

**Grupo Reyal Urbis**  
Evolución de los Negocios



**Primer 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](mailto:accionistas@reyalurbis.com)

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	1T-2013		1T-2012		% VAR
<b>Resultados</b>					
<b>INGRESOS</b> (CNN + Venta de patrimonio)	29.638	100%	23.198	100%	28%
<b>EBITDA</b> (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-4.543	-15,3%	-4.370	-18,8%	4%
<b>RSULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	-27.858	-94,0%	-46.929	-202,3%	41%
<b>RESULTADO NETO</b>	-27.332	-92,2%	-46.533	-200,6%	41%
<b>Estructura financiera</b>					
<b>FONDOS PROPIOS</b>	-1.672.471		-781.485		-114%
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b> <sup>(1)</sup>	3.477.075		3.724.331		-7%
Préstamos sindicados	2.879.976		2.977.781		-3%
Créditos hipotecarios subrogables	377.701		522.760		-28%
Resto deuda neta	219.398		223.790		-2%

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T-2013		1T-2012		% VAR
<b>Promoción Residencial</b>					
<b>Ventas liquidadas (entregas)</b>	4.873		5.205		-6%
<b>Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)</b>	8.542		14.472		-41%
<b>Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)</b>	16.411		20.929		-22%
<b>Suelo</b>					
<b>Ventas</b>	535		379		41%
<b>Compras</b>	-		-		-
<b>Patrimonio</b>					
<b>Ingresos por alquiler</b>	5.217		5.903		-12%
<b>Ingresos por ventas</b>	12.719		4.716		170%
<b>Superficie sobre rasante</b> <sup>(2)</sup>	183.279		190.574		-4%
<b>Ocupación %</b>	84,48%		87,22%		-3%
<b>Total Plantilla</b>					
<b>Plantilla Actividad Inmobiliaria</b>	136		137		-1%
<b>Plantilla Actividad Hotelera</b>	262		308		-15%

(1) Incluye en el primer trimestre del ejercicio 2013 el endeudamiento transmitido a SAREB Ley 9/2012 y RD 1559/2012

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 62.873 m2 en 1T2013 y 68.403 m2 en 1T-2012

## A destacar:

- 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.
- En el balance de situación destaca:
  - Reducción del endeudamiento financiero neto respecto al primer trimestre de 2012 en un 7% aproximadamente.
  - Reclasificación de la deuda con entidades de crédito y las Administraciones Públicas al corto plazo, destacando también que durante el primer trimestre de 2013 se ha registrado el traspaso a SAREB de las deudas que se mantenían con determinadas entidades de crédito, con arreglo al deber legal impuesto a las entidades financieras por 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.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
  - Se mantiene la atonía de los ingresos por venta de promoción residencial con relación al primer trimestre del ejercicio 2012, como consecuencia de la débil demanda existente.
  - Incremento significativo de los ingresos por venta de patrimonio frente al primer trimestre del ejercicio pasado, consecuencia principalmente de la venta de un inmueble dedicado a la explotación hotelera.
  - Reducción del resultado financiero negativo en un 43% aproximadamente frente al primer trimestre de 2012, acentuada por la condonación de deuda por parte de entidades financieras tras la firma de acuerdos bilaterales que permiten adecuar la oferta al precio del mercado.
- Ventas comerciales y stock:
  - Estancamiento de las ventas comerciales y stock. Esta magnitud constata 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. En cualquier caso, Reyal Urbis, como consecuencia de las directrices del Plan de Negocio aprobado en su refinanciación en mayo de 2010, mantiene la imposibilidad de generar nuevo stock disponible para su venta.
- Patrimonio
  - La disminución de la superficie sobre rasante con respecto al primer trimestre del ejercicio 2012 se corresponde principalmente con la salida de un inmueble que se encontraba arrendado para su explotación hotelera.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA		1T-2013		1T-2012	
Ingresos por venta de promoción residencial	4.873	100%	5.205	100%	
Costes directos de venta de promociones	-14.149	-290,4%	-10.282	-197,5%	
<b>Margen bruto promoción residencial</b>	<b>-9.277</b>	<b>-190,4%</b>	<b>-5.077</b>	<b>-97,5%</b>	
Ingresos por venta de suelo	535	100%	379	100%	
Costes directos de venta de suelo	-530	-99,0%	-46	-12,1%	
<b>Margen bruto suelo</b>	<b>5</b>	<b>1,0%</b>	<b>333</b>	<b>87,9%</b>	
Ingreso total alquiler	5.217	100%	5.903	100%	
Rentas	4.575	87,7%	5.157	87,4%	
Gastos repercutidos	642	12,3%	745	12,6%	
Coste directo de alquiler	-1.546	-29,6%	-1.413	-23,9%	
Amortizaciones patrimonio alquiler	-2.352	-45,1%	-3.430	-58,1%	
<b>Margen bruto alquiler</b>	<b>1.319</b>	<b>25,3%</b>	<b>1.060</b>	<b>18,0%</b>	
Ingresos por venta de patrimonio	12.719	100%	4.716	100%	
Costes directos de venta de patrimonio	-8.409	-66,1%	-6.790	-144,0%	
<b>Margen bruto venta patrimonio</b>	<b>4.310</b>	<b>33,9%</b>	<b>-2.074</b>	<b>-44,0%</b>	
Ingresos actividad hotelera	6.294	100%	6.996	100%	
Costes actividad hotelera	-5.270	-83,7%	-5.304	-75,8%	
<b>Margen bruto actividad hotelera</b>	<b>1.024</b>	<b>16,3%</b>	<b>1.692</b>	<b>24,2%</b>	
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>29.638</b>	<b>100,0%</b>	<b>23.198</b>	<b>100,0%</b>	
<b>COSTE DIRECTO TOTAL</b>	<b>-32.256</b>	<b>-108,8%</b>	<b>-27.264</b>	<b>-117,5%</b>	
<b>MARGEN BRUTO TOTAL</b>	<b>-2.618</b>	<b>-8,8%</b>	<b>-4.066</b>	<b>-17,5%</b>	
Gastos comercialización de inmuebles	-251	-0,8%	-157	-0,7%	
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>-4.262</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-3.860</b>	<b>-16,6%</b>	
Costes de personal	-2.829	-9,5%	-2.775	-12,0%	
Resto de costes indirectos	-1.434	-4,8%	-1.085	-4,7%	
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-7.131</b>	<b>-24,1%</b>	<b>-8.083</b>	<b>-34,8%</b>	
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-20.796</b>	<b>-70,2%</b>	<b>-36.486</b>	<b>-157,3%</b>	
<b>PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>69</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2.359</b>	<b>-10,2%</b>	
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%	
<b>B.A.I.</b>	<b>-27.858</b>	<b>-94,0%</b>	<b>-46.929</b>	<b>-202,3%</b>	
Impuesto de Sociedades	392	1,3%	202	0,9%	
Socios externos	135	0,5%	194	0,8%	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-27.332</b>	<b>-92,2%</b>	<b>-46.533</b>	<b>-200,6%</b>	

## Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2013 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

### Volumen de ingresos **30 millones de euros**

- Los ingresos a 31 de marzo de 2013 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a casi 30 millones de euros, de los cuales son fruto de la actividad de promoción residencial 5 millones.

### **25 millones de stock pendiente de liquidar**

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 25 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 31 de marzo de 2013.

- Los ingresos por arrendamiento han sufrido una reducción en torno al 12% consecuencia principalmente de las desinversiones efectuadas, que principalmente se han debido a la salida de locales dispersos y un inmueble arrendado para la explotación hotelera.
- El Grupo, continúa con una tasa de ocupación muy elevada de los activos de patrimonio en renta a 31 de marzo de 2013 en torno al 84.48%, lo que denota la calidad de los mismos.

### Los Costes

- El resultado financiero neto negativo con relación al 31 de marzo de 2012 ha sufrido un descenso del 43%, hasta situarse en los 21 millones de euros netos negativos. Sin duda, fruto de la evolución de los tipos de interés, y del componente de ingresos financieros que incluye condonaciones de deuda por parte de entidades financieras por importe de 6 millones de euros.



## BALANCE

ACTIVO	1T-2013	1T-2012	VAR	%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>580.711</b>	<b>713.769</b>	<b>-133.058</b>	<b>-19%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	361.272	446.705	-85.432	-19%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	31.528	40.061	-8.533	-21%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	43.095	82.710	-39.614	-48%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	144.815	144.293	522	0%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>2.263.178</b>	<b>3.082.040</b>	<b>-818.862</b>	<b>-27%</b>
TERRENOS Y SOLARES	2.038.073	2.715.004	-676.931	-25%
RESTO DE EXISTENCIAS	180.163	295.088	-114.925	-39%
DEUDORES	20.199	20.878	-679	-3%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	9.298	10.912	-1.614	-15%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	15.445	40.158	-24.712	-62%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.843.889</b>	<b>3.795.809</b>	<b>-951.920</b>	<b>-25,08%</b>
<b>PASIVO</b>	<b>1T-2013</b>	<b>1T-2012</b>	<b>VAR</b>	<b>%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(1.655.928)</b>	<b>(750.862)</b>	<b>-905.066</b>	<b>121%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>(1.672.471)</b>	<b>(781.485)</b>	<b>-890.986</b>	<b>114%</b>
CAPITAL Y RESERVAS	(1.645.139)	(734.952)	-910.187	124%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(27.332)	(46.533)	19.201	-41%
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>16.542</b>	<b>30.622</b>	<b>-14.080</b>	<b>-46%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>180.832</b>	<b>3.729.266</b>	<b>-3.548.434</b>	<b>-95%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	0	3.248.719	-3.248.719	-100%
PROVISIONES	36.369	39.851	-3.482	-9%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	144.463	440.696	-296.233	-67%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.318.986</b>	<b>817.405</b>	<b>3.501.581</b>	<b>428%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.768.189	537.154	2.231.035	415%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	982.113	0	982.113	100%
ACREEDORES COMERCIALES	154.923	153.034	1.889	1%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	392.537	108.898	283.640	260%
PROVISIONES	21.224	18.320	2.904	16%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.843.889</b>	<b>3.795.809</b>	<b>-951.919</b>	<b>-25,08%</b>

## Comentarios al balance

Activos para patrimonio en renta: Más de 183.000 metros de superficie alquilable, valorados en 459 millones de euros.

### 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 2012, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 3.124 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2012, asciende a 2.371 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 670 unidades.**

- El Grupo dispone en stock de más de 670 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, las cuales a corto plazo no se verán incrementadas en virtud del compromiso de no iniciar nuevas promociones asumido en el Plan de Negocio cerrado en el proceso de refinanciación de mayo de 2010.

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 459 millones de euros a 31 de diciembre de 2012, 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%.

**Reducción del endeudamiento financiero neto.**

### Pasivos

Por el lado del pasivo, destacar que se ha producido una reducción del pasivo financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2012 del 7%, 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 primer trimestre del 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.

## 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 compañía trabaja en la elaboración de un Plan de Viabilidad que permita alcanzar un acuerdo con todos los acreedores y posibilite la firma de un Convenio de Acreedores que garantice la salida de la situación concursal, asegurando así la continuidad del Grupo Reyal Urbis.