



Ayala, 3 - 2ª planta  
28001 Madrid  
Telf: 902 901 400  
Fax: 91 577 61 04  
www.reyalurbis.com

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados

C/ Edison, 4  
28006 Madrid

A la atención de D. Ángel Benito

Madrid, a 13 de marzo de 2013

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta de fecha 19 de febrero de 2013, con registro de salida número 2013026868, recibida en nuestras oficinas el pasado 22 de febrero de 2013. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con el Hecho Relevante remitido por Reyal Urbis, S.A. (*Reyal Urbis* o la *Sociedad*) a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 19 de febrero de 2013, en el que se informaba del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de presentar ante el juzgado competente la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

Atendiendo a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden en que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta:

1.1 *Describan las causas que han motivado la declaración de concurso voluntario, indicando si el estado de insolvencia es actual o si se prevé como inminente.*

La descripción de las causas que han motivado la solicitud de declaración de concurso voluntario puede iniciarse con una breve referencia a las necesidades de financiación de las empresas promotoras en general: como es conocido, es consustancial al negocio de promoción inmobiliaria la necesidad de financiación ajena en las diversas fases del ciclo promotor (incluyendo la propia adquisición del terreno y el desarrollo del inmueble correspondiente).

Pues bien, el enorme deterioro de la economía en general y la percepción del sector inmobiliario español en concreto, han provocado que la posibilidad de obtener financiación ajena para el desarrollo de las viviendas y promociones en curso haya desaparecido. Esto ha traído consigo una fuerte crisis en el sector inmobiliario español, no sólo por la imposibilidad de desarrollar los activos (debido a la falta de acceso a la necesaria financiación de los proyectos inmobiliarios), sino también por la imposibilidad de realizarlos (porque los posibles compradores tampoco son capaces de obtener la necesaria financiación para su adquisición).

En el caso de Reyal Urbis, todo ello ha supuesto la casi total paralización de su actividad promotora, lo que unido a la falta de liquidez de sus activos de suelo, ha propiciado que la Sociedad se encuentre en una grave situación de tesorería (tal y como fue puesto ya de manifiesto en la contestación al requerimiento de información de la CNMV publicado como información relevante el pasado 20 de noviembre de 2012).



Ante tales circunstancias, Reyal Urbis inició un nuevo proceso de negociación con sus acreedores financieros para la adaptación del plan de negocio y de la deuda financiera a las circunstancias actuales del mercado y de la Sociedad, así como para obtener la liquidez necesaria para poder financiar su operativa ordinaria, y tratar de garantizar la estabilidad de su actividad en el medio y largo plazo.

Como se informó oportunamente al mercado, el pasado 23 de octubre de 2012 la Sociedad puso en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la *Ley Concursal*).

La imposibilidad de completar con éxito el proceso de negociación de la refinanciación de la deuda financiera de Reyal Urbis y de obtener la liquidez precisa dentro del plazo previsto en el artículo 5 bis de la Ley Concursal, pese a los esfuerzos y recursos invertidos a tal fin, unido a la situación de los mercados y los condicionamientos contractuales que pesan sobre la Sociedad, que limitan su posibilidad de generar tesorería, así como a la ausencia de liquidez suficiente para cumplir regular y puntualmente las obligaciones de la Sociedad, son las causas inmediatas que han motivado la solicitud de declaración de concurso voluntario de Reyal Urbis.

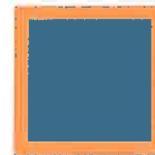
1.2 *Indiquen el grado de avance de las negociaciones con los acreedores a la fecha de contestación del presente requerimiento, incluyendo el número e importe de adhesiones recibidas o refinanciaciones alcanzadas y el número e importe que son necesarios para la aceptación del convenio o, en su caso, la salida de la situación concursal. Además, deberá facilitarse información sobre los principales aspectos de los acuerdos alcanzados: ampliación de plazos, quitas, capitalización de deudas, daciones en pago, etc.*

Tal como se ha informado puntualmente al mercado, Reyal Urbis ha venido manteniendo conversaciones de forma continuada y regular con sus entidades financieras desde el año 2011 a efectos de negociar la refinanciación de su deuda. A tales efectos se constituyó un Comité de Entidades Coordinadoras (*Steering Committee*) que asumió la coordinación del proceso de negociación entre las entidades financieras acreedoras y Reyal Urbis.

Las negociaciones con el *Steering Committee* se han mantenido hasta el último momento previo a la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores por la Sociedad.

