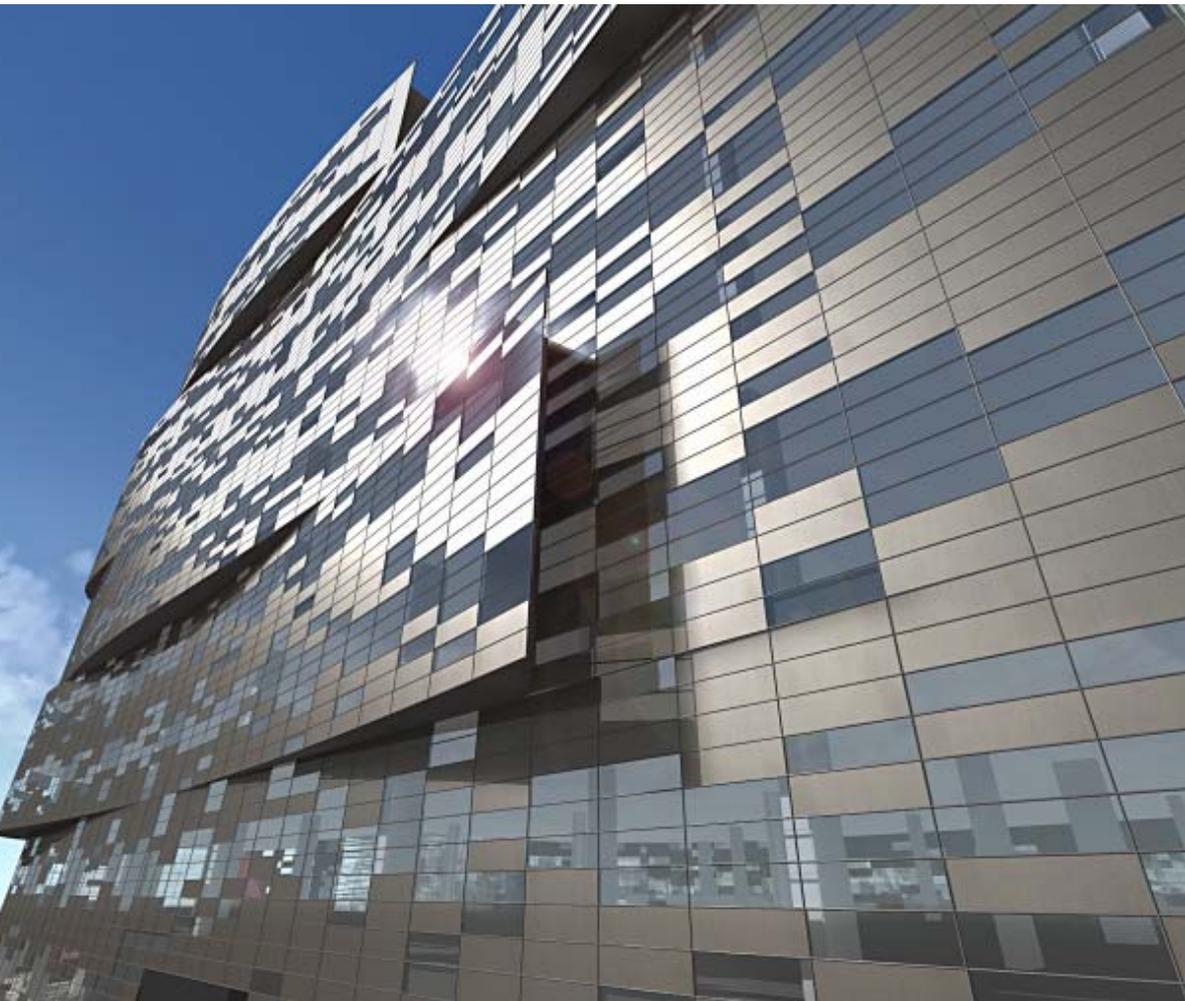


# Grupo Reyal Urbis

## Evolución de los Negocios



Primer 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
Proceso de Refinanciación	9

**Relación con inversores**

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

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	1T - 2010		1T - 2009		% VAR
--------------------------------------	-----------	--	-----------	--	-------

