



Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2016





Índice de contenidos

	Página
Principales Magnitudes Financieras y Operativas	4
A destacar	5
Cuenta de Resultados Analítica	6
Análisis de los resultados	7
Balance	8
Comentarios al balance	9
Situación Concursal	10

Relación con inversores

Teléfono: 34 91 577 61 03

accionistas@reyalurbis.com



MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2016		3T-2015		% VAR
<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	32.115	100%	79.919	100%	-59,8%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	1.153	3,6%	-26.569	-69,7%	104,3%
RSULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-114.365	-356,1%	-137.976	606,2%	-17,1%
RESULTADO NETO	-114.379	-356,2%	-137.472	606,5%	-16,8%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-3.372.009		-3.240.361		4,1%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.514.531		3.436.972		2,3%
Préstamos sindicados	2.892.560		2.892.560		0,0%
Créditos hipotecarios subrogables	153.563		193.473		-20,6%
Resto deuda neta	468.407		350.939		33,5%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2016		3T-2015		% VAR
<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	1.521		43.382		-96,5%
<i>Suelo</i>					
Ventas	6.828		1.400		387,7%
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	5.247		5.335		-1,6%
Ingresos por ventas	339		10.563		-96,8%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	123.384		119.959		2,9%
Ocupación %	91,35%		89,06%		2,6%
<i>Total Plantilla</i>					
Plantilla Actividad Inmobiliaria	35		65		-46,2%
Plantilla Actividad Hotelera	193		178		8,4%

(1) Incluye deuda con SAREB reclasificada al epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance adjunto

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 45.312,65 M2 a 3T-2016 y 3T-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 inadmitía a trámite la propuesta de convenio presentada por la Sociedad.
 - La Sociedad 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, estando pendiente de votación y fallo a la fecha de publicación de esta información trimestral.

- Respecto a la cuenta de resultados cabe señalar:
 - Disminución del Resultado Neto Negativo respecto al tercer trimestre de 2015 en casi un 17% motivado principalmente por la disminución de las pérdidas de explotación en un 90%, fruto de la consecución de un EBITDA positivo y una reducción de costes indirectos del 47%. Se registra por el contrario un incremento del 4% en el resultado financiero negativo, capítulo con gran impacto en la cuenta de resultados del Grupo.
 - Disminución respecto al ejercicio 2015 en los ingresos por venta de inmuebles terminados, muy reducidos durante 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 en el periodo, que son las que soportan la elevada facturación registrada en el ejercicio pasado.
 - Leve disminución del 5% en los ingresos por la actividad hotelera frente al tercer trimestre del 2015 por el efecto de los ingresos extraordinarios obtenidos en el pasado ejercicio por la pérdida de uno de los activos en gestión, lo que indirectamente supone una mejora de los ingresos propios de la actividad y una mejora del margen bruto sobre ingresos en este ejercicio.
 - Ligero incremento de los ingresos de rentas por arrendamiento en un 7% aproximadamente pese a las desinversiones realizadas, con un incremento generalizado de la ocupación y mejora de la renta neta.
 - Reducción de un 30% 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 46% de la plantilla en la sociedad.

- En el balance de situación destaca:
 - Leve incremento del endeudamiento financiero neto respecto al tercer trimestre de 2015 en un 2,3% 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	3T-2016		3T-2015	
Ingresos por venta de promoción residencial	1.521	100%	43.382	100%
Costes directos de venta de promociones	-2.113	-138,9%	-61.788	-142,4%
Margen bruto promoción residencial	-592	-38,9%	-18.406	-42,4%
Ingresos por venta de suelo	6.828	100%	1.400	100%
Costes directos de venta de suelo	-6.002	0,0%	-1.137	0,0%
Margen bruto suelo	826	100,0%	263	100,0%
Ingreso total alquiler	5.247	100%	5.335	100%
Rentas	4.825	91,9%	4.592	86,1%
Gastos repercutidos	423	8,1%	743	13,9%
Coste directo de alquiler	-2.913	-55,5%	-3.703	-69,4%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-4.295	-81,9%	-4.472	-83,8%
Margen bruto alquiler	-1.961	-37,4%	-2.840	-53,2%
Ingresos por venta de patrimonio	339	100%	10.563	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-317	-93,8%	-13.886	-131,5%
Margen bruto venta patrimonio	21	6,2%	-3.323	-31,5%
Ingresos actividad hotelera	18.180	100%	19.238	100%
Costes actividad hotelera	-12.806	-70,4%	-13.375	-69,5%
Margen bruto actividad hotelera	5.374	29,6%	5.864	30,5%
INGRESO TOTAL	32.115	100,0%	79.919	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-28.447	-88,6%	-98.361	-123,1%
MARGEN BRUTO TOTAL	3.668	11,4%	-18.442	-23,1%
Gastos comercialización de inmuebles	-289	-0,9%	-148	-0,2%
COSTES INDIRECTOS	-6.710	-20,9%	-12.638	-15,8%
Costes de personal	-3.294	-10,3%	-4.735	-5,9%
Resto de costes indirectos	-3.416	-10,6%	-7.904	-9,9%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-3.206	-10,0%	-31.221	-39,1%
RESULTADO FINANCIERO	-111.037	-345,7%	-106.645	-133,4%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-137	-0,4%	-110	-0,1%
Otros ingresos y gastos	15	0,0%	0	0,0%
B.A.I.	-114.365	-356,1%	-137.976	-172,6%
Impuesto de Sociedades	-270	-0,8%	87	0,1%
Socios externos	256	0,8%	417	0,5%
RESULTADO NETO	-114.379	-356,2%	-137.472	-172,0%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2016 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos 32 millones de euros

