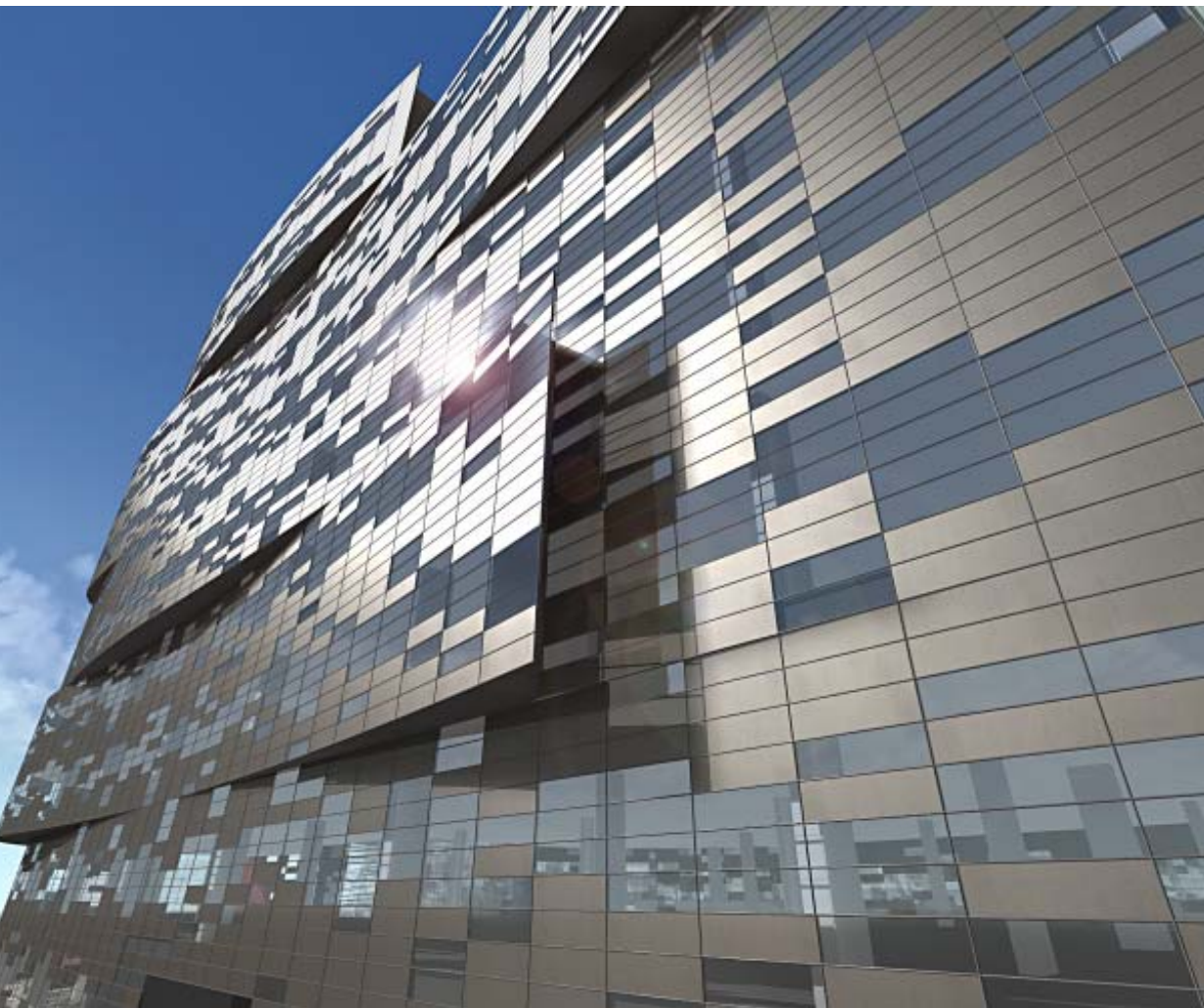


# Grupo Reyal Urbis

## Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2009



## 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 sobre la evolución de los negocios	9

### Relación con inversores

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

Grupo Reyal Urbis: Tercer Trimestre 2009

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2009		3T-2008		% VAR
<b>Resultados</b>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	850.550	100%	1.870.884	100%	-55%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	19.599	2,3%	102.138	5,5%	-81%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-189.745	-22,3%	-397.277	-21,2%	52%
BENEFICIO NETO	-121.101	-14,2%	-374.642	-20,0%	68%
<b>Estructura financiera</b>					
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A SOCIEDAD DOMINANTE	75.488		718.149		-89%
ENDEUDAMIENTO NETO	4.477.649		4.671.921		-4%
Préstamos sindicados	3.174.377		2.808.354		13%
Créditos hipotecarios subrogables	1.006.947		1.030.632		-2%
Resto deuda neta	296.325		832.935		-64%
<b>Rentabilidad</b>					
ROE (Enero - Septiembre)	-88,7%		-40,8%		117%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2009		3T-2008		% VAR
<b>Promoción Residencial</b>					
Ventas liquidadas (entregas)	622.792		578.185		8%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	273.102		528.858		-48%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	511.384		1.182.353		-57%
<b>Suelo</b>					
Ventas	162.814		1.122.326		-85%
Compras	31.475		7.020		348%
<b>Patrimonio</b>					
Ingresos por alquiler	38.633		40.550		-5%
Ingresos por ventas	4.836		99.768		-95%
Superficie sobre rasante <sup>(1)</sup>	297.160		307.420		-3%
Ocupación %	91,96%		96,9%		-5,13%
Plantilla <sup>(2)</sup>	671		904		-26%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 74.276 m2 en 3T-2009 y 55.625 m2 en 3T-2008

(2) Incluye plantilla de Rafael Hoteles: 329 en 3T-2009 y 393 en 3T-2008. No incluye la plantilla de Golf de Altorreal por integrarse por el Metodo de la participación.



## A destacar

- Reducción del endeudamiento neto respecto al tercer trimestre de 2008.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
  - Un EBITDA positivo de 19 millones de euros.
  - Los gastos financieros netos se han reducido en un 26,86 % con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2008 consecuencia fundamentalmente de la reducción del endeudamiento neto así como por la paulatina reducción de los tipos de interés en el ejercicio 2009.
  - El esfuerzo en la contención de los costes indirectos y comerciales reduciéndose respectivamente en un 29% y 52% aproximadamente.
- La Cartera de pre-ventas (contratos y reservas) pendientes de registro contable en la cuenta de resultados, se sitúa al cierre del periodo actual en 532 millones de euros.
- Tasa de ocupación de aproximadamente el 92% en los inmuebles de explotación en arrendamiento.
- La compañía para adaptarse a la actual situación del mercado inmobiliario y financiero, ha reducido su plantilla con respecto al tercer trimestre de 2008 en un 26%, dejando está en el tercer trimestre de 2009 en 342 empleados ligados a la actividad promotora.
