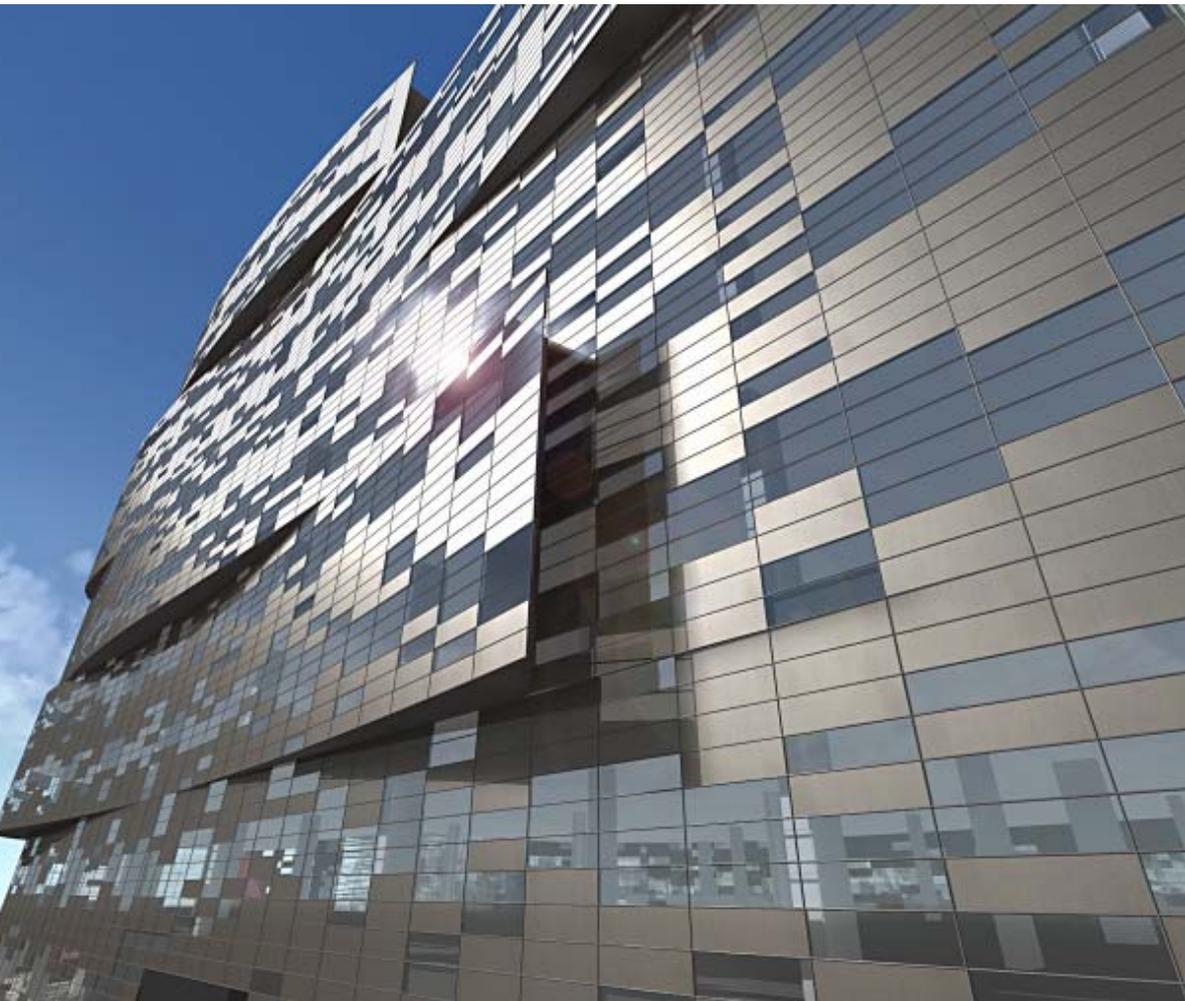


Grupo Reyal Urbis

Evolución de los Negocios



Tercer Trimestre 2011



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

accionistas@reyalurbis.com

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T - 2011		3T - 2010		% VAR
Resultados					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	254.410	100%	942.811	100%	-73%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	61.990	24,4%	-156.736	-16,6%	140%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-137.213	-53,9%	-252.540	-26,8%	46%
BENEFICIO NETO	-136.560	-53,7%	-255.379	-27,1%	47%
Estructura financiera					
FONDOS PROPIOS	-494.643		-229.858		-115%
ENDEUDAMIENTO NETO	3.653.852		3.846.781		-5%
Préstamos sindicados	2.915.629		2.852.189		2%
Créditos hipotecarios	539.160		741.346		-27%
Resto deuda neta	199.063		253.246		-21%
MAGNITUDES OPERATIVAS					
Promoción Residencial					
Ventas liquidadas (entregas)	177.208		330.502		-46%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	60.974		137.639		-56%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	26.846		187.299		-86%
Suelo					
Ventas	5.314		310.655		-98%
Compras	-		1.149		-100%
Patrimonio					
Ingresos por alquiler	20.407		25.399		-20%
Ingresos por ventas	28.151		253.039		-89%
Superficie sobre rasante ⁽¹⁾	229.163		247.171		-7%
Ocupación sobre rasante %	90,90%		93,70%		-2,99%
Plantilla					
Afecta a la Actividad Inmobiliaria	141		168		-16%
Afecta a la Actividad Hotelera	289		339		-15%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 68.403 m2 en 3T-2011 y 74.276 m2 en 3T-2010.

A destacar:

- Reducción del endeudamiento neto respecto al tercer trimestre de 2010 en un 5% aproximadamente.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - EBITDA positivo frente al EBITDA negativo en el tercer trimestre de 2010.
 - El resultado financiero negativo no aumenta, a pesar de su aparente incremento con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2010 que fue fruto fundamentalmente por el reconocimiento en mayo de 2010 de ingresos financieros consecuencia de la condonación de deuda efectuada por algunas entidades financieras tras los acuerdos alcanzados en la refinanciación.
 - Reducción de un 38% de los costes indirectos y de un 57% de los comerciales, consecuencia del esfuerzo continuo de la compañía para adaptarse a la situación actual del mercado inmobiliario.
- Ventas comerciales y stock:
 - En 2011 se está produciendo un fuerte estancamiento en la venta de viviendas. Royal Urbis no puede generar nuevo stock disponible para su venta al estar sujeta a las directrices del Plan de Negocio que hizo posible su refinanciación en Mayo de 2010.
