



## Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



Tercer 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](mailto:accionistas@reyalurbis.com)



MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2014		3T-2013		% VAR
<b>Resultados</b>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	79.744	100%	59.888	100%	33,2%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-55.570	-69,7%	-58.115	-97,0%	-4,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-483.387	-606,2%	-363.732	-607,4%	32,9%
RESULTADO NETO	-483.664	-606,5%	-357.637	-597,2%	35,2%
<b>Estructura financiera</b>					
FONDOS PROPIOS	-2.892.662		-1.999.583		44,7%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO <sup>(1)</sup>	3.390.620		3.492.285		-2,9%
Préstamos sindicados	2.892.613		2.879.976		0,4%
Créditos hipotecarios subrogables	236.632		357.262		-33,8%
Resto deuda neta	261.375		255.047		2,5%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2014		3T-2013		% VAR
<b>Promoción Residencial</b>					
Ventas liquidadas (entregas)	14.799		15.269		-3,1%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	11.157		13.728		-18,7%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	13.254		16.506		-19,7%
<b>Suelo</b>					
Ventas	23.143		535		100,0%
Compras	-		-		-
<b>Patrimonio</b>					
Ingresos por alquiler	6.357		15.341		-58,6%
Ingresos por ventas	19.508		12.719		53,4%
Superficie sobre rasante <sup>(2)</sup>	142.089		183.285		-22,5%
Ocupación %	80,51%		84,24%		-4,4%
<b>Total Plantilla</b>					
Plantilla Actividad Inmobiliaria	67		136		-51%
Plantilla Actividad Hotelera	216		236		-8%

