

## NFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de REYAL URBIS, S.A.

1. Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Rey al Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado resumido al 30 de junio de 2010 y 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 limitada 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 información financiera intermedia 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 nos 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 la información financiera intermedia consolidada adjunta.
3. Tal y como se indica en la Nota 1 adjunta, los citados estados financieros intermedios 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 2009.
4. Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como un informe de auditoría de cuentas, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 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.
5. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta, a la crisis financiera internacional y a la situación económica general, que han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

Esta negativa evolución del sector inmobiliario impidió el cumplimiento de las desinversiones previstas en el Plan de Negocio del Grupo, que contemplaba la reducción progresiva del nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de los que disponía. Como consecuencia de lo anterior, el Grupo llevó a cabo actuaciones para refinanciar su deuda que culminaron, según se indica en la Nota 13, con la firma el 10 de mayo de 2010 de un nuevo acuerdo de refinanciación con sus acreedores bancarios. Dicho acuerdo de refinanciación, que contempla la obtención de liquidez adicional y el aplazamiento de los pagos del principal de la deuda hasta el ejercicio 2013, incluye determinadas condiciones suspensivas y resolutorias que han sido cumplidas a la fecha actual y contempla determinadas desinversiones en el corto plazo destinadas a repagar una parte limitada de la financiación adicional facilitada. Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que tras la firma del mencionado acuerdo el Grupo podrá financiar adecuadamente sus operaciones en los ejercicios 2010 a 2012.

No obstante lo anterior, la capacidad a largo plazo del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al cumplimiento del Plan de Negocio y a la evolución a largo plazo del mercado inmobiliario que permita recuperar el equilibrio patrimonial.

Por otra parte, el Grupo mantiene registradas en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 400 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véanse Notas 4, 5, 6 y 8). Teniendo en cuenta la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios y la situación financiera del Grupo, en la medida en la que pudiera implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

6. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010. 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.
7. 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.

Javier Parada Pardo  
28 de julio de 2010