



Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2015



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)	3T-2015		3T-2014		% VAR
<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	79.919	100%	79.744	100%	0,2%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-26.569	-33,2%	-55.570	-69,7%	-52,2%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-137.976	-172,6%	-483.387	606,2%	-71,5%
RESULTADO NETO	-137.472	-172,0%	-483.664	606,5%	-71,6%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-3.240.361		2.892.662		12,0%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.436.972		3.390.620		1,4%
Préstamos sindicados	2.892.560		2.892.613		0,0%
Créditos hipotecarios subrogables	193.473		236.632		-18,2%
Resto deuda neta	350.939		261.375		34,3%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2015		3T-2014		% VAR
<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	43.382		14.799		193,1%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	41.543		11.157		272,3%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	13.093		13.254		-1,2%
<i>Suelo</i>					
Ventas	1.400		23.143		-94,0%
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	5.335		6.357		-16,1%
Ingresos por ventas	10.563		19.508		-45,9%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	119.959		142.089		-15,6%
Ocupación %	89,06%		80,51%		10,6%
Total Plantilla	243		283		-14%
Plantilla Actividad Inmobiliaria	65		67		-3,0%
Plantilla Actividad Hotelera	178		216		-17,6%

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

(2) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 45.312,65 M2 y 62.873 m2 respectivamente en 3T-2015 y 3T-2014.

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 comunicó a través del correspondiente Hecho Relevante de misma fecha, la Sociedad tiene intención de interponer recurso de apelación contra el mismo.

- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - Disminución del Resultado Neto negativo respecto al tercer trimestre de 2014 en más del 71%, motivado principalmente por la disminución de los costes indirectos en casi un 70% y la inexistencia de nuevas dotaciones por deterioro de valor de los activos inmobiliarios, acorde con la evolución registrada por el mercado inmobiliario.
 - Incremento de casi el 200% en los ingresos por venta de inmuebles terminados como consecuencia de la realización de una importante operación de dación en pago a una entidad financiera y de la reactivación del mercado.
 - Disminución de los ingresos por venta de suelo y patrimonio frente al tercer trimestre del ejercicio pasado en el que se había registrado operaciones especiales de dación en pago a entidades financieras u operaciones con terceros con autorización de las entidades acreedoras.
 - Incremento de casi el 21% en los ingresos por la actividad hotelera, con mejora del margen bruto en un 40%
 - Reducción de los ingresos por arrendamiento en un 16% aproximadamente motivado principalmente por la desinversión en algunos activos de patrimonio en renta, si bien se compensa parcialmente con un incremento generalizado de la ocupación.
 - Reducción significativa de los costes de personal con relación al mismo periodo del ejercicio 2014 con motivo del expediente de regulación de empleo llevado a cabo en el segundo trimestre del 2014.

- En el balance de situación destaca:
 - Leve incremento del endeudamiento financiero neto respecto al tercer trimestre de 2014 en un 1,4% 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-2015		3T-2014	
Ingresos por venta de promoción residencial	43.382	100%	14.799	100%
Costes directos de venta de promociones	-61.788	-142,4%	-19.987	-135,1%
Margen bruto promoción residencial	-18.406	-42,4%	-5.189	-35,1%
Ingresos por venta de suelo	1.400	100%	23.143	100%
Costes directos de venta de suelo	-1.137	0,0%	-35.775	0,0%
Margen bruto suelo	263	100,0%	-12.632	100,0%
Ingreso total alquiler	5.335	100%	6.357	100,0%
Rentas	4.592	86,1%	5.300	83,4%
Gastos repercutidos	743	13,9%	1.056	16,6%
Coste directo de alquiler	-3.703	-69,4%	-3.792	-59,7%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-4.472	-83,8%	-5.777	-90,9%
Margen bruto alquiler	-2.840	-53,2%	-3.213	-50,5%
Ingresos por venta de patrimonio	10.563	100%	19.508	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-13.886	-131,5%	-21.986	-112,7%
Margen bruto venta patrimonio	-3.323	-31,5%	-2.478	-12,7%
Ingresos actividad hotelera	19.238	100%	15.937	100%
Costes actividad hotelera	-13.375	-69,5%	-11.744	-73,7%
Margen bruto actividad hotelera	5.864	30,5%	4.193	26,3%
INGRESO TOTAL	79.919	100,0%	79.744	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-98.361	-123,1%	-99.062	-124,2%
MARGEN BRUTO TOTAL	-18.442	-23,1%	-19.318	-24,2%
Gastos comercialización de inmuebles	-148	-0,2%	-428	-0,5%
COSTES INDIRECTOS	-12.638	-15,8%	-41.843	-52,5%
Costes de personal	-4.735	-5,9%	-11.378	-14,3%
Resto de costes indirectos	-7.904	-9,9%	-30.465	-38,2%
Variación Provisiones de Trafico	7	0,0%	-331.848	-416,1%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-31.221	-39,1%	-393.437	-493,4%
RESULTADO FINANCIERO	-106.645	-133,4%	-97.148	-121,8%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-110	-0,1%	5.007	6,3%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	2.192	2,7%
B.A.I.	-137.976	-172,6%	-483.387	-606,2%
Impuesto de Sociedades	87	0,1%	-569	-0,7%
Socios externos	417	0,5%	292	0,4%
RESULTADO NETO	-137.472	-172,0%	-483.664	-606,5%



Aumenta el margen
bruto de la actividad
hotelera.