- Se encuentra abierto el proceso de negociación con las entidades financieras para refinanciación de la deuda financiera, con el objetivo de adaptarse a la situación actual del mercado.

Grupo Royal Urbis: Tercer Trimestre 2009

<b>CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA</b>	<b>3T-2009</b>		<b>3T-2008</b>	
Ingresos por venta de promoción residencial	622.792	100%	578.185	100%
Costes directos de venta de promociones	-601.206	-96,5%	-544.607	-94,2%
<b>Margen bruto promoción residencial</b>	<b>21.585</b>	<b>3,5%</b>	<b>33.578</b>	<b>5,8%</b>
Ingresos por venta de suelo	162.814	100%	1.122.326	100%
Costes directos de venta de suelo	-161.468	-99,2%	-1.043.212	-93,0%
<b>Margen bruto suelo</b>	<b>1.346</b>	<b>0,8%</b>	<b>79.114</b>	<b>7,0%</b>
Ingreso total alquiler	38.633	100%	40.550	100%
Rentas	34.045	88,1%	35.865	88%
Gastos repercutidos	4.588	11,9%	4.685	11,6%
Coste directo de alquiler	-6.537	-16,9%	-6.403	-15,8%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-10.597	-27,4%	-9.716	-24,0%
<b>Margen bruto alquiler</b>	<b>21.499</b>	<b>55,6%</b>	<b>24.432</b>	<b>60,3%</b>
Ingresos por venta de patrimonio	4.836	100%	99.768	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-5.776	-119,4%	-94.239	-94,5%
<b>Margen bruto venta patrimonio</b>	<b>-940</b>	<b>-19,4%</b>	<b>5.529</b>	<b>5,5%</b>
Ingresos actividad hotelera	21.476	100%	30.055	100%
Costes actividad hotelera	-17.112	-79,7%	-22.048	-73,4%
<b>Margen bruto actividad hotelera</b>	<b>4.364</b>	<b>20,3%</b>	<b>8.007</b>	<b>26,6%</b>
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>850.550</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.870.884</b>	<b>100,0%</b>
<b>COSTE DIRECTO TOTAL</b>	<b>-802.696</b>	<b>-94,4%</b>	<b>-1.720.225</b>	<b>-91,9%</b>
<b>MARGEN BRUTO TOTAL</b>	<b>47.854</b>	<b>5,6%</b>	<b>150.660</b>	<b>8,1%</b>
Gastos comercialización de inmuebles	-4.626	-0,5%	-9.530	-0,5%
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>-35.757</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-50.395</b>	<b>-2,7%</b>
Costes de personal	-26.156	-3,1%	-32.970	-1,8%
Resto de costes indirectos	-9.601	-1,1%	-17.425	-0,9%
<b>VARIACIÓN PROVISIONES DE TRAFICO</b>	<b>-10.644</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-232.581</b>	<b>-12,4%</b>
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-3.174</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-141.846</b>	<b>-7,6%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-173.903</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-237.780</b>	<b>-12,7%</b>
<b>RESULTADOS VARIACIÓN VALOR DE LOS ACTIVOS</b>	<b>-62.998</b>	<b>-7,4%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN</b>	<b>-278</b>	<b>0,0%</b>	<b>-17.650</b>	<b>-0,9%</b>
Otras ganancias o pérdidas	50.608	6,0%	0	0,0%
<b>B.A.I.</b>	<b>-189.745</b>	<b>-22,3%</b>	<b>-397.277</b>	<b>-21,2%</b>
Impuesto de Sociedades	68.002	8,0%	22.344	1,2%
Socios externos	642	0,1%	291	0,0%
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-121.101</b>	<b>-14,2%</b>	<b>-374.642</b>	<b>-20,0%</b>

