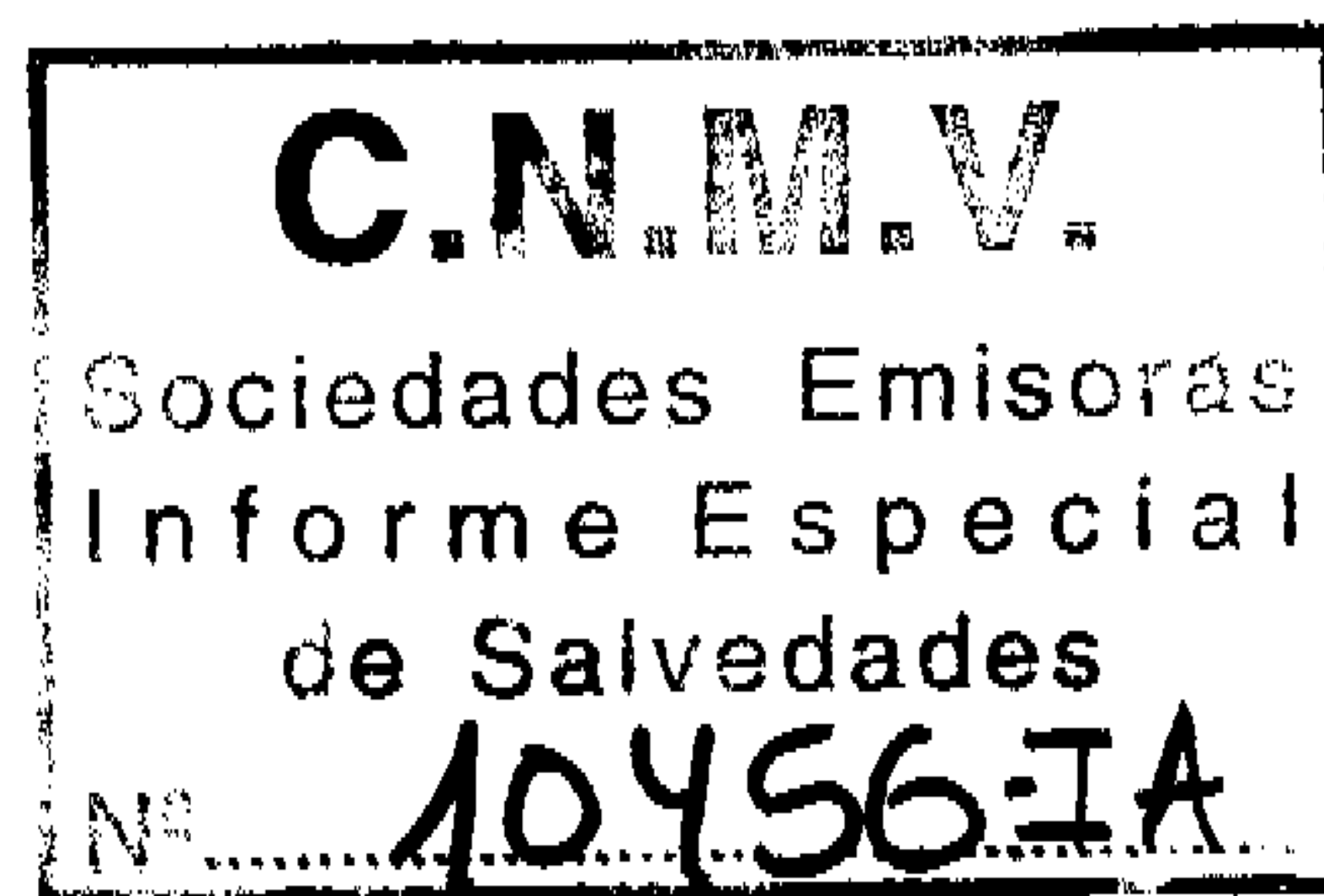
marzo de 2008. Posteriormente, con fecha 10 de junio de 2008 Reyal Urbis, S.A. ha recibido un importe adicional de 1.998 miles de euros.

Por este motivo, y dado que el importe aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008 relacionado con la transacción de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. asciende a 273.573 miles de euros, los Administradores hemos considerado, a nuestro juicio experto, no reconocer pérdida alguna por deterioro de valor de las mencionadas cuentas a cobrar, al considerar que no ha habido lugar a un incumplimiento de las cláusulas contractuales de atender al pago el 10 de diciembre y, por tanto, no existir evidencia de deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos.

Atentamente,



D. Rafael Santamaría
Presidente de Reyal Urbis, S.A.



Reyal Urbis, S.A.

Informe Especial requerido por
la O.M. de 30 de septiembre de 1992
correspondiente a la Información
semestral al 30 de junio de 2008
para la C.N.M.V.