A pesar de que a lo largo del proceso negociador se alcanzaron soluciones de consenso en relación con gran parte de los puntos abiertos en el último "*Term Sheet*" circularizado a la Sociedad (de 14 de febrero de 2013), finalmente no resultó posible alcanzar un acuerdo definitivo sobre todos los puntos pendientes, lo que hizo inviable la continuación del proceso negociador con vistas a una satisfactoria solución antes del 23 de febrero de 2013 (fecha de vencimiento del plazo previsto en el artículo 5 bis de la Ley Concursal), por lo que, tal como se ha indicado anteriormente, la Sociedad presentó ante el juzgado mercantil competente la solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores el pasado 19 de febrero de 2013.

En estos momentos la Sociedad está analizando internamente los términos de una propuesta de convenio a sus acreedores, que aún no ha sido presentada a los mismos. Cuando lo haga, el



régimen de mayorías necesario para su aprobación será el establecido en los artículos 124 y 125 de la Ley Concursal.

- 1.3 *Manifestación expresa de la Dirección de REYAL URBIS sobre su viabilidad futura, debiendo describir las principales estimaciones realizadas, así como las bases de elaboración y el calendario tentativo del plan de viabilidad de la sociedad y su grupo. Asimismo, se deberán desglosar las distintas alternativas consideradas por los administradores de la sociedad, que permitan la continuidad de su actividad y la de su grupo en el corto y medio plazo.*

Reyal Urbis encarga valoraciones periódicas de la totalidad de su patrimonio inmobiliario a un experto independiente (Jones Lang Lasalle), y revisa semestralmente (a 30 de junio y a 31 de diciembre) con su apoyo las valoraciones de aquellos activos que han sufrido alguna modificación en sus características.

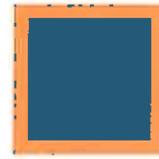
La valoración de los activos del Grupo se ha realizado el 18 de febrero de 2013 por Jones Lang Lasalle sobre datos a 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), reconocidas internacionalmente.

De conformidad con lo indicado en dicho informe, el valor de mercado del patrimonio inmobiliario del Grupo Reyal Urbis ascendía, a 31 de diciembre de 2012, a 3.124.038.746 euros de conformidad con el siguiente detalle:

<b>Patrimonio inmobiliario Grupo</b>	<b>31 de diciembre de 2012 (euros)</b>
Patrimonio	458.885.100
Inmuebles en uso propio	22.172.400
Solares y Terrenos	2.186.890.139
Inmuebles terminados	172.179.547
Inmuebles alquilados con opción de compra	12.326.160
Filiales	271.585.400
<b>Total</b>	<b>3.124.038.746</b>

Asimismo, conforme a dicho informe, el valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad (Patrimonio, Inmuebles de Uso Propio, Solares y Terrenos, e Inmuebles Terminados) ascendía, a 31 de diciembre de 2012, a 2.621.384.234 euros, tal y como se desglosa en la tabla a continuación:

<b>Patrimonio inmobiliario Reyal Urbis</b>	<b>31 de diciembre de 2012 (euros)</b>
Patrimonio	452.425.000
Inmuebles en uso propio	21.974.800
Solares y Terrenos	1.983.957.652
Inmuebles terminados e Inm. Alquilados con opción a compra	163.026.782
<b>Total</b>	<b>2.621.384.234</b>



En el cierre provisional a 31 de enero de 2013, el valor del pasivo contable (corriente y no corriente) de la Sociedad se sitúa en 4.345.435.781 euros, que comparado con el valor contable de su total activo, 2.720.614.107 euros, arroja un patrimonio neto negativo de 1.624.821.675 euros.

La viabilidad de la Sociedad pasa, por tanto, por:

- (a) la corrección del valor de los pasivos actuales para adecuarlos al valor de los activos, habida cuenta de la negativa evolución del valor de los activos; y
- (b) la continuación del plan de negocio diseñado por la Sociedad, que supone:
  - (i) en cuanto a la actividad de promoción, la no iniciación de nuevas promociones hasta que existan señales indicativas de la reactivación de dichos mercados y siempre que se cuente con financiación propia y garantías de viabilidad comercial;
  - (ii) el mantenimiento de la actividad patrimonial; y
  - (iii) el mantenimiento de una política restrictiva en los costes de estructura, principalmente en las áreas de personal, marketing y comunicación.