- Ligera disminución de la tasa de ocupación de los inmuebles en arrendamiento que se sitúa en el 91% frente al 94% del mismo trimestre del ejercicio anterior.
- Reducción de la plantilla ligada a la actividad promotora en un 16% respecto del tercer trimestre del ejercicio 2010, lo que ha supuesto una minoración de los gastos de personal del 56% aproximadamente.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA		3T - 2011		3T - 2010	
Ingresos por venta de promoción residencial	177.208	100%	330.502	100%	
Costes directos de venta de promociones	-188.515	-106,4%	-365.274	-110,5%	
Margen bruto promoción residencial	-11.307	-6,4%	-34.772	-10,5%	
Ingresos por venta de suelo	5.314	100%	310.655	100%	
Costes directos de venta de suelo	62.077	1168,2%	-425.549	-137,0%	
Margen bruto suelo	67.391	1268,2%	-114.894	-37,0%	
Ingreso total alquiler	20.407	100%	25.399	100%	
Rentas	17.938	87,9%	22.146	87,2%	
Gastos repercutidos	2.469	12,1%	3.253	12,8%	
Coste directo de alquiler	-5.350	-26,2%	-5.437	-21,4%	
Amortizaciones patrimonio alquiler	-9.673	-47,4%	-10.429	-41,1%	
Margen bruto alquiler	5.384	26,4%	9.533	37,5%	
Ingresos por venta de patrimonio	28.151	100%	253.039	100%	
Costes directos de venta de patrimonio	-30.108	-107,0%	-264.024	-104,3%	
Margen bruto venta patrimonio	-1.957	-7,0%	-10.985	-4,3%	
Ingresos actividad hotelera	23.330	100%	23.216	100%	
Costes actividad hotelera	-15.374	-65,9%	-14.095	-60,7%	
Margen bruto actividad hotelera	7.956	34,1%	9.121	39,3%	
INGRESO TOTAL	254.410	100,0%	942.811	100,0%	
COSTE DIRECTO TOTAL	-186.942	-73,5%	-1.084.808	-115,1%	
MARGEN BRUTO TOTAL	67.468	26,5%	-141.997	-15,1%	
Gastos comercialización de inmuebles	-811	-0,3%	-1.887	-0,2%	
COSTES INDIRECTOS	-14.916	-5,9%	-24.078	-2,6%	
Costes de personal	-9.870	-3,9%	-22.388	-2,4%	
Resto de costes indirectos	-5.046	-2,0%	-1.691	-0,2%	
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	-59.531	-23,4%	-13.867	-1,5%	
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-7.790	-3,1%	-181.829	-19,3%	
RESULTADO FINANCIERO	-119.820	-47,1%	-63.309	-6,7%	
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN	-4.258	-1,7%	-266	0,0%	
RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-5.345	-2,1%	-7.135	-0,8%	
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%	
B. A. I.	-137.213	-53,9%	-252.540	-26,8%	
Impuesto de Sociedades	113	0,0%	-3.083	-0,3%	
Socios externos	540	0,2%	243	0,0%	
RESULTADO NETO	-136.560	-53,7%	-255.379	-27,1%	

