

Grupo Reyal Urbis

Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2010



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
Otros comentarios sobre la evolución de los negocios	9

Relación con inversores

Teléfono: 34 91 577 61 03
accionistas@reyalurbis.com

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T - 2010		3T - 2009		% VAR
Resultados					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	942.811	100%	850.550	100%	11%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-156.736	-16,6%	19.599	2,3%	n/r
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-252.540	-26,8%	-189.744	-22,3%	-33%
BENEFICIO NETO	-255.379	-27,1%	-121.100	-14,2%	-111%
Estructura financiera					
FONDOS PROPIOS	-229.858		75.488		-404%
ENDEUDAMIENTO NETO	3.846.781		4.477.649		-14%
Préstamos sindicados	2.852.189		3.174.377		-10%
Créditos hipotecarios	741.346		1.006.947		-26%
Resto deuda neta	253.246		296.325		-15%
Rentabilidad					
ROE (Enero - Septiembre)	-288,9%		-88,7%		n/r
MAGNITUDES OPERATIVAS					
Promoción Residencial					
Ventas liquidadas (entregas)	330.502		622.791		-47%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	137.639		273.102		-50%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	187.299		511.384		-63%
Suelo					
Ventas	310.655		162.814		91%
Compras	1.149		31.475		-96%
Patrimonio					
Ingresos por alquiler	25.399		38.633		-34%
Ingresos por ventas	253.039		4.836		n/r
Superficie sobre rasante ⁽¹⁾	247.171		297.160		-17%
Ocupación sobre rasante %	93,70%		91,96%		1,89%
Plantilla ⁽²⁾	507		671		-24%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 74.276 m2 en 3T-2010 y 74.276 m2 en 3T-2009

(2) Incluye plantilla de Rafael Hoteles: 339 en 3T-2010 y 329 en 3T-2009. No incluye la plantilla de Golf de Altoreal por integrarse por el Método de la participación.

A destacar

- Reducción del endeudamiento neto respecto al tercer trimestre de 2009 en un 14% aproximadamente.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - El resultado financiero negativo se ha visto reducido en un 64% aproximadamente con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2009 fruto fundamentalmente del reconocimiento de ingresos financieros consecuencia de la condonación de deuda efectuada por algunas entidades financieras tras los acuerdos alcanzados en la refinanciación de esta así como del menor importe de la misma.
 - Reducción de los costes indirectos y comerciales respectivamente en un 33% y 59% aproximadamente, fruto sin duda del esfuerzo realizado por la compañía para adaptarse a la actual situación del mercado inmobiliario y financiero.
- Ventas comerciales y stock:
 - A pesar de que la variación de las ventas comerciales indica un descenso entre periodos, hay que significar un repunte de las mismas, al hacer el ejercicio de aislarlas de las operaciones bilaterales llevadas a cabo con entidades financieras consecuencia de los acuerdos de refinanciación.
 - Descenso del volumen de negocio por la minoración del stock de unidades a la venta consecuencia lógica del consumo del existente y la falta de incorporaciones al mismo al no iniciarse obra nueva tal y como contempla el nuevo Plan de Negocio.
- Tasa de ocupación de aproximadamente el 94% en los inmuebles de explotación en arrendamiento.
- Reducción de la plantilla ligada a la actividad promotora en un 51% respecto del tercer trimestre del ejercicio 2009.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	3T - 2010		3T - 2009	
Ingresos por venta de promoción residencial	330.502	100%	622.791	100%
Costes directos de venta de promociones	-365.274	-110,5%	-601.206	-96,5%
Margen bruto promoción residencial	-34.772	-10,5%	21.585	3,5%
Ingresos por venta de suelo	310.655	100%	162.814	100%
Costes directos de venta de suelo	-425.549	-137,0%	-161.468	-99,2%
Margen bruto suelo	-114.894	-37,0%	1.346	0,8%
Ingreso total alquiler	25.399	100%	38.633	100%
Rentas	22.146	87,2%	34.045	88%
Gastos repercutidos	3.253	12,8%	4.588	11,9%
Coste directo de alquiler	-5.437	-21,4%	-6.537	-16,9%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-10.429	-41,1%	-10.597	-27,4%
Margen bruto alquiler	9.533	37,5%	21.499	55,6%
Ingresos por venta de patrimonio	253.039	100%	4.836	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-264.024	-104,3%	-5.776	-119,4%
Margen bruto venta patrimonio	-10.985	-4,3%	-940	-19,4%
Ingresos actividad hotelera	23.216	100%	21.476	100%
Costes actividad hotelera	-14.095	-60,7%	-17.112	-79,7%
Margen bruto actividad hotelera	9.121	39,3%	4.364	20,3%
INGRESO TOTAL	942.811	100,0%	850.550	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-1.084.808	-115,1%	-802.696	-94,4%
MARGEN BRUTO TOTAL	-141.997	-15,1%	47.854	5,6%
Gastos comercialización de inmuebles	-1.887	-0,2%	-4.626	-0,5%
COSTES INDIRECTOS	-24.078	-2,6%	-35.757	-4,2%
Costes de personal	-22.388	-2,4%	-26.156	-3,1%
Resto de costes indirectos	-1.691	-0,2%	-9.601	-1,1%
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	-13.867	-1,5%	-10.644	-1,3%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-181.829	-19,3%	-3.174	-0,4%
RESULTADO FINANCIERO	-63.309	-6,7%	-173.903	-20,4%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN	-266	0,0%	-278	0,0%
RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-7.135	-0,8%	-62.998	-7,4%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	50.608	6,0%
B. A. I.	-252.540	-26,8%	-189.745	-22,3%
Impuesto de Sociedades	-3.083	-0,3%	68.002	8,0%
Socios externos	243	0,0%	642	0,1%
RESULTADO NETO	-255.379	-27,1%	-121.101	-14,2%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2010 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos

943 millones de ingresos.

- Los ingresos a 30 de septiembre derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 943 millones de euros, de los cuales 331 millones son fruto de las ventas originadas en la actividad de promoción residencial.

198 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de liquidar de promoción y suelo residencial asciende a 198 millones de euros.
- Apuntar con relación a las ventas comerciales que se está produciendo respuesta por parte de la demanda a las nuevas ofertas realizadas a precios adaptados al entorno económico actual.

Ventas de suelo por 311 millones.

- Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 311 millones de euros, existiendo adicionalmente compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 10 millones de euros.

- Reducción con relación al mismo periodo del año anterior de los ingresos por arrendamiento del patrimonio en alquiler consecuencia de las desinversiones llevadas a cabo en este tipo de activos. La tasa de ocupación de los activos de patrimonio alcanza el 94% que denota la calidad de los mismos.

Reducción de los costes indirectos en torno al 33%

Los Costes

- Los costes indirectos han sufrido un severo recorte con relación al mismo periodo del ejercicio anterior como consecuencia del esfuerzo que la sociedad está llevando a cabo para adaptar su estructura a la situación del mercado inmobiliario. En este marco la sociedad ha reducido la plantilla dedicada a la actividad promotora en un 51% con respecto al tercer trimestre de 2009.
- Los gastos financieros netos en el tercer trimestre del ejercicio 2010 ascienden a 63 millones de euros, de los cuales 51 millones se corresponden con la imputación del gasto por tipo de interés efectivo relacionado con el préstamo sindicado.
- La reducción del gasto financiero neto con relación al tercer trimestre del ejercicio 2009 se debe principalmente al reconocimiento de ingresos financieros consecuencia de la condonación de deuda por parte de algunas entidades financieras tras el proceso de refinanciación de la misma cerrada el pasado mes de mayo, así como por la propia reducción del endeudamiento neto.