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992

A los Administradores de REYAL URBIS, S.A.
para su remisión a la Comisión Internacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de REYAL URBIS, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 27 de marzo de 2008, en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

Tal y como se indica en las Notas 9-c y 14, en el ejercicio 2007 Rey al Urbis, S.A. ha realizado determinadas transacciones relacionadas con acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. Como consecuencia de dichas operaciones, que han generado un beneficio antes de impuestos de 130.749 miles de euros en el ejercicio 2007, el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto incluye cuentas a cobrar a deudores varios por importes significativos. Debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, entendemos que existen incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, lo cual, considerando lo indicado en el párrafo anterior, podría tener impacto en la situación financiera del Grupo (véase Nota 27).

* * *

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 individual adjunta de fecha 30 de junio de 2008, que ha sido preparada por REYAL URBIS, S.A., según lo requiere la O.M. de 30 de septiembre de 1992 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 admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como Anexo de este Informe, el Informe de los Administradores de la Sociedad 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 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 individual 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 individual de 30 de junio de 2008. No obstante lo anterior, con esta misma fecha emitimos nuestro informe de revisión limitada sobre los estados financieros consolidados resumidos intermedios del Grupo Rey al Urbis, que debe ser leído conjuntamente con este informe.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral individual adjunta, preparada por Rey al Urbis no se ha corregido o despejado totalmente la salvedad incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de Rey al Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio 2007, según se detalla en este Informe Especial.

Tal y como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, durante el primer semestre del ejercicio 2008 y en el marco de la evaluación continua sobre la evidencia objetiva de deterioro de las cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, los Administradores han utilizado su juicio experto para estimar el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor, habiendo considerado que la utilización de estimaciones razonables es parte esencial en la elaboración de los estados financieros semestrales.

En este sentido, los Administradores han considerado que el descenso significativo y prolongado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. es una evidencia objetiva de deterioro de valor sobre las propias acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., si bien no del deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos por importe de 295.788 miles de euros al 30 de junio de 2008.

Las transacciones realizadas por la Reyal Urbis, S.A. en relación con las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. dieron lugar inicialmente una cuenta a cobrar por un importe total de 300.709 miles de euros sobre el que los deudores realizaron, en forma y plazo, un pago por importe de 2.923 miles de euros cuyo vencimiento tenía lugar en marzo de 2008. Posteriormente, con fecha 10 de junio de 2008 Reyal Urbis, S.A. ha recibido un importe adicional de 1.998 miles de euros.

Por este motivo, y dado que el importe aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008 relacionado con la transacción de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. asciende a 273.573 miles de euros, los Administradores han considerado, a su juicio experto, no reconocer pérdida alguna por deterioro de valor de las mencionadas cuentas a cobrar, al considerar que no ha habido lugar a un incumplimiento de las cláusulas contractuales de atender al pago el 10 de diciembre y, por tanto, no existir evidencia de deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos.

No obstante los aspectos mencionados, y debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, que como consecuencia de la disminución en la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional se han deteriorado significativamente, y en particular la situación del mercado inmobiliario, que ha ocasionado dificultades financieras a muchas empresas del sector, entendemos que siguen existiendo incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 295.788 miles de euros.

* * *

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la O.M. de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº 80692

Javier Parada Pardo

29 de agosto de 2008

**INFORME QUE PRESENTA REYAL URBIS, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN
ACTUALIZADA DE LA SALVEDAD QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE
AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2007**

Madrid, 29 de agosto de 2008

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008086025 29/08/2008 17:28



Muy señores nuestros:

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de la salvedad expresada en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 y emitido con fecha 27 de marzo de 2008, seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada de la citada salvedad.

En la información semestral referente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2008 no se han resuelto los condicionantes incluidos por los auditores en su Informe al estar referidas a la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar, por un importe de 297.786 miles de euros, cuya exigibilidad de cobro resulta, en su práctica totalidad, en el mes de diciembre de 2008.

Los Administradores entendemos que las mencionadas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, tal y como dispone y requiere la legislación mercantil vigente.

La posición del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en relación con la actualización de la salvedad incluida en el mencionado informe de auditoría se detalla a continuación en este Informe.

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 y en el marco de la evaluación continua sobre la evidencia objetiva de deterioro de las cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, en aplicación de lo indicado en la NIC 39 a este respecto, hemos utilizado nuestro juicio experto para estimar el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor, habiendo considerado que la utilización de estimaciones razonables es parte esencial en la elaboración de los estados financieros semestrales.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante hemos considerado que el descenso significativo y prolongado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. es una evidencia objetiva de deterioro de valor sobre las propias acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., si bien no del deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos por importe de 295.788 miles de euros al 30 de junio de 2008.