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de septiembre de 2011 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos

254 millones de ingresos.

- Los ingresos a 30 de septiembre derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 254 millones de euros. Son fruto de la actividad de promoción residencial 177 millones de los cuales el 60% se corresponde con el registro contable de las ventas de promociones en curso formalizadas y diferidas en el ejercicio 2008 a la sociedad PROMODOMUS.

36 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 36 millones de euros.

Ventas de suelo por 5 millones.

- Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 5 millones de euros. Existen además compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 9 millones de euros.
- Durante el último trimestre se han novado determinadas operaciones de venta de suelo formalizadas en mayo de 2010 dentro del proceso de refinanciación y que han supuesto una regularización de los costes de venta asignados a las mismas. Esto ha supuesto el registro de un resultado positivo de aproximadamente 67 millones de euros por la línea de venta de suelo.

- 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 así como una ligera caída en la tasa de ocupación.
- La tasa de ocupación de los activos de patrimonio en renta se sitúa en el 91% que denota la calidad de los mismos.

Reducción de los costes indirectos en torno al 38%

Los Costes

- Reyal Urbis sigue obteniendo una fuerte reducción de sus costes indirectos gracias al esfuerzo continuo que la sociedad esta realizando 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 16% con respecto al tercer trimestre de 2010.
- El gasto financiero neto se mantiene con respecto al tercer trimestre del ejercicio 2010 a pesar de su aparente incremento, fruto del reconocimiento en mayo de 2010 de ingresos financieros consecuencia de la condonación de deuda efectuada en aquella fecha por algunas entidades financieras tras los acuerdos alcanzados en la refinanciación.

