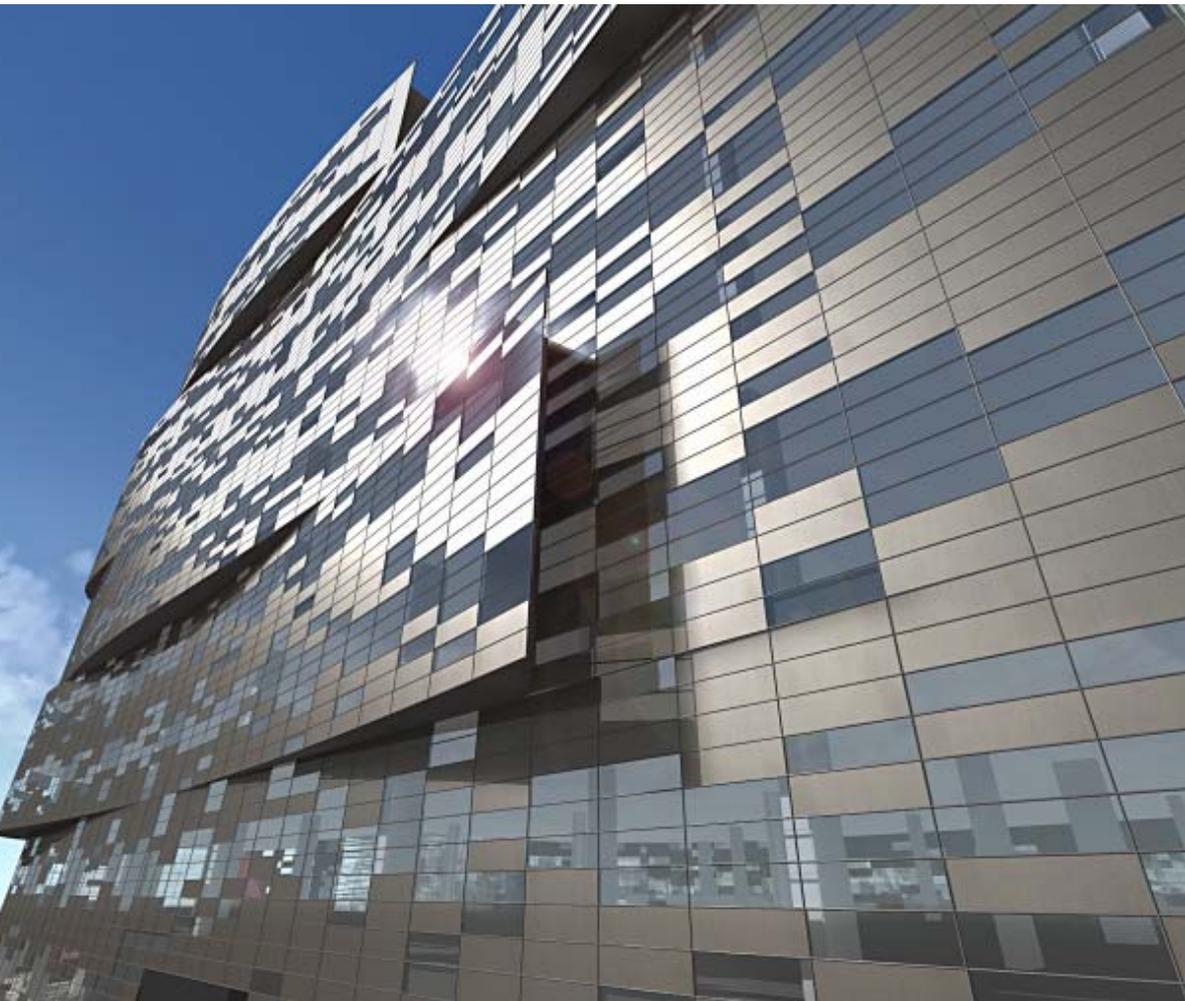


# Grupo Reyal Urbis

## Evolución de los Negocios



Primer 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

### Relación con inversores

Teléfono: 34 902 901 400  
[accionistas@reyalurbis.com](mailto:accionistas@reyalurbis.com)

