



Ayala 3 - 2ª planta  
28001 Madrid  
Telf: 91 577 61 03  
Fax: 91 577 61 04  
www.reyalurbis.com

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009031657 24/03/2009 16:32



COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección de Informes Financieros y Contables

C/ Miguel Ángel, 11 1ª planta  
28010 Madrid



Madrid, a 24 de marzo de 2009

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 3 de marzo de 2009, con número de registro de salida 2009016936 recibida en nuestras oficinas el pasado 11 de marzo de 2009. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2008 de REYAL URBIS, S.A. (en adelante sociedad) recibidos en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de febrero de 2009.

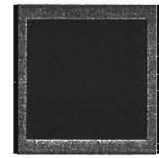
Atendiendo a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden en que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta:

1. *En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Rey al Urbis, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad de la Sociedad para recuperar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, y en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009.*

*Esta incertidumbre viene motivada por la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a gran parte de las compañías del sector.*

*En este contexto, el Grupo Rey al Urbis ha registrado en las Cuentas Anuales 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 y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.*

*En relación con la incertidumbre anteriormente descrita, deberán remitir información, actualizada a la fecha de contestación al presente requerimiento, sobre las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario previsto de implantación para que desaparezca las incertidumbres a que pueda recuperar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas.*



*1.1. Descripción detallada de cómo afectaría cualquier alteración o demora en los planes de desinversión de suelo y otros activos previstos a la gestión del riesgo de liquidez de la Entidad y de su Grupo, citada por el párrafo 39 de la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, y más concretamente al presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 al que refiere la nota 28 de la memoria consolidada.*

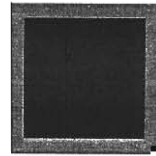
De acuerdo a lo requerido por el párrafo 39 (a) de la NIIF 7, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 del Grupo Reyal Urbis revelan en la nota 19 el análisis de los vencimientos de los pasivos financieros. En dicho análisis se ha tomado como fecha de vencimiento de los préstamos hipotecarios correspondientes a promociones en curso, la fecha prevista de subrogación. Adicionalmente, en lo relativo al préstamo sindicado se han utilizado los vencimientos definidos en el contrato de novación formalizado el 15 de octubre de 2008.

Por otra parte, de acuerdo a lo requerido por el párrafo 39 (b) de la NIIF 7, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 del Grupo Reyal Urbis revelan en la nota 28 la gestión del riesgo de liquidez inherente anteriormente detallado, manifestando que las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2009 se encuentran razonablemente cubiertas con, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008 (siempre que no entren en colisión con el préstamo sindicado firmado en octubre de 2008 o que entrando puedan ser autorizadas por el sindicato de bancos), así como con las previsiones de ventas de suelo, que son significativamente inferiores a las ventas de suelo realizadas en el ejercicio 2008. Adicionalmente, el Grupo Reyal Urbis considera que cualquier alteración o demora en los planes de desinversión de suelo, si bien afectaría al presupuesto de tesorería del Grupo Reyal Urbis para el ejercicio 2009, puede mitigarse parcialmente, entre otras, con las alternativas de desinversiones en patrimonio permitidas en el Plan de Negocio para cumplir el presupuesto previsto, dada la calidad de sus activos inmobiliarios. Adicionalmente, la evolución de los tipos de interés hace prever que la disponibilidad inicial del Tramo L-2 del préstamo sindicado suscrito previsiblemente no será consumida, lo cual abre la posibilidad de obtención de otros tipos de financiación.

Considerando lo anterior, el Grupo entiende que será capaz de financiar sus operaciones de forma satisfactoria en el ejercicio 2009.

*1.2. En relación con la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo basada en las tasaciones de realizadas por expertos independientes, indiquen si estos informes contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.*

El informe de valoración de las propiedades que conforman el patrimonio inmobiliario del Grupo Reyal Urbis al 31 de diciembre de 2008 emitido por Jones Lang Lasalle España, S.A. con fecha 16 de febrero de 2009 contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes. Estas advertencias y/o limitaciones habituales se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración.



- 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 el objeto de minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y de su Grupo.*

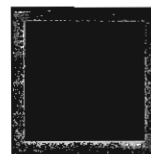
Las medidas concretas que tiene previsto adoptar el Grupo Reyal Urbis para minimizar el impacto en la situación financiera de la disminución de la demanda, el exceso de oferta y la dificultad de obtención de financiación adicional son en primer lugar ejecutar las alternativas de desinversiones mencionadas en el apartado 1.1. anterior para el cumplimiento del Plan de Negocio, para en definitiva mitigar con esta medida el riesgo de necesidad de financiación adicional, así como el retraso en el comienzo de determinadas promociones inmobiliarias. De esta manera el Grupo Reyal Urbis pretende que se adecúe la oferta de sus productos a la situación de la demanda, permitiendo adicionalmente centrar los recursos del Grupo en la actual oferta de promociones en curso o terminadas además de en fórmulas alternativas de venta.