Las transacciones realizadas por Reyal Urbis, S.A. en relación con las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. dieron lugar inicialmente una cuenta a cobrar por un importe total de 300.709 miles de euros sobre la cual, los deudores realizaron, en forma y plazo, un pago por importe de 2.923 miles de euros cuyo vencimiento tenía lugar en marzo de 2008. Posteriormente, con fecha 10 de junio de 2008 Reyal Urbis, S.A. ha recibido un importe adicional de 1.998 miles de euros.

Por este motivo, y dado que el importe aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008 relacionado con la transacción de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. asciende a 273.573 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante hemos considerado, a nuestro juicio experto, no reconocer pérdida alguna por deterioro de valor de las mencionadas cuentas a cobrar, al considerar que no ha habido lugar a un incumplimiento de las cláusulas contractuales de atender al pago el 10 de diciembre y, por tanto, no existir evidencia de deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos.

Atentamente,

D. Rafael Santamaría
Presidente de Reyal Urbis, S.A.

**Reyal Urbis, S.A. y
Sociedades Dependientes
(Grupo Reyal Urbis)**

Informe Especial requerido por la
O.M. de 30 de septiembre de 1992
correspondiente a la Información
semestral consolidada al 30 de
junio de 2008 para la C.N.M.V.

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992

A los Administradores de REYAL URBIS, S.A.
para su remisión a la Comisión Internacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de REYAL URBIS, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REYAL URBIS) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, formuladas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF –UE), hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 27 de marzo de 2008, en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

Tal y como se indica en las Notas 14 y 23-f, en el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante ha realizado determinadas transacciones relacionadas con acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. Como consecuencia de dichas operaciones, que han generado un beneficio antes de impuestos de 130.749 miles de euros en el ejercicio 2007, el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto incluye cuentas a cobrar a deudores varios por importes significativos. Debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, entendemos que existen incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, lo cual, considerando lo indicado en el párrafo anterior, podría tener impacto en la situación financiera del Grupo (véase Nota 28).

* * *

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 2008, que ha sido preparada por REYAL URBIS, S.A., según lo requiere la O.M. de 30 de septiembre de 1992 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 admitidas a negociación en Bolsas de Valores y que, según establece la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre, ha sido preparada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, en particular, de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

Adjuntamos como Anexo de este Informe, el Informe de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo Rey al Urbis 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 consolidada 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 de 30 de junio de 2008. No obstante lo anterior, con esta misma fecha emitimos nuestro informe de revisión limitada sobre los estados financieros consolidados resumidos intermedios del Grupo Rey al Urbis, que debe ser leído conjuntamente con este informe.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral consolidada adjunta, preparada por el Grupo Reyal Urbis de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, no se ha corregido o despejado totalmente la salvedad incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Reyal Urbis correspondientes al ejercicio 2007, según se detalla en este Informe Especial.

Tal y como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, durante el primer semestre del ejercicio 2008 y en el marco de la evaluación continua sobre la evidencia objetiva de deterioro de las cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, en aplicación de lo indicado en la NIC 39 a este respecto, han utilizado su juicio experto para estimar el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor, habiendo considerado que la utilización de estimaciones razonables es parte esencial en la elaboración de los estados financieros semestrales.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado que el descenso significativo y prolongado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. es una evidencia objetiva de deterioro de valor sobre las propias acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., si bien no del deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos por importe de 295.788 miles de euros al 30 de junio de 2008.

Las transacciones realizadas por la Reyal Urbis, S.A. en relación con las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. dieron lugar inicialmente una cuenta a cobrar por un importe total de 300.709 miles de euros sobre el que los deudores realizaron, en forma y plazo, un pago por importe de 2.923 miles de euros cuyo vencimiento tenía lugar en marzo de 2008. Posteriormente, con fecha 10 de junio de 2008 Reyal Urbis, S.A. ha recibido un importe adicional de 1.998 miles de euros.

Por este motivo, y dado que el importe aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008 relacionado con la transacción de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. asciende a 273.573 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado, a su juicio experto, no reconocer pérdida alguna por deterioro de valor de las mencionadas cuentas a cobrar, al considerar que no ha habido lugar a un incumplimiento de las cláusulas contractuales de atender al pago el 10 de diciembre y, por tanto, no existir evidencia de deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos.

No obstante los aspectos mencionados, y debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, que como consecuencia de la disminución en la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional se han deteriorado significativamente, y en particular la situación del mercado inmobiliario, que ha ocasionado dificultades financieras a muchas empresas del sector, entendemos que siguen existiendo incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 295.788 miles de euros.

* * *

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la O.M. de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Javier Parada Pardo

29 de agosto de 2008