Ahora bien, Reyal Urbis se encuentra en una situación que le permite, con las medidas adecuadas, afrontar la situación actual, ya que:

- (a) cuenta con un stock de inmuebles terminados de 633 unidades sobre rasante, (537 unidades pendientes de entrega, 30 alquiladas con opción a compra y 66 oficinas y locales) más garajes y trasteros anejos, distribuidos en más de 90 promociones por toda España;
- (b) cuenta con una importante cartera de patrimonio en renta compuesto por 20 activos singulares más numerosos activos dispersos, con un porcentaje de ocupación actual superior al 85%, que le proporciona un flujo de caja recurrente en concepto de alquiler; y
- (c) la Sociedad tiene más de 250 suelos (6,6 millones de metros cuadrados edificables sobre rasante) con posibilidad de desarrollo urbanístico, estimándose que se pueden conseguir importantes incrementos de valor con una inversión muy limitada. En este sentido, la generación de valor en suelo a través del planeamiento es un instrumento evidente para la maximización del valor de los suelos en cartera.

Todo lo anterior, unido a los efectos inherentes a la declaración del concurso en el pasivo de la Sociedad y a su importante activo inmobiliario son factores relevantes para alcanzar un acuerdo con los acreedores de la Sociedad dentro del concurso que permita la futura viabilidad de la Sociedad.

A tales efectos, como se ha indicado anteriormente, la Sociedad se encuentra en estos momentos en proceso de definición de los términos de una propuesta de convenio, que está previsto presentar a los acreedores de conformidad con los términos y en los plazos previstos en la normativa concursal.



1.4 *Adicionalmente, deberán facilitar la siguiente información a nivel individual y consolidado, referida al 31 de diciembre de 2012 y, en su caso, a la fecha que haya servido de base para la presentación de la solicitud de declaración de concurso voluntario.*

a) *Balance de situación, especificando las principales masas patrimoniales y partidas más relevantes; cuenta de resultados y estado de variación del patrimonio neto.*

*En caso de que la Sociedad Dominante presente a dicha fecha patrimonio neto negativo, deberá indicarse expresamente si la misma se encuentra en causa de disolución, según lo previsto en el artículo 363<sup>1</sup> de la Ley de Sociedades de Capital, debiendo desglosarse los importes tomados por la compañía en virtud de lo prescrito por el apartado 1 de la Disposición Adicional Única de RD Ley 10/2008, de 12 de diciembre<sup>2</sup>, que establece que, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución (arts. 363 y 327 de la LSC), no se computaran las pérdidas por deterioro derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. Por último, deberán facilitarse los importes del préstamo participativo que, en su caso, se hubieran considerado, a los efectos del art. 363 LSC, revelando asimismo el importe de dicho préstamo no empleado a efectos de solventar la situación patrimonial.*

Se adjunta como Anexos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 1.5, 1.6, 1.7 y 1.8 documentos con balance de situación individual y consolidado al 31 de diciembre de 2012, cuenta de pérdidas y ganancias individual y consolidado al 31 de diciembre de 2012 y el estado de cambios en el patrimonio individual y consolidado al 31 de diciembre de 2012, así como balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de cambios en el patrimonio neto de Reyal Urbis, individual al 31 de enero de 2013, siendo ésta última la información que sirvió de base para la presentación de la solicitud de declaración de concurso voluntario.

Toda la información anteriormente mencionada que se aporta como anexos esta pendiente de revisión por parte de los auditores de la Sociedad, tratándose por tanto de cierres provisionales.

El Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue prorrogado posteriormente, estando vigente actualmente hasta los ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2013 en virtud del Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero.

---

<sup>1</sup> Art. 363.1.e.: La sociedad de capital deberá disolverse por 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.

<sup>2</sup> Cuyo plazo fue ampliado hasta el 31 de diciembre de 2011 mediante el Real Decreto 5/2010 de 31 de marzo, y posteriormente hasta el 31 de diciembre de 2012 por el Real Decreto 2/2012 de 3 de febrero.



Asimismo cabe destacar que uno de los acuerdos alcanzados en la última refinanciación efectuada en mayo de 2010 es que los intereses que se devenguen de los distintos tramos del crédito sindicado de la Sociedad se atienden con cargo a dos tramos del citado crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de Reyal Urbis y hasta un límite máximo de 285.925 miles de euros siempre que estuviese dispuesto el mencionado crédito. En base a este mecanismo Reyal Urbis realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros durante el ejercicio 2012 y por importe de 40.653 miles de euros con fecha 31 de enero de 2013, que era el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2012 que era susceptible de conversión. A pesar de todo lo anterior al 31 de diciembre de 2012 y a 31 de enero de 2013 Reyal Urbis presenta patrimonio neto negativo.