- 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.*

Entendemos todos los aspectos relevantes para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad del Grupo Reyal Urbis han quedado especificados en las cuentas anuales consolidadas y en las respuestas facilitadas en los apartados 1.1., 1.2. y 1.3. anteriores.

- 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.*

- 2.1. En relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objeto 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 REYAL URBIS, 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.*



Tanto la Comisión de Auditoría y Cumplimiento como el Consejo de Administración de la Sociedad se han reunido varias veces con los auditores externos para analizar, tanto los trabajos previos como los resultados del trabajo de auditoría en general y el contenido en los informes de auditoría individual y consolidado de la Sociedad y su Grupo, concluyendo, en base a todas las consideraciones reflejadas en los puntos anteriores, que las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2008 expresan la imagen fiel.

Asimismo les indicamos que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento aprobó en su sesión de 25 de febrero de 2009 el "Informe de actividades correspondiente al ejercicio de 2008 y Plan actuación para el año 2009" que, en unión de la demás documentación, Reyal Urbis pondrá a disposición de sus accionistas, de esta Comisión Nacional y del público en general, tanto en sus oficinas centrales como en las páginas web a partir del día siguiente a aquel en que convoque la Junta General de Accionistas , como documentación previa a la celebración de la citada Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas,

Adicionalmente se prevé que el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento informe a la Junta General sobre la salvedad existente en el informe de los auditores externos en relación con las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2008.

En la confianza de que la presente resulte de utilidad a los efectos de la revisión en curso, quedamos a su entera disposición para atender cualquier comentario o nueva solicitud de información que estimen oportuno.

Sin otro particular, reciban un atento saludo,

D. Juan Carlos Salas Lamamié de Clairac,  
Vicesecretario del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A.



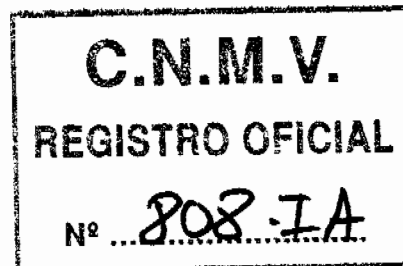
Ayala, 3 - 2ª planta  
28001 Madrid  
Telf.: 902 901 400  
Fax.: 91 577 61 04  
www.reyalurbis.com

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009158216 10/12/2009 11:53



COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección de Informes Financieros y Contables

C/ Miguel Ángel, 11 1ª planta  
28010 Madrid



Madrid, a 9 de diciembre de 2009

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 18 de noviembre de 2009, con número de registro de salida 2009120501 recibida en nuestras oficinas el pasado 20 de noviembre de 2009. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2008 de REYAL URBIS, S.A. (en adelante sociedad) recibidos en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de febrero de 2009, así como en relación con las informaciones públicas periódicas correspondientes al primer semestre y tercer trimestre del ejercicio 2009 de REYAL URBIS, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

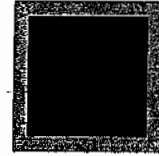
Atendiendo a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden en que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta:

1. *El apartado "Compraventa y gestión de promociones", contenido en la nota 12 de la memoria consolidada, relativa al epígrafe de "Existencias", pone de manifiesto que la Sociedad Dominante formalizó en el ejercicio 2008 un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende a una sociedad vinculada a una entidad financiera y participada al 49% por Reyál Urbis -Promodomus Desarrollo de Activos S.L. (en adelante, Promodomus) -, fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción.*

*La nota continúa señalando que, en relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad Dominante, los riesgos y beneficios de tipo significativo han sido transferidos, habiendo reconocido Reyál Urbis la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.*

*El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2008, asciende a 329,6 y 246,9 millones de euros, respectivamente<sup>1</sup>. Al 31 de diciembre de 2008 la diferencia entre el valor contable*

<sup>1</sup> La nota 8 "Existencias" contenida en el Capítulo V del informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009 pone de manifiesto que a 30 de junio de 2009 no ha habido traspasos de activos adicionales a los citados en las cuentas de 2008.



de los bienes y el precio de venta, se ha diferido en la medida en que las promociones no han sido entregadas.

