

Grupo Reyal Urbis Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2012

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 y 9
Otros comentarios	9

Relación con inversores

Teléfono: 34 91 577 61 03

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2012		3T-2011		% VAR
--------------------------------------	---------	--	---------	--	-------

<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	107.567	100%	254.410	100%	-58%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	-55.782	-51,9%	61.990	24,4%	-190%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-257.767	-239,6%	-137.213	-53,9%	-88%
RESULTADO NETO	-257.939	-239,8%	-136.560	-53,7%	-89%
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	-993.027		-494.643		-101%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	3.613.674		3.653.852		-1%
Préstamos sindicados	2.961.254		2.915.629		2%
Créditos hipotecarios subrogables	435.800		539.160		-19%
Resto deuda neta	216.620		199.063		9%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2012		3T-2011		% VAR
-----------------------	---------	--	---------	--	-------

<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	34.767		177.208		-80%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	34.515		60.974		-43%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	18.039		26.846		-33%
<i>Suelo</i>					
Ventas	30.440		5.314		100%
Compras	-		-		-
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	16.549		20.407		-19%
Ingresos por ventas	6.623		28.151		-76%
Superficie sobre rasante ⁽¹⁾	189.574		229.163		-17%
Ocupación %	85,61%		90,90%		-6%
<i>Total Plantilla</i>					
Plantilla Actividad Inmobiliaria	137		141		-3%
Plantilla Actividad Hotelera	283		289		-2%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 68.403 m2 en 3T-2012 y 3T-2011

A destacar:

- Leve reducción del endeudamiento financiero neto respecto al tercer trimestre de 2011 en un 1% aproximadamente, pese a la reducción del 19% en el endeudamiento bilateral con entidades de crédito, como consecuencia de la capitalización de la carga financiera.
- Minoración de los acreedores comerciales con respecto al tercer trimestre de 2011 en un 14% aproximadamente.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - Reducción significativa de los ingresos por venta de inmuebles de promoción residencial con relación al tercer trimestre del ejercicio 2011, consecuencia sin duda del continuo deterioro del mercado inmobiliario.
 - Reducción del 15% de los costes de personal y del 4% de otros costes indirectos con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2011.
 - Reducción del resultado financiero negativo en un 55% aproximadamente frente al tercer trimestre de 2011, esta reducción incluye condonación de deuda por parte de entidades financieras, fruto de diferentes acuerdos bilaterales en el objetivo de adecuar la oferta al mercado.
- Ventas comerciales y stock:
 - Disminución de las ventas comerciales consecuencia de la situación de deterioro de la economía en general y del mercado inmobiliario en particular. Asimismo, Reyal Urbis, como consecuencia de las directrices del Plan de Negocio aprobado en su refinanciación en mayo de 2010, no puede generar nuevo stock disponible para su venta.
- Patrimonio
 - La disminución de la superficie sobre rasante con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2011 obedece principalmente a la reclasificación contable efectuada a finales de 2011 de uno de los activos actualmente desocupado a existencias para su futuro desarrollo así como a las desinversiones realizadas en el periodo.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	3T-2012		3T-2011	
Ingresos por venta de promoción residencial	34.767	100%	177.208	100%
Costes directos de venta de promociones	-64.354	-185,1%	-188.515	-106,4%
Margen bruto promoción residencial	-29.587	-85,1%	-11.307	-6,4%
Ingresos por venta de suelo	30.440	100%	5.314	100%
Costes directos de venta de suelo	-56.484	0,0%	62.077	0,0%
Margen bruto suelo	-26.044	100,0%	67.391	100,0%
Ingreso total alquiler	16.549	100%	20.407	100%
Rentas	14.430	87,2%	17.938	88%
Gastos repercutidos	2.119	12,8%	2.469	12,1%
Coste directo de alquiler	-4.790	-28,9%	-5.350	-26,2%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-9.607	-58,1%	-9.673	-47,4%
Margen bruto alquiler	2.153	13,0%	5.384	26,4%
Ingresos por venta de patrimonio	6.623	100%	28.151	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-9.197	-138,9%	-30.108	-107,0%
Margen bruto venta patrimonio	-2.574	-38,9%	-1.957	-7,0%
Ingresos actividad hotelera	19.187	100%	23.330	100%
Costes actividad hotelera	-15.140	-78,9%	-15.374	-65,9%
Margen bruto actividad hotelera	4.047	21,1%	7.956	34,1%
INGRESO TOTAL	107.567	100,0%	254.410	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-159.572	-148,3%	-186.942	-73,5%
MARGEN BRUTO TOTAL	-52.006	-48,3%	67.468	26,5%
Gastos comercialización de inmuebles	-720	-0,7%	-811	-0,3%
COSTES INDIRECTOS	-13.252	-12,3%	-14.916	-5,9%
Costes de personal	-8.394	-7,8%	-9.870	-3,9%
Resto de costes indirectos	-4.859	-4,5%	-5.046	-2,0%
Variación Provisiones de Trafico	-106.814	-99,3%	-59.531	-23,4%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-172.792	-160,6%	-7.790	-3,1%
RESULTADO FINANCIERO	-54.415	-50,6%	-119.820	-47,1%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-30.562	-28,4%	-9.603	-3,8%
Otros ingresos y gastos	1	0,0%	0	0,0%
B.A.I.	-257.767	-239,6%	-137.213	-53,9%
Impuesto de Sociedades	-722	-0,7%	113	0,0%
Socios externos	550	0,5%	540	0,2%
RESULTADO NETO	-257.939	-239,8%	-136.560	-53,7%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2012 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos 108 millones de euros

- Los ingresos a 30 de septiembre de 2012 correspondientes a la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 108 millones de euros de los cuales, fruto de la actividad de promoción residencial son 35 millones.