De acuerdo con el artículo 363.1.e) del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 1 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En la medida en que la Sociedad solicitó la declaración de concurso el 19 de febrero de 2013 (y éste se declaró por el juzgado mercantil competente el pasado 4 de marzo), a pesar de tener patrimonio neto negativo, la Sociedad no se encuentra en causa de disolución.

- b) *Respecto a la cartera de bienes inmuebles, deberán facilitar los valores contables para las principales categorías de activos (inversiones inmobiliarias y existencias -terrenos, obras en curso y obras terminadas-), junto con el deterioro registrado en relación a cada una de ellas.*

*En relación a este punto, deberán determinar si los citados valores se han tomado de un informe de valoración realizado por un experto independiente, en cuyo caso deberán indicar el nombre del tasador, la fecha de emisión y la fecha a la cual se refiere el citado informe, así como si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones, debiendo describir la metodología y principales hipótesis empleadas en la valoración de los distintos tipos de activos inmuebles. Por último, deberá indicarse si las citadas tasaciones han incluido a la totalidad de los activos del grupo o únicamente a una muestra, en cuyo caso deberá indicarse el porcentaje de activos tomados en consideración en la citada muestra.*

*En caso de que los citados valores no estén basados en un informe de valoración realizado por un experto independiente, deberá describirse y justificarse el método de valoración empleado por la sociedad, así como las principales hipótesis empleadas en la valoración de los mencionados activos.*

Las principales categorías de activos con el detalle del deterioro registrado en relación a cada una de ellas al 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:



	Individual		Consolidado	
	Coste (*)	Deterioro	Coste (*)	Deterioro
Inversiones Inmobiliarias	511.078	(131.248)	511.463	(131.283)
Inmuebles Uso Propio	14.642	(2.293)	18.043	(5.541)
Terrenos	2.941.677	(1.104.303)	3.216.645	(1.179.828)
Inmuebles Terminados	187.044	(19.207)	215.017	(26.489)
<b>Total</b>	<b>3.654.441</b>	<b>(1.257.051)</b>	<b>3.961.168</b>	<b>(1.343.141)</b>

(\*) Neto de amortización en Inversiones Inmobiliarias e Inmuebles de Uso Propio

El deterioro reconocido en cada una de las categorías de activos detalladas en el cuadro anterior esta soportado por el informe de valoración que Jones Lang Lasalle emitió con fecha 18 de febrero de 2013 sobre la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo, tal y como ha quedado explicado en el punto 1.3 anterior.

c) *Detalle de la deuda total de la sociedad y su grupo:*

- *Desglosada por vencimientos (tres meses, seis meses, uno a cinco años, mas de cinco años), indicando los recursos de los que dispone para atenderla.*

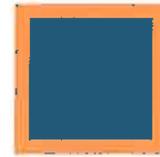
El detalle de la deuda total de la Sociedad y de su grupo desglosado atendiendo al vencimiento de la misma es el que a continuación se detalla:

Miles de Euros	31/12/2012	
	Individual	Consolidado
Vencida	5.439	72.755
a 3 meses	130.936	137.170
entre 3 y 6 meses	608.269	614.127
entre 7 meses y un año	564.460	597.055
entre 1 y 5 años	2.553.090	2.557.252
más de 5 años	248.051	252.267
<b>Total</b>	<b>4.110.245</b>	<b>4.230.625</b>

El detalle de la deuda total no incluye pasivos por impuesto diferido por importe de 125.298 miles de euros y 142.217 miles de euros respectivamente en la información individual y consolidada, así como provisiones corrientes y no corrientes por importe de 53.729 miles de euros y de 57.368 miles de euros respectivamente en la información individual y consolidada, ni gastos por formalización de deudas por importe de 56.425 miles de euros tanto a nivel individual como consolidado, al no tener estos importes vencimiento determinado que pueda ser objeto de detalle. -

*Desglosada por tipología: con privilegio especial (garantía real, hipoteca, prenda, etc.), con privilegio general (trabajadores, Hacienda Publica, Seguridad Social...), créditos ordinarios, créditos subordinados, créditos contingentes de cuantía determinada (avales, garantías, etc...).*

Sin perjuicio de la calificación que eventualmente efectúe la administración concursal en el contexto del concurso voluntario de acreedores de Reyat Urbis, el detalle de la deuda atendiendo a la tipología de la misma sería el siguiente:



Miles de Euros	31/12/2012	
	Individual	Consolidado
Privilegio Especial	3.814.407	3.909.607
Privilegio General	1.774	3.854
Créditos Ordinarios	139.922	152.966
Créditos Subordinados	154.143	164.198
<b>Total</b>	<b>4.110.245</b>	<b>4.230.625</b>

Al igual que en el punto anterior este detalle no incluye pasivos por impuesto diferido, provisiones corrientes y no corrientes, ni gastos por formalización de deudas, por los importes referidos en el apartado anterior, al no tener estos importes vencimiento determinado que pueda ser objeto de detalle.

- d) *Importe de la deuda vencida y no pagada, distinguiendo la cuantía correspondiente al principal y a los intereses, y desglosando, adicionalmente, el importe relativo a entidades de crédito, administraciones públicas y a otros acreedores.*

Tal y como se detalla en el punto 1.4 c) anterior, el importe de la deuda vencida a 31 de diciembre de 2012 a nivel individual asciende a 5.439 miles de euros, correspondiendo en su totalidad a otros acreedores, importes que hasta la fecha de solicitud del concurso se venían renegociando en lo que a su vencimiento se refiere en el curso normal de las operaciones de la Sociedad.

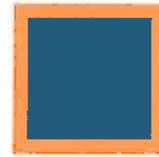
Igualmente en este punto 1.4 c) se expone el importe de la deuda vencida a 31 de diciembre de 2012 a nivel consolidado, de la cual a “otros acreedores” le corresponde por un importe de 16.261 miles de euros y 56.494 miles de euros corresponde a “entidades de crédito”.

- e) *En relación con los importes anteriores, deberán indicar si algún acreedor ha reclamado judicialmente el pago o ha adoptado alguna otra medida legal, con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso por parte de la sociedad y su grupo, debiendo en ese caso describir el estado en que se encuentran los citados procedimientos, así como la cuantía agregada de los importes reclamados judicialmente.*

Ni la Sociedad ni su grupo han recibido con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso comunicación alguna de ningún acreedor que haya reclamado judicialmente el pago o tomado otras medidas de tipo legal en relación con la deuda vencida y no pagada.

- f) *Importe en libros de los activos pignorados como garantía de pasivos y mención expresa sobre si la entidad se ha visto obligada a entregar, con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso voluntario, algún activo pignorado en garantía de deuda.*

El valor en libros de los activos pignorados como garantía de pasivos a 31 de diciembre de 2012 asciende a 248.291 miles de euros. La Sociedad y su grupo no se han visto obligadas a



entregar durante el ejercicio 2012, ni con anterioridad a la fecha de solicitud de concurso voluntario de acreedores ningún activo pignorado en garantía de pasivos.

Adicionalmente a los activos pignorados indicados en el párrafo anterior, la práctica totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad y su Grupo se encuentran hipotecados en garantía de préstamos con garantía real, así como en garantía del crédito sindicado y de deudas con la Hacienda Pública.

g) *Describase la existencia de cualquier otro tipo de garantía concedida por la Sociedad o su grupo a terceros (avales, etc.), indicando expresamente si algún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de las mismas, con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso voluntario.*

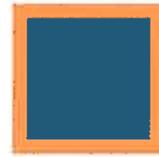
La sociedad y su grupo tienen concedidas garantías de carácter personal a terceros en las que Reyal Urbis actúa como garante por importe de 5.121 miles de euros. Ningún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de las mismas con anterioridad a la presentación de la solicitud de concurso voluntario.

h) *Facilítase la memoria de los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas y de las operaciones que por su naturaleza, objeto o cuantía excedan del giro o tráfico ordinario del deudor.*

Tal y como se indica en la memoria de la solicitud de concurso de fecha 19 de febrero de 2013, los cambios operados en el patrimonio de la compañía desde el 31 de diciembre de 2011, fecha de las últimas cuentas anuales emitidas, formuladas con fecha 29 de febrero de 2012, hasta el 18 de febrero de 2013 (fuera de los propios de su actividad ordinaria por entrega de llaves de inmuebles terminados e ingresos de rentas por alquiler), se concretan en ventas de suelo realizadas a entidades financieras (o sociedades vinculadas a las mismas) en operaciones de dación en pago o a terceros y ventas de inmuebles destinados al patrimonio en renta.