<i>Resultados</i>					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	260.896	100%	146.783	100%	78%
EBITDA (Recurrente: B° Explotación - Amort. - Prov)	-14.071	-5,4%	14.136	9,6%	-200%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-58.029	-22,2%	-54.501	-37,1%	n/r
BENEFICIO NETO	-51.852	-19,9%	22.513	15,3%	n/r
<i>Estructura financiera</i>					
FONDOS PROPIOS	2.232		221.472		-99%
ENDEUDAMIENTO NETO	4.372.345		4.914.259		-11%
Préstamos sindicados	3.177.954		3.149.633		1%
Créditos hipotecarios subrogables	463.233		929.663		-50%
Resto deuda neta	731.158		834.963		-12%
<i>Rentabilidad</i>					
ROE (Enero - Septiembre)	-187,6%		-10,7%		n/r

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T - 2010		1T - 2009		% VAR
-----------------------	-----------	--	-----------	--	-------

<i>Promoción Residencial</i>					
Ventas liquidadas (entregas)	106.552		80.394		33%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	22.192		8.592		158%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	294.201		786.359		-63%
<i>Suelo</i>					
Ventas	37.940		43.142		-12%
Compras	1.149		1.782		-36%
<i>Patrimonio</i>					
Ingresos por alquiler	9.590		13.555		-29%
Ingresos por ventas	98.901		1.650		5894%
Superficie sobre rasante <sup>(1)</sup>	259.767		297.403		-13%
Ocupación %	94,12%		95,68%		-1,63%
Plantilla <sup>(2)</sup>	656		789		-17%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 74.759 m2 en 1T-2010 y 74.023 m2 en 1T-2009

(2) Incluye plantilla de Rafael Hoteles: 386 en 1T-2010 y 399 en 1T-2009. No incluye la plantilla de Golf de Altorreal por integrarse por el Metodo de la participación.



## A destacar

- La sociedad con posterioridad a la fecha del cierre trimestral al que se refiere esta información, ha concluido de forma exitosa el proceso de refinanciación en el que se encontraba inmersa.
- Reducción del endeudamiento neto respecto al primer trimestre de 2009 en un 11% aproximadamente.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
  - El resultado financiero negativo se ha reducido un 38% aproximadamente con respecto al primer trimestre del ejercicio 2009 consecuencia fundamentalmente de la reducción del endeudamiento neto así como por la paulatina reducción de los tipos de interés.
  - Pronunciada reducción de los costes indirectos y comerciales reduciéndose respectivamente en un 44% y 58% aproximadamente.
- Liger repunte de las ventas comerciales en el primer trimestre de 2010 frente a las realizadas en el primer trimestre del año anterior, situando la Cartera de pre-ventas (contratos y reservas) pendientes de registro contable en la cuenta de resultados al cierre del periodo actual en 294 millones de euros.
- Tasa de ocupación de aproximadamente el 94% en los inmuebles de explotación en arrendamiento.
- La compañía para adaptarse a la actual situación del mercado inmobiliario y financiero, y dentro del esfuerzo en la contención de costes para optimizar su estructura ha reducido la plantilla ligada a la actividad promotora con respecto al primer trimestre de 2009 en un 31%.



