

Grupo Reyal Urbis
Evolución de los Negocios



Primer Trimestre 2014



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-2014		1T-2013		% VAR
--------------------------------------	---------	--	---------	--	-------

<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	37.109	100%	29.638	100%	25%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-17.570	-47,3%	-4.543	-15,3%	-287%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-29.526	-79,6%	-27.858	-94,0%	-6%
RESULTADO NETO	-29.421	-79,3%	-27.332	-92,2%	-8%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-2.485.979		-1.672.471		-49%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.369.035		3.477.075		-3%
Préstamos sindicados	2.881.322		2.879.976		0%
Créditos hipotecarios subrogables	294.358		377.701		-22%
Resto deuda neta (incluidos intereses)	193.355		219.398		-12%

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T-2014		1T-2013		% VAR
-----------------------	---------	--	---------	--	-------

<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	6.275		4.873		29%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	3.352		8.542		-61%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	15.510		16.411		-5%
<i>Suelo</i>					
Ventas	22.870		535		4175%
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	2.261		5.217		-57%
Ingresos por ventas	50		12.719		-100%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	150.576		183.279		-18%
Ocupación %	79,49%		84,48%		-6%
<i>Total Plantilla</i>					
Plantilla Actividad Inmobiliaria	136		136		0%
Plantilla Actividad Hotelera	209		262		-20%

(1) Incluye el endeudamiento transmitido a SAREB Ley 9/2012 y RD 1559/2012

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 62.873 m2 en 1T2014 y1T-2013

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.
 - Al cierre del trimestre continúa abierta la fase común del procedimiento concursal
- En el balance de situación destaca:
 - Reducción del endeudamiento financiero neto respecto al primer trimestre de 2013 en un 3% aproximadamente, consecuencia fundamentalmente de las ventas de activos inmobiliarios con carga hipotecaria, si bien dicha reducción se ve minorada por el registro de los intereses devengados.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - La cifra de ventas de promoción residencial refleja la débil demanda existente, si bien se ha incrementado en un 28% aproximadamente con respecto al primer trimestre de 2013.
 - Incremento significativo de los ingresos por venta de suelo frente al primer trimestre del ejercicio pasado.
 - Reducción del resultado financiero negativo en un 52% aproximadamente frente al primer trimestre de 2013, acentuada por la condonación de deuda por parte de entidades financieras tras la firma de acuerdos bilaterales que han permitido adecuar la oferta al precio del mercado.
 - Reducción de los ingresos por arrendamiento en un 57% aproximadamente motivado principalmente por la venta de los inmuebles ABC Serrano (centro comercial) y Avenida San Luis (oficinas) en el último trimestre de 2013.
- Ventas comerciales y stock:
 - Reducción de las ventas comerciales y del 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 primer trimestre del ejercicio 2013 es consecuencia fundamentalmente por la venta de dos inmuebles significativos, el ABC Serrano y Avenida de San Luis, ambos explotados en régimen de arrendamiento.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T-2014		1T-2013	
Ingresos por venta de promoción residencial	6.275	100%	4.873	100%
Costes directos de venta de promociones	-9.672	-154,1%	-14.149	-290,4%
Margen bruto promoción residencial	-3.397	-54,1%	-9.277	-190,4%
Ingresos por venta de suelo	22.870	100%	535	100%
Costes directos de venta de suelo	-35.775	-156,4%	-530	-99,0%
Margen bruto suelo	-12.905	-56,4%	5	1,0%
Ingreso total alquiler	2.261	100%	5.217	100%
Coste directo de alquiler	-1.060	-46,9%	-1.546	-29,6%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-1.939	-85,8%	-2.352	-45,1%
Margen bruto alquiler	-738	-32,6%	1.319	25,3%
Ingresos por venta de patrimonio	50	100%	12.719	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-82	-163,7%	-8.409	-66,1%
Margen bruto venta patrimonio	-32	-63,7%	4.310	33,9%
Ingresos actividad hotelera	5.653	100%	6.294	100%
Costes actividad hotelera	-4.440	-78,5%	-5.270	-83,7%
Margen bruto actividad hotelera	1.213	21,5%	1.024	16,3%
INGRESO TOTAL	37.109	100,0%	29.638	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-52.968	-142,7%	-32.256	-108,8%
MARGEN BRUTO TOTAL	-15.859	-42,7%	-2.618	-8,8%
Gastos comercialización de inmuebles	-291	-0,8%	-251	-0,8%
COSTES INDIRECTOS	-3.448	-9,3%	-4.262	-14,4%
Costes de personal	-2.761	-7,4%	-2.829	-9,5%
Resto de costes indirectos	-687	-1,9%	-1.434	-4,8%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-19.598	-52,8%	-7.131	-24,1%
RESULTADO FINANCIERO	-10.045	-27,1%	-20.796	-70,2%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-18	0,0%	69	0,2%
Otros ingresos y gastos	136	0,4%	0	0,0%
B.A.I.	-29.526	-79,6%	-27.858	-94,0%
Impuesto de Sociedades	4	0,0%	392	1,3%
Socios externos	101	0,3%	135	0,5%
RESULTADO NETO	-29.421	-79,3%	-27.332	-92,2%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2014 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos

37 millones de euros

- Los ingresos a 31 de marzo de 2014 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a algo más de 37 millones de euros, de los cuales fruto de la actividad de promoción residencial son 6 millones.

23 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 23 millones de euros.

Reducción de los Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento han sufrido una minoración con respecto al primer trimestre del ejercicio 2013 en torno al 57%, consecuencia de las desinversiones efectuadas principalmente en dos inmuebles significativos, el centro comercial ABC Serrano y el edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, ambos en Madrid.

Reducción de ventas de Patrimonio

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2014, no se han producido ventas significativas de inmuebles de inversión.
- El Grupo, pese a la situación del mercado, continúa con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 31 de marzo de 2014, en torno al 79%, lo que denota la calidad de los mismos.

Los Costes

Reducción del endeudamiento financiero neto.

- El resultado financiero neto negativo con relación al 31 de marzo de 2013 ha sufrido una reducción del 52% aproximadamente, situándose en los 10 millones de euros netos negativos. Esta evolución positiva tiene su explicación principalmente en su componente de ingreso, al haberse recogido en este primer trimestre del ejercicio 2014 donaciones de deuda por parte de entidades financieras por importe de 33 millones de euros, asociadas a ventas de suelo y entregas de inmuebles hipotecados.



BALANCE

ACTIVO	1T-2014	1T-2013	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	380.869	580.711	-199.842	-34%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	212.273	361.272	-149.000	-41%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	15.901	31.528	-15.627	-50%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	27.694	43.095	-15.401	-36%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	125.002	144.815	-19.814	-14%
ACTIVOS CORRIENTES	1.593.090	2.263.178	-670.089	-30%
TERRENOS Y SOLARES	1.414.984	2.038.073	-623.089	-31%
RESTO DE EXISTENCIAS	124.353	180.163	-55.810	-31%
DEUDORES	12.606	20.199	-7.594	-38%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	15.782	9.298	6.484	70%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	25.365	15.445	9.920	64%
TOTAL ACTIVO	1.973.959	2.843.889	-869.931	-30,59%
PASIVO	1T-2014	1T-2014	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(2.469.600)	(1.655.928)	-813.672	49%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(2.485.979)	(1.672.471)	-813.509	49%
CAPITAL Y RESERVAS	(2.456.559)	(1.645.139)	-811.420	49%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(29.421)	(27.332)	-2.089	8%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	16.379	16.542	-164	-1%
PASIVOS NO CORRIENTES	155.171	180.832	-25.661	-14%
PROVISIONES	30.655	36.369	-5.714	-16%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	124.517	144.463	-19.946	-14%
PASIVOS CORRIENTES	4.288.388	4.318.986	-30.598	-1%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.653.502	2.768.189	-114.687	-4%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.014.314	982.113	32.201	3%
ACREEDORES COMERCIALES	151.951	154.923	-2.972	-2%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	451.239	392.537	58.702	15%
PROVISIONES	17.381	21.224	-3.843	-18%
TOTAL PASIVO	1.973.959	2.843.889	-869.931	-30,59%

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 2013, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 2.095 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2013, asciende a 1.597 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: 580 unidades aproximadamente.

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 580 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 150.000 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 150.000 metros, valorada en más de 270 millones de euros a 31 de diciembre 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 80%.

Situación Patrimonial de la Sociedad

La Sociedad cabecera del grupo, Reyal Urbis, S.A. a pesar de tener patrimonio Neto negativo a 31 de marzo de 2014, 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 en fecha 4 de marzo de 2013.

Pasivos

Por el lado del pasivo, destacar que se ha producido una reducción del pasivo financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2013 del 3%, efecto conjunto de la reducción del endeudamiento financiero bilateral, y el registro de los intereses devengados durante el periodo conforme a la exigencia de la normativa contable, si bien su liquidación efectiva en el caso de la sociedad matriz Reyal Urbis SA, en concurso de acreedores, dependerá de la cobertura de la garantía hipotecaria existente.



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.