

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados e Informe de
Gestión intermedio correspondientes al
período de seis meses terminado el 30
de junio de 2008

INFORME 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 Reyál 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 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 se planifica y ejecuta con el objeto de obtener una seguridad limitada de que los estados financieros no contienen errores significativos y 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 terminado el 31 de diciembre de 2007.
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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 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. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 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 2008. 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.

6. En ejercicios anteriores el Grupo desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas operaciones societarias financiadas fundamentalmente con endeudamiento bancario. El plan de negocio del Grupo contemplaba la reducción progresiva del nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de suelo de los que se disponía. Sin embargo, la negativa evolución del sector inmobiliario en el último año está impidiendo el cumplimiento de las desinversiones previstas. Como consecuencia de lo anterior, tal y como se indica en la Nota 13 adjunta, determinados ratios financieros relacionados con los dos créditos sindicados, que incluyen cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones de los préstamos, no se cumplen íntegramente en los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2008, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante han reclasificado como pasivo corriente la totalidad del importe de los citados créditos sindicados.

Según se indica en la Nota 1-i, a la fecha actual se ha alcanzado un acuerdo en las líneas básicas de un plan de refinanciación con una mayoría sustancial de los acreedores bancarios, pero está pendiente la ratificación del mismo por parte de todos los bancos acreedores implicados, así como la firma del contrato de refinanciación.

En este contexto, la capacidad del Grupo 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 adjuntos, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, dependerá fundamentalmente de que el mencionado plan sea finalmente ratificado por la totalidad de los bancos implicados y ejecutado en los términos previstos.

7. Tal y como se indica en la Nota 9, en el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante realizó determinadas transacciones relacionadas con acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. Como consecuencia de dichas operaciones, el balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2008 adjunto incluye cuentas a cobrar a deudores varios por importes significativos. Debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, entendemos que existen incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 295.788 miles de euros, lo cual, considerando lo indicado en el párrafo anterior, podría tener impacto en la situación financiera del Grupo (véase Nota 14).
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.

Javier Parada Pardo
29 de agosto de 2008