*Reyal Urbis argumenta que, dado que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, de acuerdo con la NIC 18, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocen una vez realizadas dichas actuaciones sustanciales y realizada la entrega. En el ejercicio 2008 se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 62 millones de euros (29,4 millones de euros durante el primer semestre de 2009).*

*Cabe destacar que en relación con dicho acuerdo existen compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hayan sido vendidas. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los riesgos que pudieran derivarse de este compromiso no son significativos a 31 de diciembre de 2008 y 30 de junio de 2009, motivo por el cual no se ha registrado provisión alguna.*

*A este respecto deberá facilitarse la siguiente información:*

*1.1. Justificación detallada de las razones por las cuáles se ha considerado que han sido transferidos los riesgos y beneficios de tipo significativo, teniendo en cuenta que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales consistentes en la gestión de la finalización de las obras, comercialización de las viviendas pendientes y entrega de las mismas<sup>2</sup> y tomando en consideración la existencia de compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hayan sido vendidas.*

El 11 de junio de 2008 la Sociedad formalizó el primero de los contratos de compraventa y mandato de gestión de una promoción. Con posterioridad, y hasta el 22 de julio de 2008, la Sociedad continuó formalizando contratos de compraventa y mandato de gestión de otras promociones, todos similares en lo que respecta a objeto, precio y cláusulas para atender a un acuerdo marco entre las partes.

Los principales aspectos recogidos en este acuerdo marco son los siguientes:

- el objeto del contrato es la cesión y venta por el vendedor al comprador de una finca con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de un conjunto de relaciones jurídicas con terceros.
- asunción por el vendedor, por encargo del comprador, de la gestión integral de la promoción.

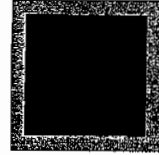
El precio se compone de un precio fijo más un precio variable. La forma y plazo de cobro de la citada operación se indica en el apartado 1.4. posterior.

Otras cláusulas relevantes del acuerdo marco de compraventa se indican en el apartado 1.3 posterior.

El contrato obliga a la Sociedad a la gestión técnica, operativa, ejecutiva, administrativa (incluida la jurídica, la fiscal y la contable), comercializadora y de cualquier otra naturaleza de la promoción, no pudiendo sustituir a un tercero en la gestión integral ni en ningún otro servicio sin el consentimiento expreso de Promodomus.

El ejemplo 9 de la NIC 18 se refiere a las ventas de bienes inmuebles en el siguiente sentido: “[...] Los ingresos de actividades ordinarias se reconocerán, normalmente, cuando la titularidad legal pasa al comprador. No obstante, algunas jurisdicciones reconocen derechos del comprador sobre el bien incluso antes de que se le traspase la propiedad, en cuyo caso los riesgos y ventajas de la propiedad han de considerarse transferidos en ese

<sup>2</sup> Según lo expuesto en hecho relevante núm. 96.232 remitido por la Sociedad con fecha 28 de julio de 2008.



*momento. En tales casos, suponiendo que al vendedor no le quedan actuaciones sustanciales para completar su compromiso, puede ser apropiado reconocer el ingreso. En otro caso, si el vendedor está obligado a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos o la titularidad al comprador, el ingreso no se reconocerá hasta que tales actos se han ejecutado. Un ejemplo es el edificio u otro activo productivo cuya construcción no ha sido terminada [...]”.*

En este sentido y por referencia a dicho extracto de la normativa internacional, la Sociedad entiende que no debe reconocer en el momento inicial el ingreso en la medida en la que queda obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos o la titularidad.

No obstante lo anterior, dado que tanto los derechos o titularidad como los riesgos y beneficios significativos sí estarían transferidos, la Sociedad considera que la baja del activo y de la deuda por el préstamo hipotecario vinculado al activo es apropiada.

En este sentido, los riesgos y beneficios de tipo significativo, tal como requiere el párrafo 14 de NIC 18, se consideran transferidos en la medida en la que existe subrogación del comprador en la posición del vendedor en los contratos de seguros y de obras, entre otros, subrogación que conlleva que, en el caso de un eventual siniestro en la promoción el comprador asume los riesgos de la misma manera que, en el caso de cobrar indemnizaciones de seguros, también los beneficios.

Debe adicionalmente mencionarse que el comprador se subroga en el préstamo hipotecario asociado a la promoción, además de que no existen para el citado comprador restricciones para enajenar o disponer por otra vía de los activos, o para utilizarlos en sus actividades, en la medida en la que es el titular legal de dichos activos.