- Los ingresos a 30 de septiembre de 2016 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han disminuido en 47,8 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, fruto de la caída en la actividad de promoción. La actividad de promoción residencial y desinversión en inmuebles ha sido prácticamente inexistente. Se mantiene la actividad hotelera y patrimonial, con incremento de la venta de suelo.

Patrimonio

- Los ingresos por rentas de alquiler han registrado un incremento respecto al tercer trimestre del ejercicio 2015 en torno al 5%, 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 30 de septiembre de 2016, superior al 91%, superando una vez más los datos de ocupación presentados en el tercer trimestre del ejercicio 2015 dada la alta calidad de los activos, sensibles a la recuperación de mercado.

Los Costes

- Los costes corrientes de personal, al formalizarse el segundo expediente de regulación de empleo efectuado por la Sociedad en el primer trimestre de 2016, se han visto reducidos en un 30% con relación al tercer 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 30 de septiembre de 2015, con un leve incremento del 4%, situándose en los 111 millones de euros netos, que suponen el 97% del resultado neto del Grupo. Esta evolución tiene su explicación esencialmente en el registro de los intereses corrientes e indemnizatorios devengados sobre la deuda sindicada y los préstamos bilaterales, en aplicación de la normativa contable.



BALANCE

ACTIVO	3T-2016	3T-2015	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	282.817	303.641	-20.824	-7%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	133.539	136.480	-2.941	-2%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	13.586	13.949	-363	-3%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	37.838	42.129	-4.291	-10%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	97.855	111.084	-13.229	-12%
ACTIVOS CORRIENTES	950.098	972.680	-22.581	-2%
TERRENOS Y SOLARES	861.149	879.068	-17.918	-2%
RESTO DE EXISTENCIAS	47.381	52.708	-5.327	-10%
DEUDORES	9.316	15.662	-6.346	-41%
TESORERIA E I.F. TEMPORALES	26.469	19.444	7.025	36%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.782	5.798	-16	0%
TOTAL ACTIVO	1.232.916	1.276.321	-43.405	-3%
PASIVO	3T-2016	3T-2015	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(3.359.712)	(3.227.805)	-131.907	4%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(3.372.009)	(3.240.361)	-131.648	4%
CAPITAL Y RESERVAS	(3.257.631)	(3.102.889)	-154.741	5%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(114.379)	(137.472)	23.093	-17%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	12.297	12.556	-258	-2%
PASIVOS NO CORRIENTES	129.914	144.845	-14.932	-10%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.124	2.124	0	0%
PROVISIONES	29.223	31.081	-1.858	-6%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	98.567	111.640	-13.074	-12%
PASIVOS CORRIENTES	4.462.714	4.359.281	103.433	2%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.769.774	2.711.529	58.245	2%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.079.544	1.040.409	39.135	4%
ACREEDORES COMERCIALES	121.479	121.999	-521	0%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	478.918	469.571	9.347	2%
PROVISIONES	12.999	15.773	-2.773	-18%
TOTAL PASIVO	1.232.916	1.276.321	-43.405	-3%

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, ascendía 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: 221 unidades aproximadamente.

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 221 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 más 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 91%.

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 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 tercer trimestre del ejercicio 2015 del 2,3% aproximadamente, efecto conjunto de:

1) La reducción del endeudamiento financiero bilateral en un 21% 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 presentó 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 votación y fallo del citado recurso.