BALANCE

ACTIVO	3T - 2011	3T - 2010	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	847.964	1.125.917	-277.953	-25%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	559.900	906.772	-346.872	-38%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	41.163	36.734	4.429	12%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	100.604	33.767	66.837	198%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	146.297	148.644	-2.347	-2%
ACTIVOS CORRIENTES	3.257.118	3.501.047	-243.929	-7%
TERRENOS Y SOLARES	2.834.488	2.876.678	-42.191	-1%
RESTO DE EXISTENCIAS	324.024	424.170	-100.145	-24%
DEUDORES	23.408	46.043	-22.635	-49%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	74.531	153.487	-78.956	-51%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	667	669	-2	0%
TOTAL ACTIVO	4.105.082	4.626.964	-521.882	-11,28%
PASIVO	3T - 2011	3T - 2010	VAR	%
PATRIMONIO	(463.577)	(195.091)	-268.487	-138%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	(494.643)	(229.858)	-264.786	115%
CAPITAL Y RESERVAS	(358.083)	25.522	-383.605	-1503%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-136.560	-255.379	118.819	47%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	31.066	34.767	-3.701	-11%
PASIVOS NO CORRIENTES	3.790.288	3.680.467	109.821	3%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	3.228.759	3.124.340	104.419	3%
PROVISIONES	36.472	37.619	-1.147	-3%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	525.057	518.508	6.549	1%
PASIVOS CORRIENTES	778.371	1.141.588	-363.217	-32%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	555.987	812.722	-256.735	-32%
ACREEDORES COMERCIALES	167.847	276.456	-108.609	-39%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	19.779	14.216	5.563	39%
PROVISIONES	34.758	38.194	-3.436	-9%
TOTAL PASIVO	4.105.082	4.626.964	-521.883	-11,28%

Comentarios al balance

Activos en terrenos e inmuebles terminados valorados en 3.558 millones de euros.

Activos

Reyal Urbis tiene en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, que alcanzo al 30 de junio de 2011, según las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, un valor de 4.692 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2011, asciende a 3.558 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 y en el que, con relación a su situación urbanística, el porcentaje de suelo no urbanizable es mínimo.

Más de 900 unidades terminadas muy diversificadas.

- El Grupo tiene más de 900 unidades sobre rasante de inmuebles terminados. 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 cerrado en el proceso de refinanciación de mayo de 2010.

Activos para patrimonio en renta: más de 229.000 metros de superficie alquilable, valorados en 671 millones de euros.

El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en más de 671 millones de euros a 30 de junio de 2011, con más de 20 activos singulares en explotación.

- Los ingresos por esta línea de negocio se han visto reducidos como consecuencia de las desinversiones realizadas en este tipo de activos en el ámbito del Plan de Negocio anteriormente mencionado.

- Los activos en explotación superan más de 229.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 90,90%.

Pasivos

Por el lado del pasivo, destacar el recorte del

endeudamiento financiero neto con relación al tercer trimestre del ejercicio 2010 que se ha visto reducido en más de 190 millones de euros, aproximadamente un 5%, situándolo actualmente en 3.654 millones de euros.

Recorte del endeudamiento financiero neto en más de 190 millones de euros respecto septiembre de 2010.

Reducción de 109 millones de euros de acreedores comerciales respecto a septiembre de 2010.

- Señalar también que los acreedores comerciales se han visto reducidos en 109 millones de euros, un 39% aproximadamente con relación al tercer trimestre del ejercicio 2010.

Fondos Propios

- Royal 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 posterior prórroga 5/2010 de 31 de marzo pese a presentar fondos propios negativos.
- Como consecuencia del cierre contable a 30 de junio de 2011, y para reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, con fecha julio de 2011 se efectuó conversión de deuda financiera, correspondiente a uno de los tramos del crédito sindicado, en préstamo participativo según lo previsto en los acuerdos de refinanciación firmados en mayo de 2010.

Otros comentarios.

- Con fecha 27 de junio de 2011 la sociedad remitió Hecho Relevante a la CNMV informando sobre el inicio de un nuevo proceso de negociación con sus entidades financieras.
- Una vez constituido el Comité de Entidades Coordinadoras, la sociedad continúa inmersa en el citado proceso.

