



## Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



**Primer Trimestre 2016**



## 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-2016		1T-2015		% VAR
<i>Resultados</i>					
<b>INGRESOS</b> (CNN + Venta de patrimonio)	8.761	100%	45.862	100%	-81%
<b>EBITDA</b> (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-1.570	-17,9%	-7.691	-16,8%	-80%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	-40.646	-463,9%	-47.645	-103,9%	-15%
<b>RESULTADO NETO</b>	-40.532	-462,6%	-47.413	-103,4%	-15%
<i>Estructura financiera</i>					
<b>FONDOS PROPIOS</b>	-3.298.162		-3.149.165		5%
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b> <sup>(1)</sup>	3.465.123		3.398.044		2%
Préstamos sindicados	2.892.560		2.892.560		0,0%
Créditos hipotecarios subrogables	154.462		198.505		-22%
Resto deuda neta	418.101		306.979		36%

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T-2016		1T-2015		% VAR
<i>Promoción Residencial</i>					
<b>Entrega de llaves</b>	328		37.653		-99%
<i>Suelo</i>					
<b>Ventas</b>	-		-		-
<b>Compras</b>	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
<b>Ingresos por alquiler</b>	1.718		1.794		-4,3%
<b>Ingresos por ventas</b>	320		0		-
<b>Superficie sobre rasante</b> <sup>(2)</sup>	123.384		134.923		-8,6%
<b>Ocupación %</b>	90,92%		75,77%		20,0%
<i>Total Plantilla</i>					
<b>Plantilla Actividad Inmobiliaria</b>	39		66		-40,9%
<b>Plantilla Actividad Hotelera</b>	231		232		-0,4%

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

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 45.312 m<sup>2</sup> 1T-2016 y 55.760 m<sup>2</sup> 1T-2015

## 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.
  - 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.
  - El 25 de septiembre de 2015 la Sociedad recibió notificación del Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil por el que no se admite a trámite la propuesta de convenio presentada por la Sociedad.
  - Tal y como se avanzó a través del correspondiente Hecho Relevante en septiembre, la Sociedad finalmente interpuso en el mes de diciembre de 2015 recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid contra el Auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio, no habiéndose aún resuelto a la fecha de publicación de esta información trimestral.
  
- Respecto a la cuenta de resultados cabe señalar:
  - Disminución del Resultado Neto Negativo respecto al primer trimestre de 2015 en casi un 15%, motivado principalmente por la disminución de las pérdidas de explotación en un 68%, fruto de la reducción de costes indirectos en un 43%. Se registra por el contrario solo una caída del 2,6% en el resultado financiero negativo, capitulo con gran impacto en la cuenta de resultados del Grupo
  - Importante reducción respecto al ejercicio 2015 en los ingresos por venta de inmuebles terminados, casi inexistentes en el primer trimestre de este ejercicio como consecuencia de la escasez de stock de producto en venta. No se han realizado operaciones relevantes de dación en pago de este tipo de producto, que son las que soportan la elevada facturación registrada en el primer trimestre del ejercicio pasado.
  - Mantenimiento en los ingresos por la actividad hotelera frente al primer trimestre del 2015, si bien con mejora del margen bruto en más de un 23%
  - Ligero incremento de los ingresos de rentas por arrendamiento en casi un 7% aproximadamente pese a las desinversiones realizadas, con un incremento generalizado de la ocupación. El empeoramiento en el margen bruto de esta actividad que presenta la cuenta de resultados no es tal, y se debe a la imputación temporal en el primer trimestre del ejercicio de los costes anuales devengados por tributos locales, conforme a normativa contable, que tuvo reflejo en el ejercicio pasado durante el segundo trimestre del ejercicio.
  - Reducción de un 10% de los costes de personal con relación al mismo periodo del ejercicio 2015 con motivo del expediente de regulación de empleo llevado a cabo por Reyal Urbis SA en el ejercicio objeto de presentación, durante los meses de febrero y marzo, que ha supuesto una reducción del 41% de la plantilla en la sociedad.
  
- En el balance de situación destaca:
  - Leve incremento del endeudamiento financiero neto respecto al primer trimestre de 2015 en un 2% aproximadamente. Si bien se ha reducido significativamente el endeudamiento bilateral fruto de las ventas de activos inmobiliarios con carga hipotecaria el endeudamiento financiero neto se incrementa como consecuencia de la normativa contable que obliga a la Sociedad a reconocer el devengo de intereses indemnizatorios sobre el total de la deuda financiera, con especial penalización por el peso de la deuda sindicada.



CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T-2016		1T-2015	
Ingresos por venta de promoción residencial	328	100%	37.653	100%
Costes directos de venta de promociones	-839	-255,5%	-42.925	-114,0%
<b>Margen bruto promoción residencial</b>	<b>-511</b>	<b>-155,5%</b>	<b>-5.272</b>	<b>-14,0%</b>
Ingresos por venta de suelo	0	-	0	-
Costes directos de venta de suelo	0	-	0	-
<b>Margen bruto suelo</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Ingreso total alquiler	1.718	100%	1.794	100%
Rentas	1.622	94,4%	1.517	84,6%
Gastos repercutidos	96	5,6%	277	15,4%
Coste directo de alquiler	-1.895	-110,4%	-822	-45,8%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-1.431	-83,3%	-1.575	-87,8%
<b>Margen bruto alquiler</b>	<b>-1.609</b>	<b>-93,7%</b>	<b>-603</b>	<b>-33,6%</b>
Ingresos por venta de patrimonio	320	100%	0	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-304	-95%	0	-
<b>Margen bruto venta patrimonio</b>	<b>16</b>	<b>5,1%</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>
Ingresos actividad hotelera	6.395	100%	6.415	100%
Costes actividad hotelera	-4.510	-70,5%	-4.890	-76,2%
<b>Margen bruto actividad hotelera</b>	<b>1.885</b>	<b>29,5%</b>	<b>1.525</b>	<b>23,8%</b>
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>8.761</b>	<b>100,0%</b>	<b>45.862</b>	<b>100,0%</b>
<b>COSTE DIRECTO TOTAL</b>	<b>-8.980</b>	<b>-102,5%</b>	<b>-50.212</b>	<b>-109,5%</b>
<b>MARGEN BRUTO TOTAL</b>	<b>-219</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-4.350</b>	<b>-9,5%</b>
Gastos comercialización de inmuebles	-6	-0,1%	-97	-0,2%
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>-2.772</b>	<b>-31,6%</b>	<b>-4.884</b>	<b>-10,6%</b>
Costes de personal	-1.447	-16,5%	-1.609	-3,5%
Resto de costes indirectos	-1.370	-15,6%	-3.275	-7,1%
Variación Provisiones de Trafico	45	0,5%	0	0,0%
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-2.997</b>	<b>-34,2%</b>	<b>-9.331</b>	<b>-20,3%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-37.606</b>	<b>-429,2%</b>	<b>-38.612</b>	<b>-84,2%</b>
<b>PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>-44</b>	<b>-0,5%</b>	<b>297</b>	<b>0,6%</b>
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%
<b>B.A.I.</b>	<b>-40.646</b>	<b>-463,9%</b>	<b>-47.645</b>	<b>-103,9%</b>
Impuesto de Sociedades	-1	0,0%	-2	0,0%
Socios externos	116	1,3%	233	0,5%
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-40.532</b>	<b>-462,6%</b>	<b>-47.413</b>	<b>-103,4%</b>

## Análisis de los resultados

Aumenta el margen bruto de la actividad hotelera.

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2016 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

**Volumen de ingresos** 8,8 millones de euros

- Los ingresos a 31 de marzo de 2016 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a casi 9 millones de euros, fruto de la actividad hotelera y patrimonial. La actividad de promoción residencial y venta de suelo ha sido prácticamente inexistente.

### Patrimonio

- Los ingresos por arrendamiento han registrado un incremento respecto al primer trimestre del ejercicio 2015 en torno al 7%, consecuencia en la mejora de la ocupación de los activos pese a las desinversiones acometidas
- El Grupo continúa con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 31 de marzo de 2016, superior al 90%, superando ampliamente los datos de ocupación presentados en el primer trimestre del ejercicio 2015 dada la alta calidad de los activos, sensibles a la recuperación de mercado.

- Mejora significativamente el margen bruto de la actividad hotelera en casi un 24% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, aprovechando la optimización de los costes de dicha actividad implementada en los últimos ejercicios.

