

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión Intermedio correspondientes al
período de seis meses terminado el 30
de junio de 2012

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

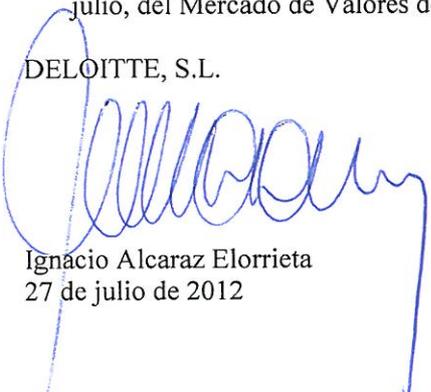
A los Accionistas de REYAL URBIS, S.A. por encargo del Consejo de Administración de la Sociedad:

1. Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Reyál Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.
2. Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.
3. Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.
4. Sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.j de las Notas explicativas resumidas consolidadas adjuntas, en la que se indica que desde mediados del ejercicio 2007 la situación del mercado inmobiliario ha afectado significativamente a la valoración de los activos inmobiliarios, lo que ha supuesto que el Grupo haya incurrido en pérdidas significativas que han provocado que al 30 de junio de 2012 su patrimonio neto sea negativo, encontrándose la Sociedad Dominante en causa de disolución a los efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, si bien, con anterioridad a la fecha de formulación de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, los Administradores de la Sociedad Dominante han iniciado las actuaciones necesarias para la restitución patrimonial conforme a los mecanismos contemplados en la refinanciación realizada en el ejercicio 2010 (Nota 11.c). En este contexto, el Grupo inició en el segundo semestre del ejercicio 2011 un nuevo proceso de negociación con sus entidades financieras acreedoras con vistas a adaptar el plan de negocio y el endeudamiento bancario a las circunstancias actuales del mercado inmobiliario. Tal y como se indica en la Nota 1.j de las Notas explicativas adjuntas, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las negociaciones con las entidades financieras concluirán, en cualquier caso, satisfactoriamente, por lo que han preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

No obstante lo anterior, las circunstancias actuales indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes reflejados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, que dependerá del éxito de sus operaciones futuras, de la evolución del mercado inmobiliario, de las consecuencias que esta evolución tenga en el valor de los activos del Grupo, del éxito de las negociaciones iniciadas con las entidades financieras acreedoras, así como del mantenimiento de la vigencia del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, que permite, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no computar determinadas pérdidas por deterioro reconocidas en los estados financieros, cuya prórroga finaliza el 31 de diciembre de 2012.

5. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.c, en la que se indica que el Grupo cambió determinadas estimaciones relacionadas con el deterioro de sus activos inmobiliarios en el segundo semestre del ejercicio 2011 utilizando el valor de mercado como referencia de valor de sus activos inmobiliarios. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de junio de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de renegociación de deuda financiera del Grupo mencionado en el párrafo 4 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en los estados financieros intermedios adjuntos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
6. Tal y como se indica en la Nota 1 de las notas explicativas adjuntas, los estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que deben ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.
7. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del periodo 2012 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo 2012. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades consolidadas.
8. Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Ignacio Alcaraz Elorrieta
27 de julio de 2012