(1) Incluye 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: 62.873 m2 en 3T-2014 y 3T-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 éste 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 tercer trimestre de 2014 continúa abierta la fase común del procedimiento concursal.
- En el balance de situación destaca:
  - Reducción del endeudamiento financiero neto respecto al tercer trimestre de 2013 en un 3% aproximadamente, consecuencia fundamentalmente de las ventas de activos inmobiliarios con carga hipotecaria y del cambio de normativa contable, si bien dicha reducción se ve minorada por el registro de los intereses devengados. El citado cambio de normativa supone que determinadas sociedades que hasta 31 de diciembre de 2013 se venían consolidando por integración proporcional, hayan pasado a consolidarse por el método de la participación, no figurando el importe de su endeudamiento en el balance de situación del Grupo.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
  - Incremento de los ingresos por venta de suelo y patrimonio frente al tercer trimestre del ejercicio pasado.
  - Reducción significativa de los ingresos por arrendamiento en un 58% aproximadamente motivado principalmente por la venta de los inmuebles ABC Serrano (centro comercial) y Avenida San Luis (oficinas) en el último trimestre de 2013.
  - Incremento del resultado financiero negativo en un 61% aproximadamente frente al tercer trimestre de 2013, efecto del reconocimiento del devengo de intereses indemnizatorios además de los corrientes, tras la entrada en concurso de la sociedad matriz del grupo
- 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, considerando además la inexistencia de nuevo producto.
- Patrimonio
  - La disminución de la superficie sobre rasante así como de los ingresos por arrendamiento con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2013 es consecuencia fundamentalmente de las significativas desinversiones realizadas en el último trimestre del ejercicio 2013.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	3T-2014		3T-2013	
Ingresos por venta de promoción residencial	14.799	100%	15.269	100%
Costes directos de venta de promociones	-19.987	-135,1%	-38.055	-249,2%
<b>Margen bruto promoción residencial</b>	<b>-5.189</b>	<b>-35,1%</b>	<b>-22.786</b>	<b>-149,2%</b>
Ingresos por venta de suelo	23.143	100%	535	100%
Costes directos de venta de suelo	-35.775	0,0%	-375	0,0%
<b>Margen bruto suelo</b>	<b>-12.632</b>	<b>100,0%</b>	<b>160</b>	<b>100,0%</b>
Ingreso total alquiler	6.357	100%	15.341	100,0%
Rentas	5.300	83,4%	13.376	87,2%
Gastos repercutidos	1.056	16,6%	1.965	12,8%
Coste directo de alquiler	-3.792	-59,7%	-4.692	-30,6%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-5.777	-90,9%	-6.856	-44,7%
<b>Margen bruto alquiler</b>	<b>-3.213</b>	<b>-50,5%</b>	<b>3.793</b>	<b>24,7%</b>
Ingresos por venta de patrimonio	19.508	100%	12.719	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-21.986	-112,7%	-8.418	-66,2%
<b>Margen bruto venta patrimonio</b>	<b>-2.478</b>	<b>-12,7%</b>	<b>4.301</b>	<b>33,8%</b>
Ingresos actividad hotelera	15.937	100%	16.023	100%
Costes actividad hotelera	-11.744	-73,7%	-13.481	-84,1%
<b>Margen bruto actividad hotelera</b>	<b>4.193</b>	<b>26,3%</b>	<b>2.542</b>	<b>15,9%</b>
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>79.744</b>	<b>100,0%</b>	<b>59.888</b>	<b>100,0%</b>
<b>COSTE DIRECTO TOTAL</b>	<b>-99.062</b>	<b>-124,2%</b>	<b>-71.877</b>	<b>-120,0%</b>
<b>MARGEN BRUTO TOTAL</b>	<b>-19.318</b>	<b>-24,2%</b>	<b>-11.989</b>	<b>-20,0%</b>
Gastos comercialización de inmuebles	-428	-0,5%	-633	-1,1%
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>-41.843</b>	<b>-52,5%</b>	<b>-52.796</b>	<b>-88,2%</b>
Costes de personal	-11.378	-14,3%	-8.021	-13,4%
Resto de costes indirectos	-30.465	-38,2%	-44.775	-74,8%
<b>Variación Provisiones de Trafico</b>	<b>-331.848</b>	<b>-416,1%</b>	<b>-213.775</b>	<b>-357,0%</b>
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-393.437</b>	<b>-493,4%</b>	<b>-279.194</b>	<b>-466,2%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-97.148</b>	<b>-121,8%</b>	<b>-60.376</b>	<b>-100,8%</b>
<b>PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>5.007</b>	<b>6,3%</b>	<b>-24.163</b>	<b>-40,3%</b>
Otros ingresos y gastos	2.192	2,7%	1	0,0%
<b>B.A.I.</b>	<b>-483.387</b>	<b>-606,2%</b>	<b>-363.732</b>	<b>-607,4%</b>
Impuesto de Sociedades	-569	-0,7%	5.996	10,0%
Socios externos	292	0,4%	99	0,2%
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-483.664</b>	<b>-606,5%</b>	<b>-357.637</b>	<b>-597,2%</b>

## Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2014 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

**Volumen de ingresos** 80 millones de euros

- Los ingresos a 30 de septiembre de 2014 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a casi 80 millones de euros, de los cuales fruto de la actividad de promoción residencial son 15 millones.

16 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 16 millones de euros.

Reducción de los Ingresos por Arrendamiento

- Los ingresos por arrendamiento han soportado una minoración con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2013 en torno al 60%, consecuencia de las desinversiones efectuadas en activos singulares.

Incremento de ventas de Patrimonio

- El incremento de las ventas de Patrimonio con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2013 es efecto principalmente de la venta durante este ejercicio 2014 del edificio de oficinas en Marcelo Spinola, habiéndose producido la venta del centro comercial ABC Serrano y del edificio de oficinas en Av. San Luis durante el último trimestre del ejercicio 2013.

- El Grupo, pese a la situación del mercado, continúa con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2014, en torno al 80%, lo que denota la calidad de los mismos.

Aumenta el margen bruto de la actividad hotelera.

- Mejora significativamente el margen bruto de la actividad hotelera con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior gracias a la optimización de los costes de dicha actividad y al mejor comportamiento del mercado.

### Los Costes

- Los costes indirectos experimentan un recorte del 20% respecto al tercer trimestre del 2013, si bien en el capítulo de gastos de personal se registra un incremento de casi el 42% tras las indemnizaciones acordadas en la formalización del Expediente de Regulación de Empleo (ERE) tramitado por la sociedad matriz a 31 de mayo de 2014, descontado este efecto el gasto de personal se reduce aproximadamente un 15%.

