

Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2013



Índice de contenidos

	Página
Principales Magnitudes Financieras y Operativas	3
A destacar	4
Cuenta de Resultados Analítica	5
Análisis de los resultados	6
Balance	7
Comentarios al balance	8
Situación Concursal	9

Relación con inversores

Teléfono: 34 91 577 61 03

accionistas@reyalurbis.com



MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2013		3T-2012		% VAR
Resultados					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	59.888	100%	107.567	100%	-44%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-58.115	-97,0%	-55.782	-51,9%	4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-363.732	-607,4%	-257.767	-239,6%	-41%
RESULTADO NETO	-357.637	-597,2%	-257.939	-239,8%	-39%
Estructura financiera					
FONDOS PROPIOS	-1.999.583		-993.027		-101%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.492.285		3.613.674		-3%
Préstamos sindicados	2.879.976		2.961.254		-3%
Créditos hipotecarios subrogables	357.262		435.800		-18%
Resto deuda neta	255.047		216.620		18%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2013		3T-2012		% VAR
Promoción Residencial					
Ventas liquidadas (entregas)	15.269		34.767		-56%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	13.728		34.515		-60%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	16.506		18.039		-8%
Suelo					
Ventas	535		30.440		100%
Compras	-		-		-
Patrimonio					
Ingresos por alquiler	15.341		16.549		-7%
Ingresos por ventas	12.719		6.623		92%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	183.285		189.574		-3%
Ocupación %	84,24%		85,61%		-2%
Total Plantilla					
Plantilla Actividad Inmobiliaria	136		137		-1%
Plantilla Actividad Hotelera	236		283		-17%

(1) Incluye el endeudamiento transmitido a SAREB, Ley 9/2012 y RD 1559/2012, que se recoge en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance adjunto al no tratarse de una entidad de crédito.

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 62.873 m2 en 3T-2013 y 68.403 m2 en 3T-2012.

A destacar:

- Con relación a la situación concursal de la sociedad Reyal Urbis, S.A.
 - Con fecha 19 de febrero de 2013 Reyal Urbis, S.A. presentó ante el juzgado competente solicitud de concurso voluntario de acreedores, habiendo sido declarado este mediante auto de fecha 4 de marzo de 2013. Ambos hechos fueron comunicados a la CNMV mediante la emisión de los correspondientes hechos relevantes.
 - La sociedad con fecha 2 de agosto de 2013 comunico a la CNMV la presentación por parte de la Administración Concursal del informe provisional previsto en el Título IV de la Ley Concursal.
- En el balance de situación destaca:
 - Reducción del endeudamiento financiero neto respecto al tercer trimestre de 2012 en un 3% aproximadamente, consecuencia de las entregas de llaves de inmuebles hipotecados y las conversiones a préstamo participativo de la deuda sindicada realizadas en el periodo
 - La reclasificación de la deuda con entidades de crédito y las Administraciones Publicas al corto plazo, a raíz de la situación concursal de la sociedad dominante.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - La cifra de ventas de promoción residencial denota la débil demanda existente, habiéndose reducido incluso un 56% aproximadamente con respecto al tercer trimestre de 2012.
 - Incremento significativo de los ingresos por venta de patrimonio frente al tercer trimestre del ejercicio pasado, consecuencia principalmente de la venta de un inmueble dedicado a la explotación hotelera.
- Ventas comerciales y stock:
 - Reducción de las ventas comerciales y stock, constatando así la atonía de la actividad de promoción residencial existente en el mercado inmobiliario español consecuencia de la situación de deterioro de la economía en general.
- Patrimonio
 - La disminución de la superficie sobre rasante con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2012 se debe principalmente a la salida de un inmueble que se encontraba arrendado para su explotación hotelera.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	3T-2013		3T-2012	
Ingresos por venta de promoción residencial	15.269	100%	34.767	100%
Costes directos de venta de promociones	-38.055	-249,2%	-64.354	-185,1%
Margen bruto promoción residencial	-22.786	-149,2%	-29.587	-85,1%
Ingresos por venta de suelo	535	100%	30.440	100%
Costes directos de venta de suelo	-375	0,0%	-56.484	0,0%
Margen bruto suelo	160	100,0%	-26.044	100,0%
Ingreso total alquiler	15.341	100%	16.549	100,0%
Rentas	13.376	87,2%	14.430	87,2%
Gastos repercutidos	1.965	12,8%	2.119	12,8%
Coste directo de alquiler	-4.692	-30,6%	-4.790	-28,9%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-6.856	-44,7%	-9.607	-58,1%
Margen bruto alquiler	3.793	24,7%	2.153	13,0%
Ingresos por venta de patrimonio	12.719	100%	6.623	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-8.418	-66,2%	-9.197	-138,9%
Margen bruto venta patrimonio	4.301	33,8%	-2.574	-38,9%
Ingresos actividad hotelera	16.023	100%	19.187	100%
Costes actividad hotelera	-13.481	-84,1%	-15.140	-78,9%
Margen bruto actividad hotelera	2.542	15,9%	4.047	21,1%
INGRESO TOTAL	59.888	100,0%	107.567	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-71.877	-120,0%	-159.572	-148,3%
MARGEN BRUTO TOTAL	-11.989	-20,0%	-52.006	-48,3%
Gastos comercialización de inmuebles	-633	-1,1%	-720	-0,7%
COSTES INDIRECTOS	-52.796	-88,2%	-13.252	-12,3%
Costes de personal	-8.021	-13,4%	-8.394	-7,8%
Resto de costes indirectos	-44.775	-74,8%	-4.859	-4,5%
Variación Provisiones de Trafico	-213.775	-357,0%	-106.814	-99,3%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-279.194	-466,2%	-172.792	-160,6%
RESULTADO FINANCIERO	-60.376	-100,8%	-54.415	-50,6%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-24.163	-40,3%	-30.562	-28,4%
Otros ingresos y gastos	1	0,0%	1	0,0%
B.A.I.	-363.732	-607,4%	-257.767	-239,6%
Impuesto de Sociedades	5.996	10,0%	-722	-0,7%
Socios externos	99	0,2%	550	0,5%
RESULTADO NETO	-357.637	-597,2%	-257.939	-239,8%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2013 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos 59 millones de euros

- Los ingresos a 30 de septiembre de 2013 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a casi 60 millones de euros, de los cuales fruto de la actividad de promoción residencial son 15 millones.

24 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 24 millones de euros.

Ingresos por venta de Patrimonio de 13 millones.

- Los ingresos obtenidos por la venta de Patrimonio han ascendido a 13 millones de euros hasta el 30 de septiembre de 2013, realizados íntegramente en el primer trimestre del ejercicio.

- Los ingresos por arrendamiento han sufrido una minoración con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2012 en torno al 7%, consecuencia de las desinversiones efectuadas principalmente en locales dispersos y un inmueble arrendado para la explotación hotelera.

Reducción del endeudamiento financiero neto.

- El Grupo, continúa con una tasa de ocupación muy elevada de los activos de patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2013 en torno al 84.24%, lo que denota la calidad de los mismos.

Los Costes

- El resultado financiero neto negativo con relación al 30 de septiembre de 2012 ha sufrido un incremento del 11%, hasta situarse en los 60 millones de euros netos negativos. A pesar de la evolución de los tipos de interés, que han minorado este resultado neto financiero en su componente de gasto, se ha reducido en mayor medida en su componente de ingreso por el menor importe registrado de condonaciones de deuda por parte de entidades financieras, asociadas a entregas de viviendas hipotecadas, que ascienden a 17 millones de euros frente a los 49 millones registrados en el mismo periodo del ejercicio 2012.

- En el epígrafe de Variación Provisiones de Tráfico y Resultado de Valoración de activos el Grupo continúa registrando las provisiones necesarias para cubrir el deterioro de los activos puesto de manifiesto tras la valoración emitida por experto independiente con periodicidad semestral, adecuando así el valor de sus activos a la situación del mercado inmobiliario



BALANCE

ACTIVO	3T-2013	3T-2012	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	554.816	699.861	-145.046	-21%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	341.775	434.038	-92.263	-21%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	27.696	37.494	-9.798	-26%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	40.839	84.324	-43.485	-52%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	144.506	144.005	501	0%
ACTIVOS CORRIENTES	2.021.830	2.817.516	-795.686	-28%
TERRENOS Y SOLARES	1.835.955	2.534.881	-698.926	-28%
RESTO DE EXISTENCIAS	142.200	233.321	-91.121	-39%
DEUDORES	12.210	19.013	-6.803	-36%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	15.361	9.061	6.300	70%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	16.104	21.240	-5.136	n/s
TOTAL ACTIVO	2.576.646	3.517.377	-940.731	-26,75%
PASIVO	3T-2013	3T-2012	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(1.983.005)	(976.405)	-1.006.599	103%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(1.999.583)	(993.027)	-1.006.556	101%
CAPITAL Y RESERVAS	(1.641.946)	(735.088)	-906.859	123%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(357.637)	(257.939)	-99.697	39%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	16.579	16.621	-43	0%
PASIVOS NO CORRIENTES	174.796	3.133.277	-2.958.481	-94%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	0	2.774.549	-2.774.549	-100%
PROVISIONES	30.498	35.672	-5.174	-15%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	144.298	323.056	-178.758	-55%
PASIVOS CORRIENTES	4.384.854	1.360.505	3.024.349	222%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.785.362	902.617	1.882.745	209%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	989.097	0	989.097	100%
ACREEDORES COMERCIALES	154.511	144.432	10.079	7%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	435.980	299.709	136.271	45%
PROVISIONES	19.904	13.747	6.157	45%
TOTAL PASIVO	2.576.646	3.517.377	-946.731	-26,75%