*1.2. Importe de la diferencia existente entre el valor de coste de los activos que han sido objeto de los acuerdos formalizados y el precio de venta de los mismos a Promodomus, diferido a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, así como el importe reconocido en la cuenta de resultados de ambos periodos por las promociones ya entregadas.*

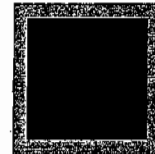
El importe de la diferencia existente entre el valor de coste de los activos que han sido objeto de los acuerdos formalizados y el precio de venta de los mismos a Promodomus, diferido a 31 de diciembre de 2008 asciende a 11.977 miles de euros, Este importe estaba compensado en exceso por la expectativa de resultado a obtener en la componente variable del precio y no fue registrado atendiendo al principio de prudencia. A 30 de junio de 2009 la diferencia anterior ascendía a 13.649 miles de euros.

La evolución durante el ejercicio 2009 de las variables que influyen en la determinación del precio variable hace necesaria una reestimación de la expectativa de resultado a obtener, consecuencia de la cual se dará traslado a la cuenta de resultados el impacto del análisis efectuado.

El importe reconocido en la cuenta de resultados de ambos periodos por las promociones ya entregadas a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009 asciende a un beneficio neto de 6.085 y 1.769 miles de euros, respectivamente.

*1.3. Descripción de las cláusulas más relevantes del acuerdo marco de compraventa existente entre Reyal Urbis y Promodomus que permitan una comprensión adecuada de la operación, indicando expresamente si existe algún tipo de cláusula que permita a Promodomus repercutir a Reyal Urbis los menores márgenes de venta en los que pudiera incurrir por la venta de estas promociones.*

Las cláusulas más relevantes del acuerdo marco, adicionales a las relativas a objeto, precio y forma de pago, impuestos que gravan la operación, contratos o relaciones jurídicas en los que el comprador se debe subrogar en la posición jurídica del vendedor e indicaciones de las licencias y situación urbanística, construcción, seguros, etc., son las siguientes:



- el vendedor se responsabiliza de cualquier coste no presupuestado en relación a la terminación de la promoción, incluida su venta y entrega a terceros y durante el período de garantía;
- el vendedor se obliga a la gestión técnica, operativa, ejecutiva, administrativa (incluida la jurídica, la fiscal y la contable), comercializadora y de cualquier otra naturaleza de la promoción;
- el vendedor no tendrá derecho a ser remunerado por el comprador por la actividad de Gestión Integral en tanto la realización de esta actividad redunde en interés del propio vendedor al depender el precio del resultado de la citada Gestión Integral; y
- transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final los inmuebles libres sin vender serán adquiridos un 50% por el vendedor o la entidad que este designe y un 50% por el comprador o la entidad que este designe, por un precio fijado en el contrato.

No obstante con relación a este compromiso de recompra, la Sociedad consideró que los riesgos que pudieran derivarse del mismo no eran significativos en la fecha de la formalización del contrato. En este sentido, aproximadamente un 50% de las viviendas estaban vendidas en contrato privado a terceros a la fecha de formalización del contrato.

#### *1.4. Indíquese la forma y plazo de cobro de la citada operación de venta a Promodomus.*

El precio se estipula en el contrato marco con el que fueron firmadas todas las operaciones como un precio fijo más un precio variable

El precio fijo se hace efectivo mediante:

- la subrogación del comprador en las obligaciones asumidas por el vendedor en el préstamo hipotecario asociado a la promoción;
- la subrogación en las obligaciones derivadas para el vendedor de los anticipos que éste ha recibido de los compradores futuros finales;
- la subrogación en las obligaciones de pago por devolución de cantidades retenidas a la constructora bajo el Contrato de Obra; y
- pagos aplazados.

El precio variable se hace efectivo una vez realizada la venta y cobro por el comprador del precio de los inmuebles.

Dado que el precio variable se ajusta, en el caso de que este precio variable arrojase un saldo negativo, el comprador no pagará cantidad alguna al vendedor y tendrá un derecho de crédito frente a éste por el importe de ese saldo, que sólo será exigible en los términos y condiciones establecidos en el acuerdo marco.

#### *2. La anteriormente citada nota 12 de la memoria consolidada incluye un apartado de "Venta de suelos" en el que se describe que, durante 2008, la Sociedad Dominante ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por Importe de 1.193 millones de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de la deuda financiera.*

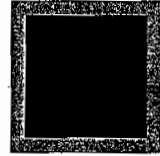
*Cabe destacar que las citadas operaciones representan el 96% de las ventas de suelo y el 53% de las ventas totales registradas a 31 de diciembre de 2008.*

##### *2.1. En relación con las citadas compraventas, deberá especificarse si tienen asociadas cláusulas suspensivas o resolutorias o compromisos vinculados a algún aspecto concreto de la operación.*

Las citadas compraventas no tienen asociadas cláusula alguna suspensiva o resolutoria.

u.