- En el epígrafe de Variación de Provisiones de Tráfico y Resultado de Valoración de Activos el Grupo ha registrado las provisiones necesarias para cubrir el deterioro de los activos inmobiliarios según valoración realizada a 31 de mayo de 2014 por experto independiente

- El resultado financiero neto negativo con relación al 30 de septiembre de 2013 ha sufrido un incremento del 61% aproximadamente, situándose en los 97 millones de euros netos negativos. Esta evolución tiene su explicación esencialmente en el reconocimiento de los intereses indemnizatorios adicionales a los corrientes que la sociedad matriz del grupo, tras su entrada en concurso voluntario de acreedores, está llevando a cabo.

## BALANCE

ACTIVO	3T-2014	3T-2013	VAR	%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>362.739</b>	<b>554.816</b>	<b>-192.077</b>	<b>-35%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	182.092	341.775	-159.683	-47%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	14.531	27.696	-13.165	-48%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	44.165	40.839	3.326	8%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	121.952	144.506	-22.554	-16%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.180.416</b>	<b>2.021.830</b>	<b>-841.414</b>	<b>-42%</b>
TERRENOS Y SOLARES	1.037.647	1.835.955	-798.309	-43%
RESTO DE EXISTENCIAS	103.204	142.200	-38.996	-27%
DEUDORES	13.061	12.210	851	7%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	19.703	15.361	4.342	28%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	6.801	16.104	-9.303	n/s
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.543.155</b>	<b>2.576.646</b>	<b>-1.033.491</b>	<b>-40,11%</b>
<b>PASIVO</b>	<b>3T-2014</b>	<b>3T-2013</b>	<b>VAR</b>	<b>%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(2.876.473)</b>	<b>(1.983.004)</b>	<b>-893.469</b>	<b>45%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>(2.892.662)</b>	<b>(1.999.583)</b>	<b>-893.079</b>	<b>45%</b>
CAPITAL Y RESERVAS	(2.408.997)	(1.641.946)	-767.051	47%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(483.664)	(357.637)	-126.028	35%
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>16.189</b>	<b>16.579</b>	<b>-390</b>	<b>-2%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>152.073</b>	<b>174.796</b>	<b>-22.723</b>	<b>-13%</b>
PROVISIONES	30.686	30.498	188	1%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	121.387	144.298	-22.911	-16%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.267.555</b>	<b>4.384.854</b>	<b>-117.300</b>	<b>-3%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.669.110	2.785.362	-116.252	-4%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.023.272	989.097	34.175	100%
ACREEDORES COMERCIALES	123.523	154.511	-30.988	-20%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	435.323	435.980	-657	0%
PROVISIONES	16.327	19.904	-3.577	-18%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.543.155</b>	<b>2.576.646</b>	<b>-1.039.491</b>	<b>-40,11%</b>

## 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 mayo 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 1.629 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de mayo de 2014, asciende a 1.195 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: 490 unidades aproximadamente.**

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 490 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 140.000 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 142.000 metros, valorada en más de 264 millones de euros a 31 de mayo 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 por encima del 80%.

### Situación Patrimonial de la Sociedad

La Sociedad cabecera del grupo, Reyal Urbis, S.A. a pesar de presentar un patrimonio Neto negativo a 30 de septiembre 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

En lo referente al pasivo del Grupo, destacar que se ha producido una reducción del endeudamiento financiero neto con relación al tercer trimestre del ejercicio 2013 del 3% aproximadamente, efecto conjunto de:

1) La reducción del endeudamiento financiero bilateral.

2) La entrada en vigor con fecha 1 de enero de 2014 de las NIIF 10, 11 y 12, lo que ha supuesto la reevaluación del concepto control en determinadas sociedades del grupo que se integraban por el método de integración proporcional al 31 de diciembre de 2013 y han pasado a consolidarse por el método de la participación o Puesta en Equivalencia, minorando así la carga financiera.

3) El registro de los intereses devengados e indemnizatorios 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.