



Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios





Primer Trimestre 2017

Índice de contenidos

	Página
Principales Magnitudes Financieras y Operativas	3
A destacar	4
Cuenta de Resultados Analítica	5
Análisis de los resultados	6
Balance	7
Comentarios al balance	8
Situación Concursal	9

Relación con inversores

Teléfono: 34 91 577 61 03

accionistas@reyalurbis.com



MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	1T-2017		1T-2016		% VAR
<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	8.943	100%	8.761	100%	2%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	2.831	31,7%	-1.570	-17,9%	-280%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-34.425	-384,9%	-40.646	-463,9%	-15%
RESULTADO NETO	-34.350	-384,1%	-40.532	-462,6%	-15%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-3.449.054		-3.298.162		5%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.572.743		3.465.123		3%
Préstamos sindicados	2.892.560		2.892.560		0,0%
Créditos hipotecarios subrogables	153.508		154.462		-1%
Resto deuda neta	526.675		418.101		26%

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T-2017		1T-2016		% VAR
<i>Promoción Residencial</i>					
Entrega de llaves	45		328		-86%
<i>Suelo</i>					
Ventas	-		-		-
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	1.790		1.718		4,2%
Ingresos por ventas	0		320		-
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	122.641		123.384		-0,6%
Ocupación %	91,42%		90,92%		0,5%
Total Plantilla	276		270		2%
Plantilla Actividad Inmobiliaria	33		39		-15,4%
Plantilla Actividad Hotelera	243		231		5,2%

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

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 45.312 m² 1T-2017 y 1T-2016

A destacar:

- Con relación a la situación concursal de la sociedad Reyal Urbis, S.A, cuyos hitos más relevantes se detallan en el punto final del documento, cabe destacar como más recientes los siguientes:
 - 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. Con fecha 17 de noviembre de 2016 recibió el fallo desestimatorio del recurso por causa de inadmisión, si bien se otorgaba a la sociedad plazo para interponer nuevo recurso de reposición ante el Juzgado de lo Mercantil, recurso que quedó presentado en plazo el 19 de enero de 2017.
 - Con fecha 30 de marzo de 2017 la sociedad recibió notificación del Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil por el que resolvía favorablemente el recurso y admitía a trámite la propuesta de convenio presentada por la Sociedad a los acreedores hace dos años, esto es, el 30 de marzo de 2015, sin opción a ser modificada, y fijando un plazo para adhesiones o votos en contra que finalizará el próximo 30 de mayo de 2017.
- Respecto a la cuenta de resultados cabe señalar:
 - Variación significativa con relación al primer trimestre de 2016 del resultado de explotación y EBITDA, que presentan cifras positivas en este periodo, por importe de 1,4 millones de euros y 2,8 millones de euros respectivamente.
 - Disminución del Resultado Neto Negativo respecto al primer trimestre de 2016 en más de un 15% motivado principalmente por la disminución de costes indirectos, que resultan de signo positivo tras la reversión de provisión registrada por una sentencia favorable sobre un expediente sancionador recurrido por la sociedad por casi 4 millones de euros. Se registra además una disminución de más del 4,8% en el resultado financiero negativo, capítulo con gran impacto en la cuenta de resultados del Grupo.
 - Aumento de más del 11% en los ingresos por la actividad hotelera frente al primer trimestre del 2016.
 - Reducción de más de un 38% de los costes de personal con relación al mismo periodo del ejercicio 2016, último que recogía el gasto correspondiente al personal afectado por el expediente de regulación de empleo llevado a cabo por Reyal Urbis SA durante los meses de febrero y marzo de 2016, que supuso una reducción del 46% de la plantilla en la sociedad.
- En el balance de situación destaca:
 - Descenso de las Inversiones Financieras en el activo no corriente, motivadas por el deterioro efectuado de participaciones en empresas del grupo puestas en equivalencia para ajustar su coste en libros.
 - Incremento significativo de la tesorería fruto de la adecuada y proactiva gestión realizada por la Sociedad durante el periodo concursal, siempre bajo la supervisión de la Administración Concursal.
 - Leve incremento del endeudamiento financiero neto respecto al primer trimestre de 2016 en un 3% aproximadamente, derivado de la aplicación 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. El principal pendiente por deuda financiera bilateral se ha reducido en un 1% fruto de las ventas de producto realizadas.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T-2017		1T-2016	
Ingresos por venta de promoción residencial	45	100%	328	100%
Costes directos de venta de promociones	-421	-940,5%	-839	-255,5%
Margen bruto promoción residencial	-377	-840,5%	-511	-155,5%
Ingresos por venta de suelo	0	-	0	-
Costes directos de venta de suelo	0	-	0	-
Margen bruto suelo	0	0,0%	0	0,0%
Ingreso total alquiler	1.790	100%	1.718	100%
Rentas	1.566	87,5%	1.622	94,4%
Gastos repercutidos	223	12,5%	96	5,6%
Coste directo de alquiler	-2.151	-120,2%	-1.895	-110,4%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-1.433	-80,1%	-1.431	-83,3%
Margen bruto alquiler	-1.794	-100,2%	-1.609	-93,7%
Ingresos por venta de patrimonio	0	100%	320	100%
Costes directos de venta de patrimonio	0	100%	-304	-
Margen bruto venta patrimonio	0	200,0%	16	100,0%
Ingresos actividad hotelera	7.109	100%	6.395	100%
Costes actividad hotelera	-5.245	-73,8%	-4.510	-70,5%
Margen bruto actividad hotelera	1.864	26,2%	1.885	29,5%
INGRESO TOTAL	8.943	100,0%	8.761	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-9.250	-103,4%	-8.980	-102,5%
MARGEN BRUTO TOTAL	-306	-3,4%	-219	-2,5%
Gastos comercialización de inmuebles	-5	-0,1%	-6	-0,1%
COSTES INDIRECTOS	1.685	18,8%	-2.772	-31,6%
Costes de personal	-896	-10,0%	-1.447	-16,5%
Resto de costes indirectos	2.583	28,9%	-1.370	-15,6%
Variación Provisiones de Trafico	-2	0,0%	45	0,5%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	1.374	15,4%	-2.997	-34,2%
RESULTADO FINANCIERO	-35.795	-400,2%	-37.606	-429,2%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-3	0,0%	-44	-0,5%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%
B.A.I.	-34.425	-384,9%	-40.646	-463,9%
Impuesto de Sociedades	-1	0,0%	-1	0,0%
Socios externos	76	0,9%	116	1,3%
RESULTADO NETO	-34.350	-384,1%	-40.532	-462,6%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2017 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos

8,9 millones de euros

- Los ingresos a 31 de marzo de 2017 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis se mantienen respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En este periodo analizado la actividad de promoción residencial y desinversión en inmuebles ha sido prácticamente inexistente. Se mantiene la actividad hotelera y patrimonial.

Patrimonio y Actividad Hotelera

- La actividad de Patrimonio en Renta está siendo una de las líneas de negocio más relevantes del grupo, aun minorada por las desinversiones realizadas durante el periodo concursal.
- Los ingresos por rentas de alquiler han registrado un incremento respecto al primer trimestre del ejercicio 2016 en torno al 4%.

- El Grupo continúa con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 31 de marzo de 2017, superior al 91%, superando una vez más los datos de ocupación presentados en el primer trimestre del ejercicio 2016 dada la alta calidad de los activos, sensibles a la recuperación de mercado.
- La Actividad Hotelera continua muy dinámica, recogiendo un incremento de la misma con respecto al primer trimestre del ejercicio 2016 de más del 11%.

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 38% respecto a dicho periodo. 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 es ligeramente inferior al registrado a 31 de marzo de 2016, con una reducción del 4%, situándose en los 35,8 millones de euros netos, que suponen más del 100% del resultado neto negativo 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	1T-2017	1T-2016	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	271.576	288.451	-16.875	-6%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	136.859	135.749	1.110	1%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	14.524	14.273	251	2%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	20.235	40.533	-20.298	-50%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	99.957	97.896	2.061	2%
ACTIVOS CORRIENTES	952.733	950.111	2.622	0%
TERRENOS Y SOLARES	863.297	868.063	-4.766	-1%
RESTO DE EXISTENCIAS	44.909	47.622	-2.712	-6%
DEUDORES	9.566	14.179	-4.614	-33%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	29.357	14.435	14.922	103%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.604	5.812	-209	-4%
TOTAL ACTIVO	1.224.309	1.238.562	-14.253	-1,15%
PASIVO	1T-2017	1T-2016	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(3.436.914)	(3.285.725)	-151.190	5%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(3.449.054)	(3.298.162)	-150.891	5%
CAPITAL Y RESERVAS	(3.414.704)	(3.257.631)	-157.073	5%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(34.350)	(40.532)	6.182	-15%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	12.139	12.438	-299	-2%
PASIVOS NO CORRIENTES	128.508	132.269	-3.761	-3%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.124	2.124	0	0%
PROVISIONES	25.752	31.582	-5.830	-18%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	100.632	98.563	2.069	2%
PASIVOS CORRIENTES	4.532.715	4.392.018	140.698	3%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.816.708	2.722.709	93.999	3%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.099.446	1.059.201	40.245	4%
ACREEDORES COMERCIALES	122.285	121.628	657	1%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	481.259	475.200	6.059	1%
PROVISIONES	13.017	13.280	-263	-2%
TOTAL PASIVO	1.224.309	1.238.562	-14.253	-1,15%

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 2016, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Knight Frank, no vinculada al Grupo, un valor de 1.170 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2016, ascendía a 863 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: 217 unidades aproximadamente.

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 217 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, diversificados en más de 30 ciudades en España y en Lisboa (Portugal).

Activos para patrimonio en renta: 122.000 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 122.000 metros, valorada en unos 191 millones de euros a 31 de diciembre de 2016, 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 31 de marzo de 2017, 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 2017 del 3% aproximadamente, efecto principalmente del 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.
- Con fecha 17 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió notificación del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid desestimando el recurso de apelación, si bien acordaba conceder plazo a la sociedad para presentar recurso de reposición ante el auto de inadmisión del convenio emitido por el Juzgado de lo Mercantil.
- Presentado el recurso de reposición, la Sociedad ha recibido notificación de su resolución favorable el pasado 30 de marzo, quedando admitida a trámite la Propuesta de Convenio presentada hace dos años, sin opción a revocación o modificación alguna.
- El próximo 31 de mayo de 2017 finaliza el plazo para adhesiones o votos en contra, confiando la Sociedad en su favorable resolución.