



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 2009

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 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2009, en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

En este contexto, Reyal Urbis, S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 392 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 19.5) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 17).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 10.5).

* * *

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 2009, 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 2009.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral individual adjunta, preparada por Reyal Urbis, S.A. no se ha corregido o despejado totalmente la salvedad incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de Reyal Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio 2008, según se detalla en este Informe Especial.

Tal y como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, la negativa evolución del sector inmobiliario está impidiendo el cumplimiento de las desinversiones previstas, lo que ha motivado que la Sociedad se encuentre actualmente inmerso en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que permita financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

No obstante lo anterior, dado que a la fecha actual no ha concluido el proceso descrito anteriormente, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero entendemos que sigue existiendo una incertidumbre en relación con la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en la información semestral individual de fecha 30 de junio de 2009.

* * *

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
28 de julio de 2009

**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 2008**

Madrid, 28 de julio de 2009

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 2008 y emitido con fecha 27 de febrero de 2009, seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada de la citada salvedad.

El informe de auditoría de las cuentas anuales de Reyal Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 incluía la siguiente incertidumbre:

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

En este contexto, Reyal Urbis, S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 392 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 19.5) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 17).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 10.5).

En relación con este aspecto, cuya resolución es fundamental para el futuro de Reyal Urbis, S.A., los Administradores de la Sociedad han iniciado la puesta en marcha de una serie de medidas encaminadas a eliminar la mencionada situación de incertidumbre.

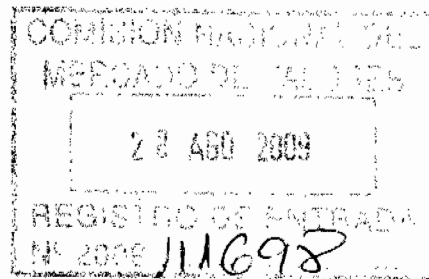
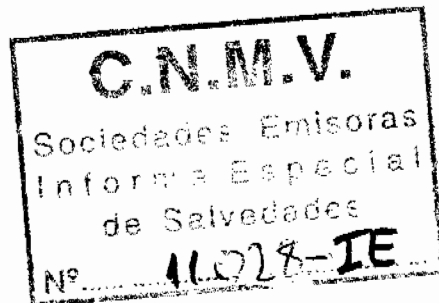
Cabe destacar que, a la fecha de elaboración del presente informe, consecuencia de la negativa evolución del sector inmobiliario que está impidiendo el cumplimiento de las desinversiones previstas, la Sociedad se encuentra inmersa en un nuevo proceso de renegociación con las entidades financieras acreedoras con el fin de lograr la reestructuración de la deuda financiera (tanto la sindicada como el resto de deuda bilateral) con el objetivo de dotar de estabilidad y reforzar la estructura financiera del Grupo. Los miembros del Consejo de Administración estiman que el acuerdo con las entidades financieras acreedoras deberá formalizarse con anterioridad al cierre del ejercicio 2009.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, el esperado acuerdo de reestructuración financiera permitirá equilibrar la estructura financiera del Grupo.

No obstante, a la fecha actual no se ha concluido el proceso descrito anteriormente ni las negociaciones que el Grupo debe realizar en el contexto del mismo.

Atentamente,

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



Reyal Urbis, S.A. y Societades 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
2009

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 2008, 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 febrero de 2009, en el que se expresaba una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

En este contexto, el Grupo Reyal Urbis ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 383 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véanse Notas 23-i y 23-j) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 19).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (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 2009, 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 Reyal 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 2009.

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 2008, según se detalla en este Informe Especial.

Tal y como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, la negativa evolución del sector inmobiliario está impidiendo el cumplimiento de las desinversiones previstas, lo que ha motivado que el Grupo se encuentre actualmente inmerso en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que permita financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

No obstante lo anterior, dado que a la fecha actual no ha concluido el proceso descrito anteriormente, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero entendemos que sigue existiendo una incertidumbre en relación con la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en la información semestral consolidada de fecha 30 de junio de 2009.

* * *

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. N° S0692

Javier Parada Pardo
28 de julio de 2009

**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 2008**

Madrid, 28 de julio de 2009

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 2008 y emitido con fecha 27 de febrero de 2009, seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada de la citada salvedad.

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 2008 incluía la siguiente incertidumbre:

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

En este contexto, el Grupo Reyal Urbis ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 383 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véanse Notas 23-i y 23-j) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 19).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 28).

En relación con este aspecto, cuya resolución es fundamental para el futuro del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado la puesta en marcha de una serie de medidas encaminadas a eliminar la mencionada situación de incertidumbre.

Cabe destacar que, a la fecha de elaboración del presente informe, consecuencia de la negativa evolución del sector inmobiliario que está impidiendo el cumplimiento de las desinversiones previstas, el Grupo se encuentra inmerso en un nuevo proceso de renegociación con las entidades financieras acreedoras con el fin de lograr la reestructuración de la deuda financiera (tanto la sindicada como el resto de deuda bilateral) con el objetivo de dotar de estabilidad y reforzar la estructura financiera del Grupo. Los miembros del Consejo de Administración estiman que el acuerdo con las entidades financieras acreedoras deberá formalizarse con anterioridad al cierre del ejercicio 2009.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el esperado acuerdo de reestructuración permitirá equilibrar la estructura financiera del Grupo.

No obstante, a la fecha actual no se ha concluido el proceso descrito anteriormente ni las negociaciones que el Grupo debe realizar en el contexto del mismo.

Atentamente,

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