En relación con los compromisos vinculados a algún aspecto concreto de las citadas compraventas es únicamente destacable que determinados acuerdos de compraventa de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras se formalizaron como opción de compra y venta, no habiéndose reconocido como venta hasta la fecha en la que la citada opción se ejercitaba, al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que no se cumplían los requisitos necesarios para el reconocimiento de la venta, tal como se indica en la nota 12 tanto de las cuentas anuales individuales como de las cuentas anuales consolidadas. A fecha de respuesta a este requerimiento se han cumplido los requisitos exigidos para su reconocimiento, por lo que han sido registradas en los estados financieros de la sociedad.

3. *Esta misma nota 12 determina que los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 874,2 millones de euros, de los cuáles 104,9 millones de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo -Anticipos de clientes" del pasivo corriente.*

*Esta misma nota determina que "el procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados".*

*A este respecto deberá facilitarse la siguiente información:*

- 3.1. *Desglose de las cantidades avaladas y por seguros de caución existentes. En relación con los cobros anticipados recibidos de clientes que garanticen su devolución en caso de resolución del contrato, conforme lo estipulado en la disposición adicional primera de la ley de ordenación de la edificación de 5 de noviembre de 1999 y en el artículo segundo de la Ley 57/1968.*

La sociedad a 31 de diciembre de 2008 dispone de un total de 96.387 miles de euros de avales a compradores con relación a los cobros anticipados, los cuales son concedidos normalmente por la entidad financiera que concede el préstamo hipotecario para el desarrollo de la promoción, correspondiendo la diferencia hasta los 104.985 miles de euros a anticipos de clientes por otras operaciones no amparadas en lo estipulado en la disposición adicional primera de la ley de ordenación de la edificación de 5 de noviembre de 1999 y en el artículo segundo de la ley 57/1968.

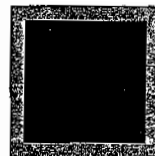
4. *La nota 9 de la memoria consolidada relativa a "Inversiones inmobiliarias" pone de manifiesto que, en el ejercicio 2008, el 23,1% de los edificios clasificados bajo este epígrafe de balance corresponde a explotaciones hoteleras, siendo la cifra de ingresos asociada a la actividad hotelera de 36,7 millones de euros, constituyendo por sí mismo un segmento principal de actividad (véase nota 7 de la memoria consolidada relativa a "Información por segmentos").*

*A este respecto, cabe destacar que la NIC 40 "Inversiones inmobiliarias" determina que éstas son las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, mientras que la NIC 16 "Inmovilizado material" señala que éstos son los activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios.*

*En este sentido, deberá facilitarse la siguiente información:*

- 4.1. *Descripción del tipo de ingresos que se obtienen de la explotación de los activos descritos, que justifican su clasificación bajo el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", especificando si los ingresos derivados de los mismos provienen de su alquiler a un tercero o de la gestión de los mismos por parte de la Sociedad y/o su Grupo.*

u.



El tipo de ingresos que se obtienen de la explotación de los activos descritos corresponden a ingresos obtenidos en la gestión de los mismos por parte de Rafael Hoteles, sociedad del Grupo.

La clasificación de los hoteles como inversiones inmobiliarias, correcta a nivel de las cuentas anuales individuales de la Sociedad, ha sido considerada también a nivel de las cuentas anuales consolidadas, dado que el Grupo mantiene los hoteles para obtener rentas, plusvalías o ambas. Esta clasificación de la actividad hotelera como inversiones inmobiliarias es consistente con la aplicada por otras sociedades inmobiliarias cotizadas.

Adicionalmente a lo anterior esta información se considera detallada en nota tanto en las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis del ejercicio 2008 como en los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, motivo por el cual se ha mantenido la citada clasificación de los hoteles como inversiones inmobiliarias, sin que en cualquier caso este aspecto altere la masa patrimonial de "Activo no corriente" ni cualquier otra de las cuentas anuales consolidadas o de la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009.

