

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

El ejercicio 2012 ha estado marcado un año más por el recrudecimiento de la crisis económica, con especial incidencia en el mercado inmobiliario.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2012.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 136 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue siendo la de mayor peso, con un volumen de cifra de negocio de 61 millones de euros, y 210 unidades sobre rasante entregadas.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 30 millones de euros, en operaciones realizadas fundamentalmente con entidades financieras. Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido 18 millones de euros, a los que habría que añadir los 26 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera,

El gasto financiero neto asciende a 61 millones de euros, frente a los 120 del ejercicio anterior. Esta disminución se debe principalmente al efecto positivo de las condonaciones de deuda registradas de forma asociada a la entrega de llaves de inmuebles terminados y suelos.

Perspectivas

La Sociedad ha estado sujeta a las directrices del Plan de Negocio adaptado a las condiciones del mercado que exigió la firma del acuerdo de refinanciación alcanzado en mayo de 2010, 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. Ello supone directamente un descenso del volumen de negocio esperado por la propia minoración del stock disponible para venta, cuya reposición no es viable.

Durante el ejercicio se ha evidenciado el mantenimiento de la fuerte caída en la demanda de vivienda ya presente en el ejercicio anterior, así como la nula recuperación de mercado de financiación.

Reyal Urbis continúa teniendo en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, y ello, unido al esfuerzo realizado para adaptar nuestro precios y a nuestra diversificación geográfica, nos permitirá mantenernos en una situación privilegiada a la espera de la recuperación económica del sector. En cualquier caso, las duras condiciones externas e internas, ha hecho inevitable la solicitud de Concurso voluntario por parte de la compañía, que seguirá haciendo sus mayores esfuerzos para optimizar su valor dentro de este nuevo escenario en sede concursal. Reyal Urbis considera que el mencionado concurso de acreedores se superará y que como resultado del mismo se reforzará la posición financiera del Grupo.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2012 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante posee 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6,25% del capital social.

No se han registrado movimientos en el ejercicio 2012.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2012 hasta la fecha de aprobación de los estados financieros resumidos consolidados no cabe destacar hechos relevantes significativos distintos a los indicados en la Nota 1.j de las Notas explicativas a los Estados Financieros del ejercicio.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, el Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2012 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) de 232.270 miles de euros.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.