



Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



Primer Trimestre 2015



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)	1T-2015		1T-2014		% VAR
<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	45.862	100%	37.109	100%	24%
EBITDA (Recurrente: B ^o Explotación - Amort. - Prov)	-7.691	-16,8%	-17.570	-47,3%	-56%
RSULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-47.645	-103,9%	-29.526	-79,6%	61%
RESULTADO NETO	-47.414	-103,4%	-29.421	-79,3%	61%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-3.149.165		-2.485.979		27%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.398.044		3.369.035		1%
Préstamos sindicados	2.892.560		2.881.322		0,4%
Créditos hipotecarios subrogables	198.505		294.358		-33%
Resto deuda neta	306.979		193.355		59%

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T-2015		1T-2014		% VAR
<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	37.653		6.275		500%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	36.966		3.352		1008%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	12.580		15.510		-19%
<i>Suelo</i>					
Ventas	-		22.870		-100%
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	1.794		2.261		-21%
Ingresos por ventas	0		50		0%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	134.923		150.576		-10%
Ocupación %	75,77%		79,49%		-5%
Total Plantilla	298		345		-14%
Plantilla Actividad Inmobiliaria	66		136		-51%
Plantilla Actividad Hotelera	232		209		11%

(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

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 55.760 m² 1T-2015 y 62.873 m² 1T-2014

A destacar:

- En 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.
 - El 13 de enero de 2015, fue dictado el Auto de cierre de la fase común y apertura de la Fase de Convenio, dando el periodo de un mes para la presentación de una propuesta de convenio, la cual fue presentada por la Sociedad el 13 de febrero de 2015.
 - La Sociedad fue requerida para aportar documentación adicional y realizar determinadas subsanaciones al contenido de la propuesta de convenio, quedando en suspenso los plazos para formular informe sobre dicha propuesta y para adhesiones a la misma.
 - Al cierre del primer trimestre de 2015 la Sociedad está a la espera de resolución judicial sobre la admisión a trámite de la propuesta.

- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - El incremento de los ingresos por venta de promoción residencial con respecto al primer trimestre de 2014, el cual obedece principalmente a operaciones de cancelación de deuda bilateral efectuadas durante el primer trimestre de 2015.
 - Incremento de los ingresos por actividad hotelera en más del 14% con respecto al primer trimestre de 2014.
 - El incremento del resultado financiero negativo con respecto al primer trimestre de 2014. Este incremento es explicado fundamentalmente por su componente de ingresos financieros en el ejercicio pasado, ya que el primer trimestre de 2014 recogió condonaciones de deuda por parte de entidades financieras por importe muy relevante, en el entorno de 33 millones de euros.
 - Reducción significativa de los costes de personal con relación al mismo periodo del ejercicio 2014 con motivo del expediente de regulación de empleo llevado a cabo en el segundo trimestre de 2014.

- Patrimonio
 - La disminución de la superficie sobre rasante así como de los ingresos por arrendamiento con respecto al primer trimestre del ejercicio 2014, es consecuencia fundamentalmente de la venta del edificio singular de oficinas “Marcelo Spínola” en el transcurso del ejercicio 2014.

- Plantilla del Grupo
 - Reducción de la plantilla afecta a la actividad inmobiliaria con motivo del expediente de regulación de empleo llevado a cabo por la Sociedad en mayo de 2014. La reducción de la plantilla de actividad hotelera es fruto principalmente de la temporalidad de su propia actividad.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T-2015		1T-2014	
Ingresos por venta de promoción residencial	37.653	100%	6.275	100%
Costes directos de venta de promociones	-42.925	-114,0%	-9.672	-154,1%
Margen bruto promoción residencial	-5.272	-14,0%	-3.397	-54,1%
Ingresos por venta de suelo	0	100%	22.870	100%
Costes directos de venta de suelo	0	100%	-35.775	-156,4%
Margen bruto suelo	0	200,0%	-12.905	-56,4%
Ingreso total alquiler	1.794	100%	2.261	100%
Coste directo de alquiler	-822	-45,8%	-1.060	-46,9%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-1.575	-87,8%	-1.939	-85,8%
Margen bruto alquiler	-603	-33,6%	-738	-32,6%
Ingresos por venta de patrimonio	0	100%	50	100%
Costes directos de venta de patrimonio	0	100%	-82	-163,7%
Margen bruto venta patrimonio	0	200,0%	-32	-63,7%
Ingresos actividad hotelera	6.415	100%	5.653	100%
Costes actividad hotelera	-4.890	-76,2%	-4.440	-78,5%
Margen bruto actividad hotelera	1.525	23,8%	1.213	21,5%
INGRESO TOTAL	45.862	100,0%	37.109	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-50.212	-109,5%	-52.968	-142,7%
MARGEN BRUTO TOTAL	-4.350	-9,5%	-15.859	-42,7%
Gastos comercialización de inmuebles	-97	-0,2%	-291	-0,8%
COSTES INDIRECTOS	-4.884	-10,6%	-3.448	-9,3%
Costes de personal	-1.609	-3,5%	-2.761	-7,4%
Resto de costes indirectos	-3.275	-7,1%	-687	-1,9%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-9.331	-20,3%	-19.598	-52,8%
RESULTADO FINANCIERO	-38.612	-84,2%	-10.045	-27,1%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	297	0,6%	-18	0,0%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	136	0,4%
B.A.I.	-47.645	-103,9%	-29.526	-79,6%
Impuesto de Sociedades	-2	0,0%	4	0,0%
Socios externos	233	0,5%	101	0,3%
RESULTADO NETO	-47.414	-103,4%	-29.421	-79,3%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de Marzo de 2015 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos

46 millones de euros

- Los ingresos a 31 de marzo de 2015 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a casi 46 millones de euros, de los cuales fruto de la actividad de promoción residencial son 38 millones.

17 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 17 millones de euros.

Reducción de los Ingresos por Arrendamiento

- Los ingresos por arrendamiento se han visto reducidos con respecto al primer trimestre del ejercicio 2014 en torno al 21%, consecuencia de las desinversiones efectuadas. La operación más significativa ha sido la venta del inmueble de oficinas Marcelo Spínola en Madrid efectuada durante el ejercicio 2014.
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2015 no se han producido ventas ni de inmuebles de Patrimonio en renta ni de activos de Suelo.
- El Grupo se mantiene con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 31 de marzo de 2015, en torno al 76%, lo que denota la calidad de los mismos.

Aumenta el margen bruto de la actividad hotelera.

- Mejora significativa del margen bruto de la actividad hotelera con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior gracias al incremento de los ingresos de dicha actividad, en torno al 14%.

Incremento del resultado financiero neto.

Los Costes

- El resultado financiero neto negativo con relación al 31 de marzo de 2014 ha sufrido un incremento significativo, situándose en una pérdida de 39 millones de euros. Esta evolución con relación al mismo periodo del trimestre anterior tiene su explicación en la variable de ingresos financieros, que para el primer trimestre de 2014 recogía ingresos por condonaciones de entidades financieras por importe de 33 millones de euros.
- Los costes indirectos han sufrido un incremento del 42% aproximadamente con relación al primer trimestre de 2014, fruto principalmente del devengo en este primer trimestre del 2015 de una parte significativa de los honorarios de la Administración Concursal y resto de gastos asociados al proceso concursal, asociados al cierre de la fase común y apertura de fase convenio.
- Los costes corrientes de personal, al formalizarse el expediente de regulación de empleo efectuado por la Sociedad en mayo de 2014 (segundo trimestre), se han visto reducidos en un 42% aproximadamente con relación al primer trimestre de 2014.

BALANCE

ACTIVO	1T-2015	1T-2014	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	321.229	380.869	-59.640	-16%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	152.826	212.273	-59.447	-28%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	14.636	15.901	-1.265	-8%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	42.462	27.694	14.769	53%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	111.305	125.002	-13.697	-11%
ACTIVOS CORRIENTES	974.434	1.593.090	-618.655	-39%
TERRENOS Y SOLARES	876.396	1.414.984	-538.588	-38%
RESTO DE EXISTENCIAS	59.628	124.353	-64.725	-52%
DEUDORES	16.117	12.606	3.512	28%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	16.736	15.782	954	6%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.557	25.365	-19.808	-78%
TOTAL ACTIVO	1.295.663	1.973.959	-678.295	-34,36%
PASIVO	1T-2015	1T-2014	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(3.136.425)	(2.469.600)	-666.825	27%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(3.149.165)	(2.485.979)	-663.185	27%
CAPITAL Y RESERVAS	(3.101.751)	(2.456.559)	-645.192	26%
PÉRDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(47.414)	(29.421)	-17.993	61%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	12.740	16.379	-3.639	-22%
PASIVOS NO CORRIENTES	143.957	155.171	-11.214	-7%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.124	0	2.124	0%
PROVISIONES	30.844	30.655	190	1%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	110.989	124.517	-13.527	-11%
PASIVOS CORRIENTES	4.288.131	4.288.388	-257	0%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.682.989	2.653.502	29.487	1%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.019.726	1.014.314	5.412	1%
ACREEDORES COMERCIALES	122.343	151.951	-29.609	-19%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	447.311	451.239	-3.928	-1%
PROVISIONES	15.762	17.381	-1.619	-9%
TOTAL PASIVO	1.295.663	1.973.959	-678.295	-34,36%

Comentarios al balance

Activos

Reyal Urbis dispone en su balance de una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, que alcanzo al 31 de diciembre de 2014, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 1.271 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2014, asciende a 984 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: 290 unidades
aproximadamente.**

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 290 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, diversificados en unas 20 ciudades en España y en Lisboa (Portugal).

**Activos para patrimonio en
renta: Más de 134.000
metros de superficie
alquilable.**

- 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 134.000 metros, valorada en más de 200 millones de euros a 31 de diciembre de 2014, 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 76%.

Situación Patrimonial de la Sociedad

La Sociedad cabecera del grupo, Reyal Urbis, S.A. a pesar de presentar un patrimonio Neto negativo a 31 de marzo de 2015, no se encuentra en causa de disolución de acuerdo con el artículo 363.l.d) de la Ley de Sociedades de Capital, en el que se establece que la Sociedad se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad fue declarada en concurso voluntario de acreedores el 4 de marzo de 2013.

Pasivos

Por el lado del pasivo, destacar que se ha producido un leve incremento del endeudamiento financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2014, ocasionado principalmente por el reconocimiento contable de intereses indemnizatorios adicionales a los corrientes, a pesar de las operaciones de cancelación de deuda bilateral efectuadas durante este primer trimestre de 2015 y del cambio de normativa contable que hizo que determinadas sociedades que consolidaban por el método de integración proporcional hayan pasado a consolidarse por el método de la participación.

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.
- En el mes de noviembre de 2014 tuvo lugar la presentación de los textos definitivos del Informe de la Administración Concursal.
- Con fecha 13 de enero de 2015 fue dictado el auto que acordaba la finalización de la fase común del concurso, aperturando la fase de convenio y señalando como plazo límite para la presentación de propuestas de convenio el 13 de febrero de 2015.
- El 13 de febrero de 2015, fue presentada propuesta de convenio de acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil N°6 de Madrid.
- El 6 de marzo de 2015, le fue notificado a la Sociedad auto por el que se le requería la aportación de documentación adicional y la subsanación de determinados aspectos de la propuesta de convenio de acreedores presentada.
- Dentro del plazo establecido, la Sociedad presento con fecha 30 de marzo de 2015 la subsanación de determinados aspectos a la propuesta de convenio presentada por la Sociedad, aportando a tal fin un texto consolidado de la propuesta de convenio.
- A fecha actual, la Sociedad está esperando resolución judicial que admita a trámite la propuesta de convenio de acreedores presentada y levante la suspensión de los plazos para informe y adhesiones.