



Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios





Tercer 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	8 y 9

Relación con inversores

Teléfono: 34 91 577 61 03

accionistas@reyalurbis.com



MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2017		3T-2016		% VAR
<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	26.870	100%	32.115	100%	-16,3%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	7.767	28,9%	1.153	3,6%	573,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-117.123	-435,9%	-114.365	-356,1%	2,4%
RESULTADO NETO	-116.887	-435,0%	-114.379	-356,2%	2,2%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-3.531.587		-3.372.009		4,7%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾	3.633.831		3.514.531		3,4%
Préstamos sindicados	2.892.560		2.892.560		0,0%
Créditos hipotecarios subrogables	153.508		153.563		0,0%
Resto deuda neta	587.762		468.407		25,5%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2017		3T-2016		% VAR
<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	683		1.521		-55,1%
<i>Suelo</i>					
Ventas	-		6.828		-100,0%
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	5.363		5.247		2,2%
Ingresos por ventas	-		339		-100,0%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	122.641		123.384		-0,6%
Ocupación %	91,53%		91,35%		0,2%
<i>Total Plantilla</i>					
Plantilla Actividad Inmobiliaria	211		228		-7%
Plantilla Actividad Hotelera	32		35		-8,6%
	179		193		-7,3%

(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-2017 y 3T-2016.

A destacar:

- Con relación a la situación concursal de la sociedad Reyal Urbis, S.A cabe destacar lo siguiente:
 - 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 de reposición interpuesto 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 finalizaba el 31 de mayo de 2017.
 - Finalizado el plazo de votación, la propuesta no obtuvo las adhesiones necesarias para ser aprobada, por lo que se procedió a la apertura de la fase de liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, según Auto notificado el 1 de septiembre de 2017. Dicho Auto declara la disolución de la sociedad, el cese de sus administradores sociales y el nombramiento de sus administradores concursales como liquidadores.
 - Se encuentra actualmente a la espera de aprobación el Plan de Liquidación presentado por los Administradores Concursales / Liquidadores.
- Respecto a la cuenta de resultados cabe señalar:
 - Variación significativa con relación al tercer trimestre de 2016 del resultado de explotación y EBITDA, que presentan cifras positivas en este periodo, por importe de 3,6 millones de euros y 7,8 millones de euros respectivamente.
 - Mantenimiento del Resultado Neto Negativo respecto al tercer trimestre de 2016, con leve incremento del 2,2%. La mejora del EBITDA en más de un 570% con relación al tercer trimestre de 2016, se ve lastrada por el deterioro de algunos activos concretos y el reconocimiento de derechos indemnizatorios del personal a la vista del Auto de liquidación, que atendiendo al nuevo marco contable que le es de aplicación han sido provisionados por la sociedad matriz, al no resultarle de aplicación el principio de empresa en funcionamiento.
 - Aumento de más del 14% en los ingresos por la actividad hotelera frente al tercer trimestre del 2016.
- En el balance de situación destaca:
 - Descenso de las Inmovilizaciones Inmateriales e Inversiones Financieras en el activo no corriente, motivadas por el deterioro efectuado de concesiones y 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 tercer trimestre de 2016 en un 3,4% 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.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	3T-2017		3T-2016	
Ingresos por venta de promoción residencial	683	100%	1.521	100%
Costes directos de venta de promociones	5.036	737,5%	-2.113	-138,9%
Margen bruto promoción residencial	5.719	837,5%	-592	-38,9%
Ingresos por venta de suelo	0	100%	6.828	100%
Costes directos de venta de suelo	0	0,0%	-6.002	0,0%
Margen bruto suelo	0	100,0%	826	100,0%
Ingreso total alquiler	5.363	100%	5.247	100%
Rentas	4.740	88,4%	4.825	91,9%
Gastos repercutidos	623	11,6%	423	8,1%
Coste directo de alquiler	-2.963	-55,3%	-2.913	-55,5%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-4.068	-75,8%	-4.295	-81,9%
Margen bruto alquiler	-1.668	-31,1%	-1.961	-37,4%
Ingresos por venta de patrimonio	0	100%	339	100%
Costes directos de venta de patrimonio	0	0,0%	-317	-93,8%
Margen bruto venta patrimonio	0	100,0%	21	6,2%
Ingresos actividad hotelera	20.825	100%	18.180	100%
Costes actividad hotelera	-14.595	-70,1%	-12.806	-70,4%
Margen bruto actividad hotelera	6.230	29,9%	5.374	29,6%
INGRESO TOTAL	26.870	100,0%	32.115	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-16.589	-61,7%	-28.447	-88,6%
MARGEN BRUTO TOTAL	10.281	38,3%	3.668	11,4%
Gastos comercialización de inmuebles	-93	-0,3%	-289	-0,9%
COSTES INDIRECTOS	-6.555	-24,4%	-6.710	-20,9%
Costes de personal	-6.603	-24,6%	-3.294	-10,3%
Resto de costes indirectos	48	0,2%	-3.416	-10,6%
Variación Provisiones de Trafico	21	0,1%	125	0,4%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	3.655	13,6%	-3.206	-10,0%
RESULTADO FINANCIERO	-109.785	-408,6%	-111.037	-345,7%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-11.069	-41,2%	-137	-0,4%
Otros ingresos y gastos	76	0,3%	15	0,0%
B.A.I.	-117.123	-435,9%	-114.365	-356,1%
Impuesto de Sociedades	-3	0,0%	-270	-0,8%
Socios externos	239	0,9%	256	0,8%
RESULTADO NETO	-116.887	-435,0%	-114.379	-356,2%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2017 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos 26,9 millones de euros

- Los ingresos a 30 de septiembre de 2017 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han disminuido respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En este periodo analizado la actividad de promoción residencial y desinversión en suelo e inmuebles ha sido prácticamente inexistente. Se mantiene la actividad hotelera y patrimonial.
- La actividad de Patrimonio en Renta continúa 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 tercer trimestre del ejercicio 2016 en torno al 2,2%.
- El Grupo continúa con una tasa de ocupación elevada de los activos de patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2017, superior al 91,5%, superando una vez más los datos de ocupación presentados en el tercer trimestre del ejercicio 2016.

- La Actividad Hotelera continua muy dinámica, reconociéndose un incremento de la misma con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2016 de casi el 16%.

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 18% respecto a dicho periodo. Sin embargo, ante la disolución de la sociedad matriz y al no resultarle de aplicación el principio de empresa en funcionamiento, se ha procedido a registrar el gasto por indemnizaciones correspondiente a toda la plantilla en activo, lo que supone duplicar el gasto de personal devengado en el tercer trimestre de 2016 .
- El resultado financiero neto negativo es ligeramente inferior al registrado a 30 de septiembre de 2016, con una reducción del 1%, situándose en los casi 110 millones de euros netos, que suponen más del 94% 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	3T-2017	3T-2016	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	258.063	282.817	-24.754	-9%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	135.169	133.539	1.631	1%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	2.962	13.586	-10.624	-78%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	20.233	37.838	-17.605	-47%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	99.700	97.855	1.845	2%
ACTIVOS CORRIENTES	954.924	950.098	4.826	1%
TERRENOS Y SOLARES	862.840	861.149	1.691	0%
RESTO DE EXISTENCIAS	45.394	47.381	-1.987	-4%
DEUDORES	10.133	9.316	817	9%
TESORERIA E I.F. TEMPORALES	30.978	26.469	4.508	17%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.579	5.782	-203	-4%
TOTAL ACTIVO	1.212.987	1.232.916	-19.928	-2%
PASIVO	3T-2017	3T-2015	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(3.519.610)	(3.359.712)	-159.898	5%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(3.531.587)	(3.372.009)	-159.577	5%
CAPITAL Y RESERVAS	(3.414.699)	(3.257.631)	-157.068	5%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(116.887)	(114.379)	-2.509	2%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	11.977	12.297	-321	-3%
PASIVOS NO CORRIENTES	128.270	129.914	-1.644	-1%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.124	2.124	0	0%
PROVISIONES	25.769	29.223	-3.454	-12%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	100.377	98.567	1.810	2%
PASIVOS CORRIENTES	4.604.328	4.462.714	141.614	3%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.864.469	2.769.774	94.695	3%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	1.120.233	1.079.544	40.689	4%
ACREEDORES COMERCIALES	121.635	121.479	156	0%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	485.000	478.918	6.082	1%
PROVISIONES	12.991	12.999	-8	0%
TOTAL PASIVO	1.212.987	1.232.916	-19.928	-2%

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: 215 unidades aproximadamente.

- El Grupo dispone en stock de aproximadamente 215 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 91,5%.

Situación Patrimonial de la Sociedad

La Sociedad cabecera del grupo, Reyal Urbis, S.A. fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013. Con fecha 1 de septiembre de 2017 le fue notificado Auto de Liquidación, declarando la consiguiente disolución de la Sociedad.

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 recibió 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 31 de mayo de 2017 finalizó el plazo para adhesiones o votos en contra, no habiéndose alcanzado la mayoría necesaria para su aprobación.
- El Auto de apertura de la fase de Liquidación le fue notificado a la sociedad el pasado 1 de septiembre de 2017. El citado Auto decretaba la disolución de la sociedad, que se encuentra actualmente a la espera de aprobación del Plan de Liquidación presentado por los Administradores Concursales / Liquidadores.
- Actualmente se encuentra en tramitación el Expediente de Exclusión de cotización de las acciones de Reyal Urbis, S. A. (en liquidación).