<b>CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA</b>	<b>1T - 2010</b>		<b>1T - 2009</b>	
Ingresos por venta de promoción residencial	106.552	100%	80.394	100%
Costes directos de venta de promociones	-112.279	-105,4%	-72.363	-90,0%
<b>Margen bruto promoción residencial</b>	<b>-5.727</b>	<b>-5,4%</b>	<b>8.031</b>	<b>10,0%</b>
Ingresos por venta de suelo	37.940	100%	43.142	100%
Costes directos de venta de suelo	-37.533	-98,9%	-34.556	-80,1%
<b>Margen bruto suelo</b>	<b>407</b>	<b>1,1%</b>	<b>8.586</b>	<b>19,9%</b>
Ingreso total alquiler	9.590	100%	13.555	100%
Rentas	8.350	87,1%	12.001	89%
Gastos repercutidos	1.240	12,9%	1.554	11,5%
Coste directo de alquiler	-1.700	-17,7%	-1.921	-14,2%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-3.677	-38,3%	-3.205	-23,6%
<b>Margen bruto alquiler</b>	<b>4.213</b>	<b>43,9%</b>	<b>8.429</b>	<b>62,2%</b>
Ingresos por venta de patrimonio	98.901	100%	1.650	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-109.844	-111,1%	-1.670	-101,2%
<b>Margen bruto venta patrimonio</b>	<b>-10.942</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-20</b>	<b>-1,2%</b>
Ingresos actividad hotelera	7.912	100%	8.042	100%
Costes actividad hotelera	-5.096	-64,4%	-6.741	-83,8%
<b>Margen bruto actividad hotelera</b>	<b>2.816</b>	<b>35,6%</b>	<b>1.301</b>	<b>16,2%</b>
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>260.896</b>	<b>100,0%</b>	<b>146.783</b>	<b>100,0%</b>
<b>COSTE DIRECTO TOTAL</b>	<b>-270.129</b>	<b>-103,5%</b>	<b>-120.456</b>	<b>-82,1%</b>
<b>MARGEN BRUTO TOTAL</b>	<b>-9.234</b>	<b>-3,5%</b>	<b>26.328</b>	<b>17,9%</b>
Gastos comercialización de inmuebles	-758	-0,3%	-1.829	-1,2%
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>-8.020</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-14.220</b>	<b>-9,7%</b>
Costes de personal	-6.545	-2,5%	-10.795	-7,4%
Resto de costes indirectos	-1.476	-0,6%	-3.424	-2,3%
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-18.012</b>	<b>-6,9%</b>	<b>10.279</b>	<b>7,0%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-39.870</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-64.286</b>	<b>-43,8%</b>
<b>PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>-147</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-495</b>	<b>-0,3%</b>
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%
<b>B.A.I.</b>	<b>-58.029</b>	<b>-22,2%</b>	<b>-54.501</b>	<b>-37,1%</b>
Impuesto de Sociedades	6.282	2,4%	76.552	52,2%
Socios externos	-105	0,0%	463	0,3%
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-51.852</b>	<b>-19,9%</b>	<b>22.513</b>	<b>15,3%</b>

## Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2010 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

### Volumen de ingresos

**261 millones de ingresos.**

- Los ingresos a 31 de marzo derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 261 millones de euros, de los cuales 107 millones son fruto de las ventas originadas en la actividad de promoción residencial.

**307 millones de pre-ventas**

- Las pre-ventas totales de promoción y suelo residencial ascienden a 307 millones de euros.
- Repunte de las pre-ventas comerciales de inmuebles de promoción residencial con relación al mismo periodo del ejercicio anterior.

**Ventas de suelo por 38 millones.**

- Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 38 millones de euros, existiendo adicionalmente compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 13 millones de euros.

- Los ingresos por patrimonio en alquiler se han visto reducidos consecuencia de las desinversiones producidas en activos para explotación en relación al mismo periodo del año anterior por esta línea de negocio. La tasa de ocupación de los activos de patrimonio alcanza el 94%.

### Los Costes

**Reducción de los costes indirectos en torno al 44%**

- Los costes indirectos han sufrido un severo recorte con relación al mismo periodo del ejercicio anterior como consecuencia del esfuerzo que la sociedad esta 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 31% con respecto al primer trimestre de 2009.
- Los gastos financieros netos en el primer trimestre del ejercicio 2010 ascienden a 40 millones de euros, de los cuales 12 millones se corresponden con la imputación del gasto por tipo de interés efectivo relacionado con el préstamo sindicado. La reducción con relación al primer trimestre del ejercicio 2009 viene producida fundamentalmente por la reducción del endeudamiento neto así como por el paulatino descenso de los tipos de interés.