Las ventas realizadas son las siguientes:

Nº	Activo	Fecha	Ingreso
5155	MONTCADA	Septiembre 2012	9.491
297	BAHIA ALTA	Julio 2012	3.580
5175	REIAL MONTESANO FASE II (32 Parcelas)	Julio 2012	1.359
1417	PP6 LA BARROSA TALAVERA	Julio 2012	1.176
5240	REIAL MONTESANO FASE I, (9 Parcelas)	Julio 2012	401
4006	SUZ 88/I TORRERO (T01-T02)	Abril 2012	387
4006	SUZ 88/I TORRERO (T01-T02)	Junio 2012	206
<b>VENTA DE SUELO A LO LARGO DE ENERO 2012</b>			<b>16.600</b>
6011	ENTREMUTILVA PA-12	Enero 2012	535
<b>VENTA DE SUELO AÑO 2012 - A 15 DE FEBRERO</b>			<b>535</b>

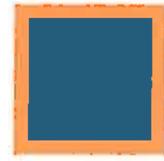


Nº	Activo	Fecha	Ingreso
502	Edificio de oficinas Gobelas	Enero 2012	3.000
Uso propio	Calle Ayala 3	Diciembre 2012	2.050
507	Local C/General Pardiñas	Abril 2012	900
507	Local C/Marroquina	Febrero 2012	745
507	Local C/Maldonado	Febrero 2012	730
5314	Vivienda en la C/Mirasierra	Junio 2012	480
5315	Local C/Arroyo Bueno	Abril 2012	337
551	Nave nº 38 Navexpo	Febrero 2012	181
507	Local C/Entrearroyos	Marzo 2012	60
507	Local Moratalaz	Julio 2012	50
507	Local C/Corregidor Juan Bobadilla	Junio 2012	42
531	Plaza de Garaje Lopez de Hoyos	Junio 2012	34
531	Plaza de Garaje Lopez de Hoyos	Junio 2012	29
531	Plaza de Garaje Lopez de Hoyos	Julio 2012	29
531	Plaza de Garaje Lopez de Hoyos	Noviembre 2012	27
531	Plaza de Garaje Lopez de Hoyos	Noviembre 2012	26
506	Trastero C/Sirio	Mayo 2012	6
<b>VENTA DE PATRIMONIO A FIN DE DICIEMBRE 2012</b>			<b>8.726</b>
5309	Hotel Diagonal-Barcelona	Enero 2013	11.950
507	Local L C/General Pardiñas 69	Febrero 2013	307
507	Local Izq. Carranza 22	Febrero 2013	300
507	Local 1 C/Marroquina 82	Febrero 2013	48
507	Local 2 C/Marroquina 82	Febrero 2013	32
507	Local 2 C/Marroquina 92	Febrero 2013	30
507	Local 3 C/José de Pasamonte 11	Febrero 2013	27
506	Trastero c/Sirio 28	Enero 2013	7
<b>VENTA DE PATRIMONIO AÑO 2013 - FIN DE FEBRERO</b>			<b>12.701</b>

Las ventas realizadas a entidades financieras llevan implícita una condonación de deuda que se registra como ingreso financiero en cuenta de resultados y por tanto reduce el impacto negativo de estas ventas en el patrimonio de la Sociedad.

*1.5 Cualquier otro tipo de información que consideren oportuna para el conocimiento de los inversores y del público en general.*

Tal y como se informó en virtud del hecho relevante de 4 de marzo, en dicha fecha el juzgado mercantil competente efectuó mediante el auto correspondiente la declaración de concurso voluntario de acreedores de Reyal Urbis, designando a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y a la CNMV (o la persona física o jurídica propuesta por dicho organismo) como administradores concursales. La CNMV propuso como administrador concursal a BDO Auditores S.A. el 6 de marzo de 2013. La Agencia Estatal de la Administración Tributaria y BDO Auditores S. A han aceptado el cargo de administrador concursal el 11 de marzo de 2013.



Más allá de lo anterior, entendemos que no existe información relevante adicional a la ya facilitada en el presente escrito en relación con las materias contempladas en el mismo.

Quedamos a su entera disposición para atender cualquier solicitud de información adicional y aclarar cuantas cuestiones estimen oportuno en relación con la información facilitada.

Reciban un atento saludo.