## Análisis de los resultados

Ventas de suelo por 163 millones.

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2009 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

### Volumen de ingresos

850 millones de ingresos.

- Los ingresos a 30 de Septiembre derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 850 millones de euros. De dichos ingresos, 623 millones se corresponden con las ventas originadas en la actividad de promoción residencial.

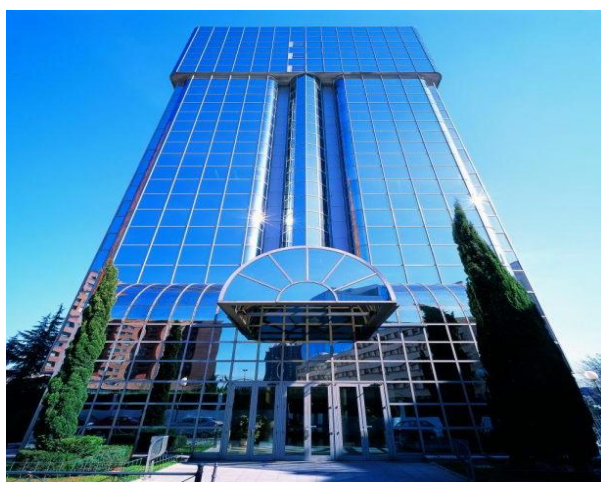
532 millones de pre-ventas: visibilidad de resultados futuros.

- Las pre-ventas totales de promoción y suelo residencial ascienden a 532 millones de euros.

- Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 163 millones de euros, existiendo adicionalmente compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 21 millones de euros.

- Los ingresos derivados de la explotación de activos en renta sufren una pequeña reducción consecuencia fundamentalmente de la minoración de la superficie sobre rasante en explotación.

Los gastos financieros netos en el tercer trimestre del ejercicio 2009 ascienden después de la capitalización de 7 millones a 174 millones de euros, de los cuales 48 millones se corresponden con la imputación del gasto por tipo de interés efectivo relacionado con el préstamo sindicado y 28 millones se corresponden con la imputación del gasto financiero asociado a las valoraciones de coberturas de tipos de interés de las que dispone la compañía. Fundamentalmente por todo lo anterior **la salida neta de caja por intereses financieros asciende aproximadamente a 105 millones de euros** a septiembre de 2009.