5. *La nota 8 de la memoria consolidada relativa al "Inmovilizado Material" muestra que el mayor peso de este epígrafe (83%) corresponde a la partida de "Inmovilizado en curso". dentro de la cual destaca la construcción de un hotel para alquiler en Alcalá y el complejo Castellana 200.*

*Al 31 de diciembre de 2008 las pérdidas por deterioro asociadas al epígrafe de "Inmovilizado en curso" ascienden a 14 millones de euros, mientras que a 30 de junio de 2009 se registran dotaciones adicionales por importe de 28 millones de euros, ascendiendo el deterioro acumulado a dicha fecha a 41 millones de euros, sobre un valor de coste de 447 millones de euros, en ambos casos calculado en base a valoraciones de experto independiente (Jones Lang Lasalle),*

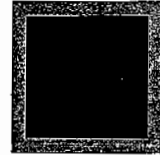
*Determinadas informaciones aparecidas en distintos medios de comunicación durante el mes de septiembre de 2009 revelan que Reyal Urbis ha decidido paralizar el proyecto Castellana 200, cuya finalización estaba prevista para finales de 2009.*

- 5.1. *Indíquese cómo va a afectar la paralización del citado proyecto a la valoración del "Inmovilizado en curso" y si va a implicar el registro de deterioros adicionales a 31 de diciembre de 2009.*

El "Inmovilizado en curso" de la Sociedad en su totalidad, incluido el proyecto Castellana 200, está valorado a valor de mercado al 30 de junio de 2009 de acuerdo a las valoraciones realizadas por Jones Lang Lasalle y teniendo siempre en cuenta el estado del activo. En consecuencia, la decisión de la Sociedad de paralizar del proyecto no debe de suponer en sí misma un deterioro adicional dado que el activo está valorado al precio por el que un tercero podría acometer la compra del mismo.

6. *La nota 13 de la memoria consolidada relativa al epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" desglosa los importes correspondientes a las cuentas a cobrar por la venta, en diciembre de 2007, de acciones de Inmobiliaria Colonial representativas del 6,4% de su capital social, a Global Cartera de Valores, S.A. y Nozar, S.A. quedando aplazado el cobro de los importes no recibidos a la fecha de, contrato hasta el 10 de diciembre de 2008 Global Cartera de Valores presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores el día 4 de diciembre de 2008, con carácter previo a la fecha en que tenía que hacer frente al importe de 68,4 millones de euros, pendientes de pago. Asimismo, Nozar no hizo frente al pago de los 205 millones de euros pendientes llegado el vencimiento, alcanzándose un acuerdo el 24 de diciembre de 2008, con formalización prevista el 31 de marzo de 2009, que establecía una compensación a favor de Reyal Urbis de 70,5 millones de euros, incluido el importe en efectivo ya recibido en 2007.*

*No obstante lo anterior, dado que a 31 de diciembre de 2008 el acuerdo con Nozar no se encontraba completamente formalizado y teniendo en cuenta la modalidad y aplazamiento del cobro previsto en el acuerdo, Reyal Urbis consideró oportuno reconocer una pérdida por deterioro de 258,5 millones*



de euros, equivalente al importe total adeudado por Nozar y Global Cartera de Valores, minorado en el valor razonable de las acciones de Colonial sobre las que a 31 de diciembre de 2008 mantiene la posesión y titularidad.

Por su parte, la nota 9 "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" contenida en el informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009, muestra que a 30 de junio de 2009 se mantiene reconocida la pérdida por deterioro calculada de acuerdo a los mismos criterios que a 31 de diciembre de 2008, puesto que llegada la fecha prevista del 31 de marzo de 2009 no se formalizó el acuerdo con Nozar.

Este mismo informe semestral determina en la nota 15 "Administraciones Publicas" que, en relación con el deterioro reconocido de la cuenta por cobrar a Nozar por importe de 193,4 millones de euros, "Los Administradores de la Sociedad Dominante, dada la no formalización en marzo del acuerdo descrito en la nota 9 han considerado el reconocimiento de un activo por impuesto diferido por importe de 58,1 millones de euros, correspondiente al 30% de la citada provisión"

Como complemento a la información anterior, la nota 2j "Hechos posteriores" contenida en la citada información semestral, indica que, con fecha 20 de julio de 2009, como consecuencia del pago pendiente y según lo previsto en el contrato de compraventa, se ha firmado la resolución del mismo con Nozar, de modo que Reyal Urbis recibirá una indemnización compensatoria por daños y perjuicios por importe de 71 millones de euros, que serán satisfechos de la siguiente forma: (a) 20,5 millones de euros fueron cobrados a la firma del contrato de compraventa; (b) 32,6 millones de euros son satisfechos mediante dación en pago de determinados activos inmobiliarios propiedad de Nozar, y (c) 18 millones de euros son satisfechos mediante dación en pago de la participación de Nozar en la mercantil Chamartín Campanar, S.L. y cesión en pago de determinados créditos de los que Nozar, es titular frente a la citada sociedad.

Cabe destacar que, con posterioridad a la firma del citado acuerdo, Nozar se declara en concurso de acreedores, concretamente el día 11 de septiembre de 2009.