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2015 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos 80 millones de euros

- Los ingresos a 30 de septiembre de 2015 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 43 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 2014 en torno al 16%, consecuencia de las desinversiones efectuadas en activos singulares.

Patrimonio

- El Grupo continúa con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2015, en torno al 90%, superando incluso los datos de ocupación presentados en el primer trimestre del presente ejercicio, en torno al 76%, dada la calidad de los activos, sensibles a la recuperación de mercado.

- Mejora significativamente el margen bruto de la actividad hotelera en casi un 40% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, gracias al mejor comportamiento del mercado, incrementándose por ello los ingresos y aprovechando la optimización de los costes de dicha actividad implementada en los últimos ejercicios.

Los Costes

- Los costes corrientes de personal, al formalizarse el expediente de regulación de empleo efectuado por la Sociedad en mayo de 2014 (segundo trimestre), se han visto reducidos en un 58% aproximadamente con relación al tercer trimestre del 2014, porcentaje que se eleva al 31% si extraemos el efecto de las indemnizaciones abonadas.

- En el epígrafe de Variación de Provisiones de Tráfico y Resultado de Valoración de Activos el Grupo no se ha registrado dotaciones a las provisiones por deterioro de los activos inmobiliarios, según la estimación de los administradores realizada a partir de la valoración efectuada de los activos a 31 de diciembre de 2014 por experto independiente

- El resultado financiero neto negativo con relación al 30 de septiembre de 2014 ha sufrido un incremento algo menor del 10% situándose en los 106 millones de euros netos. 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, así como al registro de un menor importe de ingresos financieros por condonación de deudas.

BALANCE

ACTIVO	3T-2015	3T-2014	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	303.641	362.739	-59.098	-16%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	136.480	182.092	-45.612	-25%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	13.949	14.531	-582	-4%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	42.129	44.165	-2.036	-5%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	111.084	121.952	-10.868	-9%
ACTIVOS CORRIENTES	972.680	1.180.416	-207.736	-18%
TERRENOS Y SOLARES	879.068	1.037.647	-158.579	-15%
RESTO DE EXISTENCIAS	52.708	103.204	-50.497	-49%
DEUDORES	15.662	13.061	2.601	20%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	19.444	19.703	-258	-1%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.798	6.801	-1.003	-15%
TOTAL ACTIVO	1.276.321	1.543.155	-266.834	-17%
PASIVO	3T-2015	3T-2015	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(3.227.805)	(2.876.473)	-351.332	12%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(3.240.361)	(2.892.662)	-347.700	12%
CAPITAL Y RESERVAS	(3.102.889)	(2.408.997)	-693.892	29%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(137.472)	(483.664)	346.192	-72%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	12.556	16.189	-3.633	-22%
PASIVOS NO CORRIENTES	144.845	152.073	-7.228	-5%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.124	0	2.124	100%
PROVISIONES	31.081	30.686	395	1%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	111.640	121.387	-9.747	-8%
PASIVOS CORRIENTES	4.359.281	4.267.555	91.727	2%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.711.529	2.669.110	42.419	2%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.040.409	1.023.272	17.137	2%
ACREEDORES COMERCIALES	121.999	123.523	-1.523	-1%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	469.571	435.323	34.248	8%
PROVISIONES	15.773	16.327	-554	-3%
TOTAL PASIVO	1.276.321	1.543.155	-272.834	-17%

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 2014, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 1.271 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2014, asciende a 984 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: 230 unidades aproximadamente.

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 230 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, diversificados en más de 20 ciudades en España y en Lisboa (Portugal).

Activos para patrimonio en renta: 120.000 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 120.000 metros, valorada en más de 200 millones de euros a 31 de diciembre 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 89%.

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 2015, no se encuentra en causa de disolución de acuerdo con el artículo 363.I.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 2014 del 1,4% aproximadamente, efecto conjunto de:

1) La reducción del endeudamiento financiero bilateral en un 18% 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, aperturando 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.
- Es intención de la Sociedad presentar recurso contra el auto de inadmisión solicitando la suspensión de cualesquiera efectos que se deriven del citado auto, encontrándose en plazo para su presentación.