## BALANCE

ACTIVO	3T-2009	3T-2008	VAR	%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.552.129</b>	<b>1.352.489</b>	<b>199.640</b>	<b>15%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.248.037	1.205.083	42.954	4%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	40.011	43.804	-3.793	-9%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	122.240	42.794	79.446	186%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	141.841	60.808	81.033	133%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.289.540</b>	<b>5.974.347</b>	<b>-1.684.807</b>	<b>-28%</b>
TERRENOS Y SOLARES	3.280.829	3.479.360	-198.531	-6%
RESTO DE EXISTENCIAS	795.604	1.710.206	-914.602	-53%
DEUDORES	82.747	554.324	-471.577	-85%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	118.027	189.631	-71.604	-38%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	12.333	40.827	-28.494	-70%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.841.669</b>	<b>7.326.836</b>	<b>-1.485.167</b>	<b>-20,27%</b>
PASIVO	1T - 2009	1T - 2008	VAR	%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>110.490</b>	<b>740.398</b>	<b>-629.908</b>	<b>-85%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>75.488</b>	<b>718.149</b>	<b>-642.661</b>	<b>-89%</b>
CAPITAL Y RESERVAS	196.589	1.092.791	-896.202	-82%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-121.101	-374.642	253.541	n/r
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>35.002</b>	<b>22.249</b>	<b>12.753</b>	<b>57%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>4.095.931</b>	<b>2.855.468</b>	<b>1.240.463</b>	<b>43%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	3.508.796	2.584.759	924.037	36%
PROVISIONES	26.689	27.040	-351	-1%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	560.446	243.669	316.777	130%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.635.248</b>	<b>3.730.970</b>	<b>-2.095.722</b>	<b>-56%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	1.093.902	2.260.825	-1.166.923	-52%
ACREEDORES COMERCIALES	449.847	1.119.523	-669.676	-60%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	46.485	301.068	-254.583	-85%
PROVISIONES	45.014	49.554	-4.540	-9%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.841.669</b>	<b>7.326.836</b>	<b>-1.485.167</b>	<b>-20,27%</b>

## Comentarios al balance

### Activos

Activos en terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados valorados en 5.237 millones de euros.

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

El valor de mercado los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2009, en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, asciende a 5.237 millones de euros.

Características del banco de suelo valorado son:

- Orientado a satisfacer una demanda de primera residencia urbana, de formación de nuevos hogares, no especulativa para una clase media.
- Su situación urbanística: El porcentaje de suelo no urbanizable y de terrenos destinados a segunda residencia es mínima.
- Su diversificación geográfica: Está situado en más de 30 ciudades, además de Portugal (Lisboa y Oporto) y EEUU (Miami)

4.100 unidades en producción o terminadas muy diversificadas. 2.000 pre-vendidas.

- El Grupo tiene aproximadamente unas 4.100 unidades en producción o terminadas, de las que unas 2.000 se encuentran pre-vendidas. Se encuentran localizadas en más de 30 ciudades de España y Portugal.

- El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en más de 957 millones de euros, con más de 30 activos singulares en explotación.

Activos para patrimonio en renta: más de 297.000 metros de superficie alquilable, valorados en 957 millones de euros. Ocupación del 91,96%.

- Los activos en explotación superan más de 297.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 91,96%.

### Pasivos

Por el lado del pasivo, destacar la reducción de deuda financiera neta con relación al tercer trimestre del ejercicio 2008 en más de 194 millones de euros.

La compañía continúa en proceso de negociación con sus entidades financieras para la adaptación de su plan de negocio a las circunstancias actuales del mercado, para lo cual ha presentado a sus entidades financiadoras una propuesta de solución integral para la refinanciación de la sociedad que incluye como aspectos principales, los siguientes.

- Plan de contención y reducción de costes, que comprende entre otras medidas la paralización temporal de la actividad de promoción.
- Nombramiento de un representante de los acreedores que supervise la ejecución del plan de negocio.



- Carencia de principal e intereses hasta 31 de diciembre de 2012.
- Línea de financiación puente para garantizar la ejecución del plan de negocio amortizable con el producto de un plan ordenado de ventas de activos de la sociedad.
- Posibilidad de amortización total o parcial del crédito sindicado mediante ventas de activos a las entidades miembro de dicho sindicato.

La citada propuesta de refinanciación permitiría estabilizar la actividad de la sociedad en el medio y largo plazo ya que conforme al plan de negocio asociado a la misma, **a partir de 2012 los ingresos recurrentes de la compañía excluyendo la actividad promotora, serían suficientes para cubrir los costes fijos y de estructura de Royal Urbis.**

Señalar también la reducción de los acreedores comerciales en 670 millones de euros, un 60%.

## Otros comentarios sobre la evolución de los negocios

Ciclo bajista y  
embalsamiento de  
la demanda.

### Promoción residencial y suelo

Respecto a la situación del mercado residencial, hay que enmarcarla dentro de un contexto económico de incertidumbre y destrucción de empleo que, junto a la falta de flujo de liquidez hacia las familias y empresas desde el sector financiero, está produciendo un efecto sobre la demanda en general y la vivienda en particular, retrasando unas decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a medio plazo, dado que los factores demográficos, sociológicos y económicos siguen permitiendo pensar en la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia.