### Los Costes

- Los costes corrientes de personal, al formalizarse el segundo expediente de regulación de empleo efectuado por la Sociedad entre febrero y marzo de 2016, se han visto reducidos ligeramente con relación al primer trimestre del 2015. Ha de tenerse en consideración que el gasto por indemnizaciones quedó registrado a 31 de diciembre de 2015, pese a haber sido abonadas en el ejercicio 2016.
- El resultado financiero neto negativo se mantiene en línea al registrado al 31 de marzo de 2015, con una reducción del 2,6%, situándose en los 37,6 millones de euros netos. Esta evolución tiene su explicación esencialmente en la actualización de los tipos de interés para la deuda no financiera vinculada al tipo de interés legal del dinero y en la disminución del principal de la deuda por amortización de préstamos hipotecarios durante el ejercicio.



## BALANCE

ACTIVO	1T-2016	1T-2015	VAR	%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>288.451</b>	<b>321.229</b>	<b>-32.778</b>	<b>-10%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	135.749	152.826	-17.077	-11%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	14.273	14.636	-363	-2%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	40.533	42.462	-1.929	-5%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	97.896	111.305	-13.409	-12%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>950.111</b>	<b>974.434</b>	<b>-24.323</b>	<b>-2%</b>
TERRENOS Y SOLARES	868.063	876.396	-8.333	-1%
RESTO DE EXISTENCIAS	47.622	59.628	-12.006	-20%
DEUDORES	14.179	16.117	-1.938	-12%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	14.435	16.736	-2.301	-14%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.812	5.557	256	5%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.238.562</b>	<b>1.295.663</b>	<b>-57.101</b>	<b>-4,41%</b>
<b>PASIVO</b>	<b>1T-2016</b>	<b>1T-2015</b>	<b>VAR</b>	<b>%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(3.285.725)</b>	<b>(3.136.425)</b>	<b>-149.299</b>	<b>5%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>(3.298.162)</b>	<b>(3.149.165)</b>	<b>-148.997</b>	<b>5%</b>
CAPITAL Y RESERVAS	(3.257.631)	(3.101.751)	-155.880	5%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(40.532)	(47.414)	6.882	-15%
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>12.438</b>	<b>12.740</b>	<b>-302</b>	<b>-2%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>132.269</b>	<b>143.957</b>	<b>-11.688</b>	<b>-8%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.124	2.124	0	0%
PROVISIONES	31.582	30.844	738	2%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	98.563	110.989	-12.426	-11%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.392.018</b>	<b>4.288.131</b>	<b>103.887</b>	<b>2%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.722.709	2.682.989	39.720	1%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.059.201	1.019.726	39.475	4%
ACREEDORES COMERCIALES	121.628	122.343	-714	-1%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	475.200	447.311	27.888	6%
PROVISIONES	13.280	15.762	-2.482	-16%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.238.562</b>	<b>1.295.663</b>	<b>-57.101</b>	<b>-4,41%</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 diciembre de 2015, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Knight Frank, no vinculada al Grupo, un valor de 1.190 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2015, asciende a 920 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: 226 unidades aproximadamente.**

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 226 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, diversificados en más de 30 ciudades en España y en Lisboa (Portugal).

**Activos para patrimonio en renta: 123.000 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 123.000 metros, valorada en unos 200 millones de euros a 31 de diciembre de 2015, 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 90%.

### 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 2016, 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 un leve incremento del endeudamiento financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2015 del 2% aproximadamente, efecto conjunto de:

1) La reducción del endeudamiento financiero bilateral en un 22% por ventas, bien a terceros o bien a entidades financieras.

2) 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.
- 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, abriendo la fase de convenio y señalando como plazo límite para la presentación de propuesta 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 nº 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.
- La Sociedad presentó en plazo, el 30 de marzo de 2015, la subsanación de determinados aspectos aportando a tal fin un texto consolidado de la propuesta de convenio.
- El 25 de septiembre de 2015 le fue notificado a la Sociedad auto de inadmisión de la propuesta de convenio, tal y como se comunicó al mercado mediante Hecho Relevante de misma fecha.
- La Sociedad ha presentado recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, contra el auto de inadmisión de la propuesta de convenio, solicitando la suspensión de cualesquiera efectos que se deriven del citado auto. Actualmente se encuentra a la espera de resolución del citado recurso.