## BALANCE

ACTIVO	1T - 2010	1T - 2009	VAR	%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.376.348</b>	<b>1.589.027</b>	<b>-212.679</b>	<b>-13%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.072.378	1.293.764	-221.386	-17%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	38.272	42.068	-3.796	-9%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	89.587	95.127	-5.540	-6%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	176.111	158.068	18.043	11%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.088.647</b>	<b>4.874.116</b>	<b>-785.469</b>	<b>-16%</b>
TERRENOS Y SOLARES	3.291.296	3.359.388	-68.092	-2%
RESTO DE EXISTENCIAS	622.597	1.234.879	-612.282	-50%
DEUDORES	47.266	111.223	-63.957	-58%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	118.354	155.261	-36.907	-24%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	9.133	13.364	-4.231	-32%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.464.995</b>	<b>6.463.143</b>	<b>-998.148</b>	<b>-15,44%</b>
PASIVO	1T - 2009	1T - 2008	VAR	%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>37.347</b>	<b>256.653</b>	<b>-219.306</b>	<b>-85%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>2.232</b>	<b>221.472</b>	<b>-219.240</b>	<b>-99%</b>
CAPITAL Y RESERVAS	54.084	198.958	-144.874	-73%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-51.852	22.513	-74.365	n/r
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>35.115</b>	<b>35.181</b>	<b>-66</b>	<b>0%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>813.514</b>	<b>3.933.255</b>	<b>-3.119.741</b>	<b>-79%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	258.150	3.441.682	-3.183.532	-92%
PROVISIONES	36.902	26.312	10.590	40%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	518.462	465.261	53.201	11%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.614.134</b>	<b>2.273.235</b>	<b>2.340.900</b>	<b>103%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	4.152.145	1.444.529	2.707.617	187%
ACREEDORES COMERCIALES	356.953	677.719	-320.766	-47%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	62.937	116.177	-53.240	-46%
PROVISIONES	42.099	34.810	7.289	21%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.464.995</b>	<b>6.463.143</b>	<b>-998.148</b>	<b>-15,44%</b>



## Comentarios al balance

### Activos

Activos en terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados valorados en 4.686 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 31 de diciembre de 2009, en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, asciende a 4.686 millones de euros.

Las 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 mínimo.
- Su diversificación geográfica: Está situado en más de 30 ciudades, además de Portugal (Lisboa y Oporto) y EEUU (Miami)

3.000 unidades en producción o terminadas muy diversificadas. 1.300 pre-ventas.

- El Grupo tiene aproximadamente unas 3.000 unidades en producción o terminadas, de las que unas 1.300 se encuentran pre-ventas. 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 882 millones de euros a 31 de diciembre de 2009, con más de 25 activos singulares en explotación.

Activos para patrimonio en renta: más de 259.000 metros de superficie alquilable, valorados en 882 millones de euros.

- Los activos en explotación superan más de 259.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 94,12%.

### Pasivos

- Por el lado del pasivo, destacar el recorte del endeudamiento financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2009 en más de 542 millones de euros, lo que supone una reducción del 11% aproximadamente.
- Señalar también la reducción de los acreedores comerciales en más de 320 millones de euros, aproximadamente un 47% con relación al primer trimestre del ejercicio 2009.
- Se encuentran clasificados en el corto plazo del balance adjunto, dentro de las deudas con entidades de crédito 3.178 millones de euros, que como consecuencia del acuerdo alcanzado serán reclasificados al largo plazo, de acuerdo al nuevo calendario de vencimientos

## Proceso de Refinanciación

La compañía, una vez obtenido el informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil con fecha 14 de mayo de 2010 ha concluido de forma exitosa el proceso de refinanciación de su deuda después que la totalidad de las entidades acreditantes hayan suscrito el acuerdo de refinanciación del Crédito Sindicado y del endeudamiento financiero bilateral de la sociedad.

Las líneas generales del acuerdo son las siguientes:

- Se extiende la fecha de vencimiento final del Crédito Sindicado hasta diciembre de 2016.
  - Se incorpora una línea de financiación puente de 35 millones de euros para atender las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del Plan de Negocio que se amortizará con cargo a los importes provenientes de las desinversiones de determinados activos inmobiliarios que realice la Sociedad.
  - Los intereses que se devenguen por el Crédito Sindicado se atenderán con cargo a una nueva línea de financiación que prevé su conversión a crédito participativo en la medida en que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad.
  - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para la financiación de los intereses que se devenguen por financiaciones bilaterales.
- Se incorpora un nuevo tramo para hacer frente a los requerimientos de pago efectuados por los beneficiarios de determinados avales actualmente en vigor.
  - Se realizarán operaciones de venta de activos por un importe aproximado de 400 millones de Euros con algunos de los acreditantes que han otorgado financiación a la Sociedad y/o filiales de su grupo con el objeto de reducir dicho endeudamiento y obtener liquidez.
  - Se desarrollará el Proyecto Castellana 200 sin aportación de financiación adicional por parte de Reyal Urbis a través de la aportación de los activos que lo componen a una sociedad de nueva creación participada por Reyal Urbis y las entidades financiadoras. Reyal Urbis tendrá el 49% de los derechos políticos y asumirá la gestión ordinaria del proyecto bajo la supervisión del Consejo de Administración de la sociedad de nueva creación.