BALANCE

CTIVO	3T - 2010	3T - 2009	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.125.917	1.552.129	-426.212	-27%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	906.772	1.248.037	-341.265	-27%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	36.734	40.011	-3.277	-8%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	33.767	122.240	-88.473	-72%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	148.644	141.841	6.803	5%
ACTIVOS CORRIENTES	3.501.047	4.289.540	-788.493	-18%
TERRENOS Y SOLARES	2.876.678	3.280.829	-404.151	-12%
RESTO DE EXISTENCIAS	424.170	795.604	-371.434	-47%
DEUDORES	46.043	82.747	-36.704	-44%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	153.487	118.027	35.460	30%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	669	12.333	-11.664	-95%
TOTAL ACTIVO	4.626.964	5.841.669	-1.214.705	-20,79%
PASIVO	1T - 2009	1T - 2008	VAR	%
PATRIMONIO	(195.091)	110.490	-305.581	-277%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(229.858)	75.488	-305.346	-404%
CAPITAL Y RESERVAS	25.522	196.589	-171.068	-87%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-255.379	-121.101	-134.278	-111%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	34.767	35.002	-235	-1%
PASIVOS NO CORRIENTES	3.680.467	4.095.931	-415.464	-10%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	3.124.340	3.508.796	-384.456	-11%
PROVISIONES	37.619	26.689	10.930	41%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	518.508	560.446	-41.938	-7%
PASIVOS CORRIENTES	1.141.588	1.635.248	-493.661	-30%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	812.722	1.093.902	-281.181	-26%
ACREEDORES COMERCIALES	276.456	449.847	-173.391	-39%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	14.216	46.485	-32.269	-69%
PROVISIONES	38.194	45.014	-6.820	-15%
TOTAL PASIVO	4.626.964	5.841.669	-1.214.705	-20,79%

Comentarios al balance

Activos

Activos en terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados valorados en 3.893 millones de euros.

Reyal Urbis tiene en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2010, en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, asciende a 3.893 millones de euros.

La diversificación geográfica, -Reyal Urbis tiene suelo en más de 30 ciudades en España además de Portugal (Lisboa y Oporto) y EEUU (Miami)- es una de las características más significativas del banco de suelo. Un banco de suelo que esta orientado a satisfacer principalmente demanda de primera residencia urbana y en el que, con relación a su situación urbanística el porcentaje de suelo no urbanizable es mínimo.

Más de 2.000 unidades en producción o terminadas muy diversificadas.

- El Grupo tiene unas 2000 unidades en producción o terminadas, de las cuales alrededor del 48% se encuentran pre-vendidas. Dicho stock de unidades no se verá incrementado a corto plazo en virtud del compromiso de no iniciar nuevas promociones asumido en el Plan de Negocio acordado en el proceso de refinanciación.

- El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en más de 730 millones de euros a 30 de junio de 2010, con más de 20 activos singulares en explotación.

Activos para patrimonio en renta: más de 247.000 metros de superficie alquilable, valorados en 730 millones de euros.

- Los activos en explotación superan más de 247.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 93,70%.

Recorte del endeudamiento financiero en 631 millones de euros respecto septiembre de 2009.

Pasivos

- Por el lado del pasivo, destacar el recorte del endeudamiento financiero neto con relación al tercer trimestre del ejercicio 2009 en más de 631 millones de euros, lo que supone una reducción del 14% aproximadamente, situando el endeudamiento financiero neto aproximadamente en 3.847 millones de euros.

Recorte de 173 millones de euros de acreedores comerciales respecto a septiembre de 2009.

- Señalar también que los acreedores comerciales se han visto reducidos en 173 millones de euros, un 40% aproximadamente un con relación al tercer trimestre del ejercicio 2009.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios

- El ejercicio 2010 hasta el tercer trimestre, ha estado marcado principalmente por la consecución del acuerdo de refinanciación que con fecha 10 de mayo fue suscrito entre Royal Urbis, S.A. y sus entidades financieras acreedoras, lo que en un entorno de incertidumbre económica y de estancamiento del crédito tanto para promotores como para particulares, la sociedad interpreta como signo de confianza en la gestión efectuada.
- Fruto del acuerdo alcanzado con sus entidades financieras acreedoras la Sociedad ha elaborado un nuevo Plan de Negocio adaptado a las condiciones del mercado que contempla no iniciar obras nuevas en el futuro próximo, periodo en el cual entiende debe el mercado absorber el stock de viviendas terminadas pendientes de venta.
- Respecto a la situación del mercado residencial, hasta la fecha de la presente información de 2010 se ha evidenciado una moderada respuesta de la demanda a la nueva oferta realizada a unos precios mejor adaptados al entorno recesivo y al estancamiento en la creación de empleo.
- En cualquier caso, y con independencia de la situación particular de cada compañía, la oferta de nueva obra está actualmente lastrada por la falta de financiación en su proceso de producción.