En relación con los hechos anteriormente descritos, deberá facilitarse la siguiente información:

6.1. Descripción de cómo afectan los hechos expuestos al registro del activo por impuestos diferidos contabilizado a 30 de junio de 2009.

Como resultado de la citada resolución el pasado 20 de julio de 2009 en el que las partes expresan resolver y dejar sin efecto alguno el contrato de compraventa, así como otros acuerdos previamente concertados, la Sociedad mantiene la posesión y titularidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial.

Tal y como se ha indicado anteriormente, con posterioridad a 30 de junio de 2009 se produce el reconocimiento en balance de las acciones de Inmobiliaria Colonial, a la vez que se registra de forma definitiva la baja, tanto de la cuenta a cobrar a Nozar como del correspondiente deterioro que tenía asociado, circunstancia esta última que implica necesariamente la baja adicional del activo por impuesto diferido inicialmente registrado.

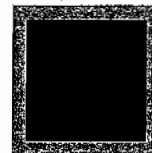
En resumen, dicho activo por impuesto diferido ya no se encuentra registrado en la información periódica correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2009 del Grupo presentada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 13 de noviembre de 2009.

6.2. Mención expresa de si Reyal Urbis ha recibido los activos descritos en las letras (b) y (c) en concepto de indemnización compensatoria por daños y perjuicios.

6.2.1. En caso afirmativo, deberá indicarse en qué fecha ha tenido lugar la citada recepción, la naturaleza e importe en libros de los activos obtenidos y las políticas para enajenar o disponer por otra vía de tales activos, o para utilizarlos en sus actividades.

La recepción de los citados activos ha tenido lugar el 20 de julio de 2009.

u



La naturaleza de los activos recibidos descritos en la letra (b) son dos suelos, uno de ellos se encuentra situado en Huelva mientras que el otro se encuentra situado en Alicante, además de una participación del 40% en una Unión Temporal de Empresas (UTE), en la cual la sociedad ya participaba en un 60%.

El importe en libros de los suelos recibidos corresponde a la valoración realizada por tasadores independientes, ascendiendo este importe a 29,6 millones de euros. El importe restante (2,9 millones de euros) corresponde a la participación del 40% en la citada UTE.

Por su parte, la naturaleza de los activos recibidos descritos en la letra (c) corresponde a la participación del 20% en una sociedad así como los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo participativo suscritos por NOZAR y la citada sociedad. El importe en libros del activo registrado en la información periódica correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2009 del Grupo presentada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 13 de noviembre de 2009 asciende a 18 millones de euros.

No existen restricciones para enajenar o disponer por otra vía de tales activos, o para utilizarlos en sus actividades.

6.2.2. *En caso negativo, deberá describirse cómo se estima que afectará el concurso de Nozar al acuerdo firmado con esta sociedad en julio de 2009.*

Ver apartado 6. 1. anterior.

7. *La nota 19 de la memoria consolidada relativa a "Deudas con entidades de crédito", determina que, con fecha 15 de octubre de 2008, Reyal Urbis firmó un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe de 3.357 millones de euros.*

*Si bien esta nota indica que "de acuerdo a lo requerido por la NIC 39 la Sociedad Dominante ha considerado que la refinanciación no supone una modificación sustancial al no diferir en más de un 10% el valor actual de los flujos de efectivo del contrato antiguo y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato", la nota 23 relativa a "Ingresos y gastos", en su apartado e) "Ingresos y gastos financieros" determina que dentro de "Otros gastos financieros" "se registra principalmente el importe de 64.725 miles de euros de gastos de constitución de los préstamos sindicados refinanciados en el presente ejercicio (nota 19) que en base a un principio de prudencia se han imputado a resultados en el ejercicio 2008".*

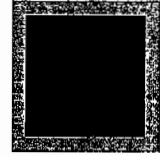
*En este sentido, deberá facilitarse la siguiente información:*

- 7.1. *Justifíquense adecuadamente las razones por las cuales se ha registrado contra la Cuenta de Resultados los gastos de constitución de los préstamos sindicados refinanciados, a pesar de no cumplirse las circunstancias prescritas en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", relativos a la modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero.*

Las razones de este registro por parte de la Sociedad se basan en el concepto de prudencia tal como se define en el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera.

En la preparación de la información financiera la Sociedad tiene que enfrentarse con las incertidumbres que, inevitablemente, rodean muchos acontecimientos y circunstancias. Tales incertidumbres son reconocidas mediante la presentación de información acerca de su naturaleza y extensión, así como por el ejercicio de prudencia en la preparación de los estados financieros.