Dña. Elena Fenellós Rossell  
Secretaria del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 31 DE ENERO DE 2013**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/01/2013 (*)	31/12/2012 (*)	PASIVO	31/01/2013 (*)	31/12/2012 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>681.854</b>	<b>689.284</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(1.624.822)</b>	<b>(1.818.001)</b>
Inmovilizado Intangible	25.637	25.756	Capital	2.922	2.922
Concesiones administrativas	25.620	25.740	Prima de emisión	722.708	722.708
Aplicaciones informáticas	17	16	Reservas	448.611	448.611
Inmovilizado material	15.165	15.275	Legal y estatutarias	584	584
Terrenos e inmuebles de uso propio	12.343	12.349	Otras reservas	449.027	449.027
Otro inmovilizado material	2.823	2.926	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(128.704)	(128.704)
Inversiones inmobiliarias	346.898	354.090	Resultados de ejercicios anteriores	(2.663.537)	(1.735.441)
Terrenos	140.226	142.960	Resultado del ejercicio (Pérdida)	(6.821)	(928.097)
Inmuebles	206.672	211.130	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>161.938</b>	<b>161.993</b>
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	163.943	163.943	Provisiones a largo plazo	33.398	33.398
Instrumentos de patrimonio	163.800	163.800	Deudas a largo plazo	2.273	2.288
Créditos a empresas	143	143	Obligaciones y otros valores negociables	6	6
Inversiones financieras a largo plazo	4.922	4.922	Deudas con entidades de crédito	-	-
Instrumentos de patrimonio	314	314	Acreedores por arrendamiento financiero	-	-
Créditos a terceros	1.996	1.996	Derivados	-	-
Otros activos financieros	2.611	2.612	Otros pasivos financieros	2.267	2.292
Activos por impuesto diferido	125.288	125.298	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	979	999
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.040.043</b>	<b>2.038.412</b>	Pasivos por impuesto diferido	125.288	125.288
Existencias	2.005.815	2.006.490	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.184.760</b>	<b>4.183.704</b>
Terrenos y Solares	1.837.010	1.837.374	Provisiones a corto plazo	20.309	20.331
Inmuebles Terminados	167.486	167.837	Deudas a corto plazo	3.650.182	3.649.726
Anticipos a proveedores	1.320	1.379	Deudas con entidades de crédito	3.420.538	3.460.173
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.303	8.235	Acreedores por arrendamiento financiero	24.370	24.544
Clientes, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	5.463	5.419	Derivados	9.918	11.482
Deudores varios	132	124	Otros pasivos financieros	195.366	153.527
Activos por impuesto corriente	2.042	2.153	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	696	14
Otros créditos con las Administraciones Públicas	465	398	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	513.584	513.633
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	43	108	Proveedores	134.607	134.607
Créditos a empresas	43	106	Acreedores del grupo y asociadas	-	-
Otros activos financieros	-	-	Acreedores varios	555	532
Inversiones financieras a corto plazo	18.089	18.292	Otras deudas con las Administraciones Públicas	375.474	375.138
Perdificaciones a corto plazo	194	225	Anticipos de clientes	3.200	3.301
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.600	6.984	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.721.887</b>	<b>2.727.686</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.721.887</b>	<b>2.727.696</b>			

(\*) No auditado

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2012 y ENERO DE 2013**

(Miles de Euros)

	(*) Enero 2013	(*) Ejercicio 2012
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	1.943	100.836
Ventas	886	75.879
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios	1.057	24.957
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(351)	(103.298)
<b>Aprovisionamientos</b>	(2.118)	(612.370)
Consumo de mercaderías	(2.118)	(50.731)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-	(561.639)
<b>Otros ingresos de explotación</b>	205	2.433
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	205	2.433
<b>Gastos de personal</b>	(913)	(10.487)
Sueldos, salarios y asimilados	(797)	(9.141)
Cargas sociales	(116)	(1.346)
<b>Otros gastos de explotación</b>	(1.474)	(13.677)
Servicios exteriores	(1.052)	(6.949)
Tributos	(310)	(657)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(55)	(4.302)
Otros gastos de gestión corriente	(57)	(1.769)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	(819)	(12.664)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	4.708	(70.852)
Deterioros y pérdidas	-	(69.654)
Resultados por enajenaciones y otros	4.708	(1.198)
<b>Otros resultados</b>	(9)	(2.392)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (PÉRDIDA)</b>	<b>1.171</b>	<b>(722.471)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>183</b>	<b>64.710</b>
De participaciones en empresas de patrimonio	-	1.358
De valores negociables y otros instrumentos financieros	183	63.352
<b>Gastos financieros</b>	<b>(9.739)</b>	<b>(132.391)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(2)	(314)
Por deudas con terceros	(9.737)	(132.077)
<b>Variación del valor razonable en Instrumentos financieros</b>	<b>1.564</b>	<b>3.428</b>
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>-</b>	<b>(142.618)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(7.993)</b>	<b>(206.871)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(6.821)</b>	<b>(929.342)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	1.245
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(6.821)</b>	<b>(928.097)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)</b>	<b>(6.821)</b>	<b>(928.097)</b>