26 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 26 millones de euros.

Ingresos por venta de Patrimonio de 7 millones.

- Los ingresos obtenidos por la venta de Patrimonio han ascendido a 7 millones de euros hasta el 30 de septiembre de 2012.

- Los ingresos por arrendamiento han sufrido una reducción en torno al 19% consecuencia principalmente de las desinversiones efectuadas, así como de la disminución en el porcentaje de ocupación de los activos en explotación.

- El Grupo, a pesar de lo comentado en el punto anterior continúa con una tasa de ocupación de los activos de patrimonio en renta a 30 de septiembre de 2012 del 85,61%, lo que demuestra la calidad de los mismos.

Los Costes

- Reducción de los costes de personal en un 15% aproximadamente con relación al mismo periodo del ejercicio anterior

- El resultado financiero neto con relación al 30 de septiembre de 2011 ha sufrido una minoración en torno al 55% hasta los -54 millones de euros netos. El componente de ingreso financiero incluye condonaciones de deuda por parte de entidades financieras, por importe de 49 millones de euros.



BALANCE

ACTIVO	3T-2012	3T-2011	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	699.861	847.964	-148.103	-17%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	434.038	559.900	-125.862	-22%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	37.494	41.163	-3.669	-9%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	84.324	100.604	-16.280	-16%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	144.005	146.297	-2.292	-2%
ACTIVOS CORRIENTES	2.817.516	3.257.118	-439.602	-13%
TERRENOS Y SOLARES	2.534.881	2.834.488	-299.607	-11%
RESTO DE EXISTENCIAS	233.321	324.024	-90.703	-28%
DEUDORES	19.013	23.408	-4.395	-19%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	9.061	74.531	-65.470	-88%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	21.240	667	20.573	n/s
TOTAL ACTIVO	3.517.377	4.105.082	-587.705	-14,32%
PASIVO	3T-2012	3T-2011	VAR	%
PATRIMONIO NETO	(976.405)	(463.577)	-512.828	111%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(993.027)	(494.643)	-498.384	101%
CAPITAL Y RESERVAS	(735.088)	(358.083)	-377.005	105%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	(257.939)	(136.560)	-121.379	89%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	16.621	31.066	-14.445	-46%
PASIVOS NO CORRIENTES	3.133.277	3.790.288	-662.011	-17%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.774.549	3.228.759	-454.210	-14%
PROVISIONES	35.672	36.472	-800	-2%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	323.056	525.057	-202.001	-38%
PASIVOS CORRIENTES	1.360.505	778.371	582.134	75%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	902.617	555.987	346.630	62%
ACREEDORES COMERCIALES	144.432	167.847	-23.415	-14%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	299.709	19.779	279.930	1415%
PROVISIONES	13.747	34.758	-21.011	-60%
TOTAL PASIVO	3.517.377	4.105.082	-593.705	-14,32%

Comentarios al balance

Activos

Reyal Urbis dispone en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, que alcanzo al 30 de junio de 2012, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 4.194 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2012, asciende a 3.260 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: más de 780 unidades.

- El Grupo dispone en stock de más de 780 unidades sobre rasante de inmuebles terminados, las cuales a corto plazo no se verán incrementadas en virtud del compromiso de no iniciar nuevas promociones asumido en el Plan de Negocio cerrado en el proceso de refinanciación de mayo de 2010.

Activos para patrimonio en renta: Más de 189.000 metros de superficie alquilable, valorados en 566 millones de euros.

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 189.000 metros, valorada en más de 536 millones de euros a 30 de junio de 2012, con más de 20 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 85%.

Se mantiene el nivel de endeudamiento financiero neto.

Pasivos

En el pasivo destacar que se mantiene el endeudamiento financiero neto con relación al tercer trimestre del ejercicio 2011 a pesar de la reducción del endeudamiento bilateral con entidades de crédito situando el total del endeudamiento financiero neto actualmente en 3.613 millones de euros.

Reducción de 23 millones de euros de acreedores comerciales respecto a marzo de 2011.

- En el pasivo corriente, destacar que los acreedores comerciales se han visto reducidos en más de 23 millones, aproximadamente un 14% con relación al mismo trimestre del ejercicio anterior.
- El resto de variaciones en pasivo no corriente y corriente, obedecen a reclasificaciones que según la norma contable le son de aplicación.



Otros comentarios.

Fondos Propios

- Reyal Urbis, S.A. no se encuentra con relación al artículo 363 LSC en ninguno de sus supuestos en virtud del real decreto 10/2008 y su posteriores prorrogas 5/2010 de 31 de marzo y 2/2012 de 3 de febrero pese a presentar fondos propios negativos.
- Tras el cierre contable a 30 de septiembre de 2012, y para reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, con fecha 31 de octubre se efectuó conversión de deuda financiera, correspondiente a un tramo del crédito sindicado, por importe de 78.388 miles de euros en préstamo participativo, según el mecanismo de conversión previsto en los acuerdos de refinanciación firmados en mayo de 2010.
- Con fecha 23 de octubre de 2012, la Sociedad remitió Hecho Relevante comunicando que el Consejo de Administración en su reunión celebrada el día 22 de octubre de 2012 acordó, por unanimidad, llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que la Sociedad ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal.