

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Resumidos
Intermedios Consolidados e
Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al período de
seis meses terminado el 30 de
junio de 2013

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS INTERMEDIOS 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 resumidos intermedios consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Reyal 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 2013, 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 2013 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.
4. Sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.j adjunta, en la que se indica que como consecuencia de la desfavorable evolución en los últimos ejercicios del mercado inmobiliario, la Sociedad Dominante inició en el ejercicio 2011 un proceso de renegociación de su deuda financiera, si bien, en el mes de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo en las negociaciones con la totalidad de sus acreedores, solicitó el concurso voluntario de acreedores, que fue formalmente declarado 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 ha presentado el informe de la Administración Concursal que se encuentra en proceso de análisis del Juzgado, para posteriormente notificarse a las partes personadas en el concurso.

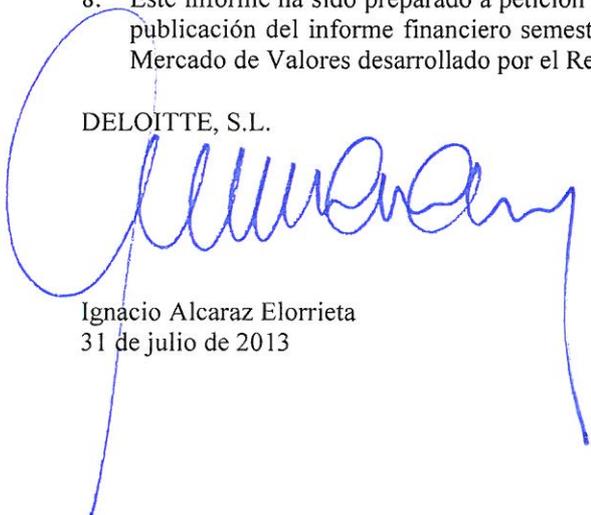
Adicionalmente, y como consecuencia, principalmente, de la presentación de la práctica totalidad de la financiación bancaria como pasivo exigible, por estar identificada la declaración del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma, el Grupo presenta al 30 de junio de 2013 un fondo de maniobra negativo por importe de 2.319.028 miles de euros. Asimismo, como se indica en la Nota 11, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, motivadas principalmente por el deterioro registrado en la valoración de los activos inmobiliarios, la Sociedad Dominante presenta al 30 de junio de 2013 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 del Grupo sobre la base de que la superación del concurso de acreedores permitirá reforzar la capacidad financiera del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado los estados financieros intermedios adjuntos aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias 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 y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios adjuntos, que dependerán del éxito del 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.

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 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 2013, 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 en el párrafo 4 anterior, 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 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 2012.
7. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del periodo 2013 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 adjuntos, 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 adjuntos del periodo 2013. 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
31 de julio de 2013