Comentarios al balance

Activos

Reyal Urbis dispone en su balance de una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, que alcanzo al 30 de junio de 2013, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 2.787 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2013, asciende a 2.097 millones de euros.

La cartera de suelo de Reyal Urbis tiene en su diversificación geográfica una de sus principales características -Reyal Urbis tiene suelo en más de 30 ciudades en España además de Portugal (Lisboa y Oporto) - En relación a su situación urbanística, el porcentaje de suelo no urbanizable es mínimo.

Stock de producto terminado: más de 650 unidades.

- El Grupo dispone en stock de más de 650 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, diversificados en más de 20 ciudades en España y en Lisboa (Portugal).

Activos para patrimonio en renta: Más de 183.000 metros de superficie alquilable, valorados en 415 millones de euros.

- El grupo tiene en su balance una relevante cartera de activos para su explotación en renta, con una superficie sobre rasante alquilable de más de 183.000 metros, valorada en más de 415 millones de euros a 30 de junio de 2013, con importantes activos singulares en explotación.

- Dicha cartera de activos para patrimonio en renta se encuentra diversificada en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales con una tasa de ocupación cercana al 85%.

Pasivos

Por el lado del pasivo, destacar que se ha producido una reducción del pasivo financiero neto con relación al tercer trimestre del ejercicio 2012 del 3%, efecto conjunto de la reducción del endeudamiento financiero bilateral, así como la capitalización sindicada y la conversión en préstamo participativo de una de las líneas del préstamo sindicado, tal y como quedó establecido en el contrato de refinanciación de mayo de 2010.

Durante el ejercicio 2013 han sido reclasificadas al epígrafe "Otros pasivos financieros" las deudas que en virtud de la Ley 9/2012 de reestructuración y resolución de entidades de crédito y el RD 1559/2012 de régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos han sido traspasadas por determinadas entidades financieras a SAREB, manteniendo dichas deudas la calificación de financieras y por lo tanto formando parte del endeudamiento financiero neto que en estas notas se muestra.

Adicionalmente también ha sido reclasificado al corto plazo con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2012 al epígrafe "Otros pasivos financieros" el préstamo participativo por conversión de una de las líneas del préstamo sindicado.

Situación Concursal

- Reyal Urbis, S.A. presento con fecha 19 de febrero de 2013 ante el juzgado competente la solicitud de concurso voluntario de acreedores, una vez que, transcurrido el plazo que el artículo 5 bis de la Ley Concursal 22/2003 otorga, no había concluido con un acuerdo satisfactorio con todos sus acreedores.
- Mediante auto de fecha 4 de marzo de 2013 fue declarado el concurso de la Sociedad, siendo nombrada la CNMV para que mediante su personal técnico o mediante designación de una persona física o jurídica ejerzan la Administración Concursal, junto con la Administración Tributaria al tratarse de un concurso de especial trascendencia a los efectos del artículo 27 bis de la Ley Concursal. Posteriormente la CNMV designó a BDO Auditores SL como administración concursal.
- La Sociedad con fecha 2 de agosto de 2013 comunico a la CNMV la presentación el 11 de julio de 2013 por parte de la Administración Concursal de Reyal Urbis del informe provisional, a cargo de BDO Auditores, S.L. y la Agencia Tributaria, en virtud de lo previsto en los artículos 74 y 75 de la Ley Concursal.
- La Sociedad continúa trabajando en un Plan de Viabilidad con la intención de alcanzar un acuerdo con todos sus acreedores y firmar un convenio a la mayor brevedad posible, todo ello de conformidad con los términos y en los plazos previstos en la normativa concursal.