Considerando la situación del mercado inmobiliario a la fecha de formulación de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2008, la Sociedad ha incluido un cierto grado de precaución en el ejercicio de los juicios necesarios para efectuar las



estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre. La prudencia en el registro en la cuenta de resultados de los gastos de constitución de los préstamos sindicados refinanciados, , no ha motivado en modo alguno la creación de reservas ocultas o provisiones excesivas, referidas en el citado Marco Conceptual, sino que ha perseguido la neutralidad de los estados financieros y, en definitiva, la cualidad de fiabilidad.

8. *En relación con la anteriormente citada refinanciación, el informe financiero del primer semestre de 2009, determina que "ante la negativa evolución del sector inmobiliario, el Grupo ha visto dificultada la materialización de las desinversiones previstas para el cumplimiento del plan de negocio en los términos acordados en el marco de la refinanciación. En particular, éste requería el éxito de las desinversiones en el suelo previstas para el ejercicio 2009 (...), y ante la no consecución de las mismas, el Grupo se encuentra actualmente inmerso en un proceso de reestructuración de su deuda que permita financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el actual proceso de negociación de la reestructuración de la deuda bancaria con las diversas entidades bancarias, evolucionará positivamente".*

*Deberá facilitarse la siguiente información al respecto:*

- 8.1. *Estado en que se encuentran las negociaciones referentes a la reestructuración de la deuda a la fecha de contestación al presente requerimiento y fecha estimada de finalización del citado proceso.*

La situación actual es la publicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 21 de octubre de 2009 en el que la Sociedad comunica que ha presentado a sus entidades financiadoras una propuesta de solución integral para la refinanciación de la Sociedad

- 8.2. *Si como consecuencia de la citada 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", debiendo informar, en su caso, sobre el impacto estimado en resultados que supondría la citada renegociación.*

La Sociedad no estima que, como consecuencia de la citada renegociación de la deuda, se produzca una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo tal como se define en la citada referencia a la normativa internacional.

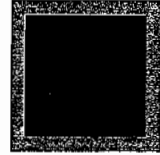
9. *En la memoria individual, la nota 101.1 relativa a "Instrumentos de patrimonio", incluye un detalle de las participaciones en empresas del grupo y multigrupo, cuyo coste, que a 31 de diciembre de 2008 asciende a 214 millones de euros, se encuentra deteriorado por importe de 5,8 millones de euros, 5,4 de los cuales se han dotado en 2008. Asimismo, se facilita un detalle de las compañías asociadas, cuyo coste de 51,9 millones de euros se encuentra deteriorado en 0,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2008.*

*A continuación se facilita un detalle de los patrimonios netos de las sociedades del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2008, algunos de los cuáles resultan ser inferiores al coste de la inversión, como es el caso de Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., Euroinmobiliaria, S.A. o Urbiespar, S.L. (sociedades del grupo), e Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (compañías asociadas).*

*A este respecto, cabe destacar que el párrafo 2.5 de la Norma de Registro y Valoración 9ª del NPGC relativa a Instrumentos Financieros-Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, determina la forma de cálculo de las correcciones valorativas por deterioro, que vendrá determinada por la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable.*

*Tomando en consideración lo prescrito por el NPGC, facilítese la siguiente información:*

u.



9.1. *Explicación y justificación detallada del cálculo realizado por la Sociedad para obtener el valor recuperable de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas que soporta el registro del deterioro existente a 31 de diciembre de 2008.*

La Sociedad obtiene el valor recuperable de las citadas sociedades a 31 de diciembre de 2008 (Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., ReyalUrbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A., Urbiespar, S.L., Inv. Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. y Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.) de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que se desarrollan en dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

9.2. *Adicionalmente, en caso de que dicho cálculo se haya basado en:*

- *el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, deberá describirse (i) la forma de determinación de los flujos de efectivo futuros teniendo en cuenta los resultados obtenidos recientemente por dichas participadas; (ii) el período de proyección; y (iv) el tipo de descuento utilizado, o si se ha basado en:*

- *el patrimonio neto de la participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración deberán describirse adecuadamente las plusvalías asignadas a elementos identificables en el balance de cada participada que justifican no haber registrado un deterioro adicional.*

Ver apartado 9.1 anterior.

En la confianza de que la presente resulte de utilidad a los efectos de la revisión en curso, quedamos a su entera disposición para atender cualquier comentario o nueva solicitud de información que estimen oportuno.

Sin otro particular, reciban un atento saludo,

\_\_\_\_\_  
D. Juan Carlos Salas Lamamié de Clairac

Secretario del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A.