(\*) No auditado

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012 Y ENERO DE 2013****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	(*)	(*)
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2012
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(6.821)</b>	<b>(928.097)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
- Por valoración de instrumentos financieros	-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
- Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
- Por valoración de instrumentos financieros	-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
- Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(6.821)</b>	<b>(928.097)</b>

**REYAL URBIS, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012 Y ENERO DE 2013**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultado Año Anterior	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(1.360.514)	(374.927)	(689.904)
Total Ingresos y gastos reconocidos 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928.097)	(928.097)
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(374.927)	374.927	(928.097)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(1.735.441)	(928.097)	(1.618.001)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(1.735.441)	(928.097)	(1.618.001)
Total Ingresos y gastos reconocidos Enero 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.821)	(6.821)
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928.097)	928.097	-
Saldos al 31 de enero de 2013	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(2.663.538)	(6.821)	(1.624.822)

# REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2012 (*)	PASIVO	31/12/2012 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO (Nota 11):</b>	
Inmovilizado material (Nota 5)	590.715	Capital social	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	16.545	Prima de emisión	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	354.437	Reservas de la Sociedad Dominante	449.611
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	31.900	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	(5.015)
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	22.114	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(31.421)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	20.768	Ajustes por valoración	(9.991)
Otros activos no corrientes	142.217	Diferencias de Conversión	1.367
Total activo no corriente	2.734	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.735.441)
		Pérdidas consolidadas del ejercicio	(910.175)
		Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(1.645.139)
		Intereses minoritarios	16.677
		Total patrimonio neto	(1.628.462)
			181.373
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	683
		Deudas con entidades de crédito no corrientes	-
		Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	2.323
		Otros pasivos no corrientes	-
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	36.047
		Provisiones a largo plazo	142.217
		Pasivos por impuestos diferidos	103
		Periodificaciones a largo plazo	-
			4.305.262
		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	3.554.678
		Deudas con entidades de crédito corrientes	24.544
		Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	151.842
		Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	375.827
		Administraciones Públicas acreedoras	21.321
		Provisiones a corto plazo	177.050
		Otros pasivos corrientes	-
		<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	2.858.173
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias (Nota 8)	2.267.458		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	2.227.070		
Activos financieros corrientes (Nota 10)	12.002		
Administraciones Públicas deudoras	16.084		
Otros activos corrientes	4.268		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	397		
Total activo corriente	7.637		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	2.858.173		

(\*) No auditado

## REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	(*) 31/12/2012
<b>Operaciones continuadas:</b>	
Ingresos por ventas (Nota 19)	136.163
Coste de las ventas	(194.280)
Gastos de personal	(11.092)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(12.808)
Servicios exteriores	(7.434)
Tributos	(940)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8, 9 y 20)	(618.046)
Otros ingresos de explotación	4.869
Otros gastos de explotación	(4.586)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	(1.188)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(709.342)</b>
Ingresos financieros (Nota 20)	71.311
Gastos financieros (Nota 20)	(136.134)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	3.428
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b, 6 y 20)	(71.874)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(19.750)
Deterioro de instrumentos financieros (Notas 7 y 10)	(42.884)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros (Nota 2)	(7.234)
Otras ganancias o pérdidas	1
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(912.478)</b>
Impuesto sobre las ganancias	1.808
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(910.670)</b>
<b>Atributable a:</b>	
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(910.175)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>(495)</b>
<b>Pérdida por acción (en euros por acción):</b>	
De operaciones continuadas-	
Básico	(3,322)
Diluido	(3,322)

(\*) No auditado

**REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Miles de Euros)

	(*) 31/12/2012
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>	<b>(910.670)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	
Por coberturas de flujos de efectivo	(3.065)
Otros ajustes - Diferencias de conversión	1.156
Efecto Impositivo	(347)
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(912.926)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	(912.431)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	495

(\*) No auditado

## REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva de Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(38.293)	(6.926)	558	(129.704)	(1.360.514)	(374.428)	(734.066)	30.864	(703.202)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.065)	809	-	-	(910.175)	(912.431)	(495)	(912.926)
Aplicación del resultado 2011	-	-	-	-	-	-	1.857	-	-	-	(376.285)	374.428	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.358	-	1.358	(13.692)	(12.334)
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (*)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(36.436)	(9.991)	1.367	(129.704)	(1.735.441)	(910.175)	(1.645.139)	16.677	(1.628.462)

(\*) No auditado