

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:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

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 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación 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.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada 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 realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

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 2014 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en 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.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.j de las notas explicativas adjuntas en la que se indica que la Sociedad Dominante se halla formalmente en concurso de acreedores desde el 4 de marzo de 2013, conservando ésta las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la supervisión de la administración concursal. Con fecha 11 de julio de 2013 se presentó el informe provisional de la administración concursal que se encuentra en fase de resolución de incidencias.

Adicionalmente, y como consecuencia, principalmente, de la presentación de la práctica totalidad de la financiación bancaria como pasivo exigible, por estar identificada la declaración del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma, el Grupo presenta al 30 de junio de 2014 un fondo de maniobra negativo por importe de 3.060 millones de euros. Asimismo, como se indica en la Nota 11, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, motivadas principalmente por los deterioros registrados en los últimos años en la valoración de los activos inmobiliarios, la Sociedad Dominante presenta al 30 de junio de 2014 un patrimonio neto negativo, si bien no está incurso en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital por encontrarse en situación de concurso a la fecha de este informe de revisión limitada.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante se encuentran elaborando un Plan de Viabilidad sobre la base de que la superación del concurso de acreedores permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado los estados financieros intermedios aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en los estados financieros intermedios adjuntos, así como de la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios adjuntos, que dependerá del éxito de su plan de viabilidad futuro y de la resolución de la situación concursal en que actualmente se encuentra, así como de la evolución del mercado inmobiliario y de las consecuencias que esta evolución tenga en el valor de sus activos. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.c., en la que se indica que en la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. 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 2014, 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 la actual situación concursal de la Sociedad Dominante mencionada anteriormente, 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. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Por último, llamamos la atención sobre la Nota 1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que 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 los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

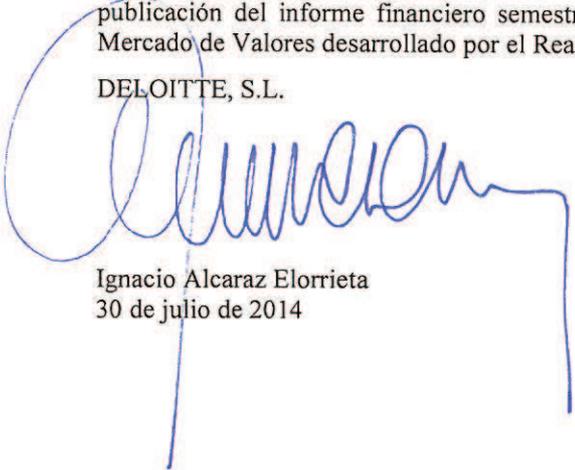
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2014. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado 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 Royal Urbis, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Royal 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
30 de julio de 2014