

# **Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados e Informe  
de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondientes al periodo de seis  
meses terminado el 30 de junio de  
2016

## 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 Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, todos ellos intermedios, resumidos y consolidados y las notas explicativas, 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 resumidos consolidados 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 resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 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 resumidos.

### *Párrafos de énfasis*

Llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 1.a.1) , 1.a.2) y 1.j de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, en las que se indican los hechos que llevaron a la Sociedad Dominante a solicitar el concurso voluntario de acreedores, el cual fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, así como la evolución de las distintas fases del proceso concursal habidas hasta el 13 de febrero de 2015, fecha en la que la Sociedad Dominante trasladó a sus acreedores su propuesta de convenio acompañada de un “Plan de Pagos” y un “Plan de Viabilidad”, cuyas principales características se indican en las citadas Notas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos. No obstante lo anterior, con fecha 6 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante recibió notificación para subsanar determinados aspectos incluidos en los mismos, remitiendo contestación para subsanar los aspectos solicitados, excepto para el relativo a la no aplicabilidad del artículo 121.4 de la Ley concursal que posibilita el arrastre de acreedores en caso de existencia de determinadas mayorías, para el cual se interpuso recurso de reposición contra el Auto de subsanación. En este contexto, con fecha de 25 de septiembre de 2015 fue comunicado a la Sociedad Dominante el fallo del Juzgado que procedió a inadmitir a trámite el convenio de acreedores presentado, si bien, ésta formuló un recurso de apelación que ha sido admitido a trámite el pasado 14 de junio de 2016 por parte de la Audiencia Provincial de Madrid. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante, sobre la base de la resolución favorable del citado recurso, consideran que el convenio de acreedores formulado contiene las actuaciones necesarias para lograr las adhesiones suficientes y para solventar su situación concursal, lo que permitirá al Grupo hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han aprobado los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente y como consecuencia, principalmente, de la presentación de la práctica totalidad de la financiación bancaria del Grupo como pasivo exigible por estar identificada la situación del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma, el Grupo presenta a 30 de junio de 2016 un fondo de maniobra negativo por importe de 3.476 millones de euros. Asimismo, según se indica en la Nota 11 de las notas explicativas adjuntas, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad Dominante presenta a 30 de junio de 2016 un patrimonio neto negativo, si bien no se encuentra en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital por encontrarse en situación de concurso de acreedores.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones, y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y con arreglo a la clasificación con que figuran en los estados financieros resumidos consolidados adjuntos, que dependerá de la resolución a favor de la Sociedad Dominante del recurso presentado ante la Audiencia Provincial de Madrid indicado anteriormente, de la aprobación de la propuesta de convenio de acreedores, así como de la obtención de las adhesiones suficientes a la citada propuesta de convenio y, consecuentemente, de los efectos que la aplicación del citado convenio de acreedores tenga en el valor de los activos y pasivos del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

A su vez, llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 1.c de las notas explicativas adjuntas, en la que se indica que en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad Dominante que, entre otros, 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 estimaciones realizadas por la Dirección a 30 de junio de 2016 con el objeto de identificar

la existencia de posibles indicios de deterioro de valor sobre la base de los importes obtenidos en la tasación de externos independientes a 31 de diciembre de 2015, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales del negocio. En este sentido, considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo y la actual situación concursal de la Sociedad Dominante mencionada en los párrafos anteriores recogidos en este mismo apartado, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Por último, llamamos la atención sobre lo indicado en la Nota 1.b de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. 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 2016 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 resumidos consolidados 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 intermedio consolidado concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. 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 Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes.

### **Párrafo sobre otras cuestiones**

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 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre, y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.

Ignacio Alcaraz Elorrieta

28 de julio de 2016