

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Informes Financieros y Contables
A la atención de D. Paulino García Suárez
C/ Miguel Ángel, 11 1ª planta
28010 Madrid

Madrid, a 29 de septiembre de 2008

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 15 de septiembre de 2008, con número de registro de salida 2008057804, recibida en nuestras oficinas el pasado 18 de septiembre de 2008. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con las incertidumbres puestas de manifiesto por nuestros auditores en el informe de revisión limitada de los estados financieros semestrales resumidos consolidados de Reyal Urbis, S.A. (en adelante, Reyal Urbis), relativo al primer semestre de 2008, relativas a la capacidad del Grupo Reyal Urbis para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios consolidados, y a la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por importe de 296 millones de euros.

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 el informe de revisión limitada de los estados financieros semestrales resumidos consolidados, el auditor Deloitte, S.L., ha puesto de manifiesto una incertidumbre referente a que la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figura en los estados financieros intermedios consolidados, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, dependerá fundamentalmente de que el plan de refinanciación sea finalmente ratificado por la totalidad de los bancos implicados y ejecutado en los términos previstos.*

En relación con lo anterior, deberán facilitar información sobre las medidas previstas por su Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios consolidados. En concreto, se deberá informar sobre:

- 1.1. La existencia de información adicional relevante, acontecida con posterioridad a la remisión del informe financiero del primer semestre del 2008 y no contenida en el mismo, que pudiera afectar a la situación actual en que encuentra el plan de refinanciación, facilitándose una estimación del plazo previsto de finalización del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades financieras.*

Reyal Urbis entiende que no existe información adicional relevante, acontecida con posterioridad al 29 de agosto de 2008, fecha de remisión del informe financiero del primer semestre de 2008, y no contenida en el mismo, que pudiera afectar a la situación actual en que se encuentra el proceso de refinanciación, manteniéndose la existencia de un acuerdo alcanzado en las líneas básicas de un plan de refinanciación con una mayoría sustancial de los acreedores bancarios, pero estando pendiente la ratificación del mismo por parte de todos los bancos acreedores implicados, así como la firma del contrato de refinanciación.

El actual proceso de negociación de la refinanciación de la deuda financiera con las entidades financieras ha evolucionado positivamente desde el pasado 29 de agosto, dado que diversas entidades financieras se han sumado al acuerdo alcanzado sobre las líneas básicas de la citada refinanciación. En la actualidad, dicho proceso no está finalizado ya que está pendiente de ratificación por parte de todas las entidades financieras implicadas y de la firma del correspondiente contrato de refinanciación.

Reyal Urbis confía en que la referida ratificación por parte de la totalidad de las entidades financieras involucradas, así como la firma del correspondiente contrato de refinanciación tenga lugar en las próximas fechas si bien no puede facilitarse una estimación precisa dado el gran número de entidades implicadas y la necesidad de obtener el consentimiento de todas ellas. Reyal Urbis comunicará oportunamente como hecho relevante la suscripción del correspondiente contrato de refinanciación tan pronto como ésta se produzca.

- 1.2. Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad y su grupo con objeto de minimizar el impacto de esta situación en la situación financiera de la Entidad y su grupo.*

Las medidas previstas por Reyal Urbis para minimizar el impacto de las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero pasan por formalizar el contrato de refinanciación en los términos previstos, lo que supone adecuar los vencimientos de la deuda refinanciada y los límites de los ratios financieros a las actuales circunstancias del mercado y de la Entidad, lo cual podría permitir, entre otros aspectos, la clasificación de la deuda como no corriente y la amortización de la misma con la realización, dentro de la actividad habitual, de su patrimonio inmobiliario.

1.3. 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 su grupo.

Reyal Urbis considera que la formalización definitiva del acuerdo alcanzado en relación con el plan de refinanciación al que se hace referencia tanto en las cuentas anuales resumidas al 30 de junio de 2008 como en la respuesta facilitada en el apartado 1.1. anterior en los términos y condiciones propuestos permitiría poder adecuar los vencimientos de la deuda refinanciada y los límites de los ratios financieros a las actuales circunstancias del mercado y de la Entidad mitigando así los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad, sin que exista información adicional relevante acontecida con posterioridad al 29 de agosto de 2008 a la detallada en las cuentas anuales resumidas al 30 de junio de 2008 y en esta carta (véanse apartados 1.1. y 1.2. anteriores).

2. Asimismo, en el informe de revisión limitada de los estados financieros semestrales resumidos consolidados, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por importe de 296 millones de euros.

En relación con lo anterior, se deberá informar, en su caso, sobre la existencia de información adicional relevante, acontecida con posterioridad a la remisión del informe financiero del primer semestre de 2008 y no contenida en el mismo, que pudiera afectar a la incertidumbre descrita en el párrafo anterior.

Reyal Urbis ha venido realizando un adecuado seguimiento sobre las incertidumbres puestas de manifiesto por el auditor en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis de fecha 27 de marzo de 2008.

En este sentido, y a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la O.M. 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 correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de

diciembre de 2007 y emitido con fecha 27 de marzo de 2008, los Administradores de Reyal Urbis han publicado, mediante su difusión en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), un informe sobre la situación de la salvedad que fue incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, actualizada al 29 de agosto de 2008 (fecha de remisión del informe financiero del primer semestre de 2008).

Reyal Urbis entiende que, salvo por el hecho comentado en el párrafo siguiente, no existe información financiera adicional relevante, acontecida con posterioridad a la remisión del informe financiero del primer semestre de 2008 y no contenida en el mismo, ni en el informe sobre la situación de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2007, que pudiera afectar a las incertidumbres puestas de manifiesto por el auditor en el informe de revisión limitada de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y relacionadas con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por importe de 296 millones de euros. En este sentido, debe destacarse que la exigibilidad de la práctica totalidad de estas cuentas a cobrar se producirá en el mes de diciembre de 2008.

No obstante lo anterior, el pasado día 24 de septiembre Reyal Urbis ha tenido conocimiento de la publicación en el Registro Mercantil de las cuentas individuales correspondientes al ejercicio 2007 de uno de los deudores de las cuentas a cobrar anteriormente mencionadas. Esta información adicional será adecuadamente tomada en consideración por Reyal Urbis en la elaboración de la información trimestral al 30 de septiembre de 2008.

3. *Finalmente, 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 la 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 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.*

- 3.1. *En relación a este punto, deberán indicar las acciones a llevar a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros contenidos en las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Reyal Urbis del ejercicio 2008, expresen una imagen fiel y en consecuencia reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría.*

Tanto la Comisión de Auditoría y Cumplimiento como el Consejo de Administración de la Sociedad han mantenido y continuarán manteniendo reuniones 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, con el objetivo de que las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2008 expresen la imagen fiel y los auditores puedan emitir una opinión favorable en su informe de auditoría.

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. Jesús Díez Orallo,
Secretario del Consejo de Administración de Reyál Urbis, S.A.