<b>MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)</b>	<b>1T - 2011</b>		<b>1T - 2010</b>		<b>% VAR</b>
<b>Resultados</b>					
<b>INGRESOS</b> (CNN + Venta de patrimonio)	30.777	100%	260.896	100%	-88%
<b>EBITDA</b> (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	3.875	12,6%	-14.071	-5,4%	128%
<b>RSULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	-52.011	-169,0%	-58.028	-22,2%	10%
<b>RESULTADO NETO</b>	-51.904	-168,6%	-51.851	-19,9%	0%
<b>Estructura financiera</b>					
<b>FONDOS PROPIOS</b>	-403.508		2.232		n/r
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>	3.696.988		4.372.345		-15%
Préstamos sindicados	2.884.966		3.177.954		-9%
Créditos hipotecarios subrogables	326.671		463.233		-29%
Resto deuda neta	485.351		731.158		-34%

<b>MAGNITUDES OPERATIVAS</b>	<b>1T - 2011</b>		<b>1T - 2010</b>		<b>% VAR</b>
<b>Promoción Residencial</b>					
<b>Ventas liquidadas (entregas)</b>	13.400		106.552		-87%
<b>Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)</b>	1.753		22.192		-92%
<b>Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)</b>	129.220		294.201		-56%
<b>Suelo</b>					
<b>Ventas</b>	-		37.940		-100%
<b>Compras</b>	-		1.149		-100%
<b>Patrimonio</b>					
<b>Ingresos por alquiler</b>	6.992		9.590		-27%
<b>Ingresos por ventas</b>	2.220		98.901		-98%
<b>Superficie sobre rasante <sup>(1)</sup></b>	235.519		259.767		-9%
<b>Ocupación %</b>	94,14%		94,12%		0,02%
<b>Total Plantilla</b>					
<b>Plantilla Actividad Inmobiliaria</b>	142		270		-47%
<b>Plantilla Actividad Hotelera</b>	345		386		-11%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 74.759 m2 en ambas fechas.

## A destacar

- Reducción del endeudamiento financiero neto respecto al primer trimestre de 2010 en un 15% aproximadamente.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
  - Resultado de explotación y EBITDA positivos, siendo el resultado financiero el que penaliza la cuenta de resultados.
  - El resultado financiero negativo se ha incrementado un 38% aproximadamente con respecto al primer trimestre del ejercicio 2010, consecuencia fundamentalmente del incremento de los tipos de interés.
  - Reducción en más del 52% de los costes indirectos, dentro de los cuales se encuentra el gasto personal con una reducción de más del 54%.
- Se mantiene una tasa de ocupación de aproximadamente el 94% en los inmuebles de explotación en arrendamiento.
- Reducción de la plantilla ligada a la actividad promotora con respecto al primer trimestre de 2010 en un 47%, adaptando su estructura al entorno financiero e inmobiliario.

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T - 2011		1T - 2010	
Ingresos por venta de promoción residencial	13.400	100%	106.552	100%
Costes directos de venta de promociones	-13.998	104,5%	-112.279	-105,4%
<b>Margen bruto promoción residencial</b>	<b>-598</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-5.727</b>	<b>-5,4%</b>
Ingresos por venta de suelo	0	100%	37.940	100%
Costes directos de venta de suelo	1.602	0,0%	-37.533	-98,9%
<b>Margen bruto suelo</b>	<b>1.602</b>	<b>100,0%</b>	<b>407</b>	<b>1,1%</b>
Ingreso total alquiler	6.992	100%	9.590	100%
Rentas	6.157	88,1%	8.350	87%
Gastos repercutidos	835	11,9%	1.240	12,9%
Coste directo de alquiler	-2.051	-29,3%	-1.700	-17,7%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-3.256	-46,6%	-3.677	-38,3%
<b>Margen bruto alquiler</b>	<b>1.685</b>	<b>24,1%</b>	<b>4.213</b>	<b>43,9%</b>
Ingresos por venta de patrimonio	2.220	100%	98.901	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-2.762	124,4%	-109.844	-111,1%
<b>Margen bruto venta patrimonio</b>	<b>-542</b>	<b>-24,4%</b>	<b>-10.942</b>	<b>-11,1%</b>
Ingresos actividad hotelera	8.165	100%	7.912	100%
Costes actividad hotelera	-5.798	-71,0%	-5.096	-64,4%
<b>Margen bruto actividad hotelera</b>	<b>2.368</b>	<b>29,0%</b>	<b>2.816</b>	<b>35,6%</b>
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>30.777</b>	<b>100,0%</b>	<b>260.896</b>	<b>100,0%</b>
<b>COSTE DIRECTO TOTAL</b>	<b>-26.263</b>	<b>-85,3%</b>	<b>-270.129</b>	<b>-103,5%</b>
<b>MARGEN BRUTO TOTAL</b>	<b>4.515</b>	<b>14,7%</b>	<b>-9.234</b>	<b>-3,5%</b>
Gastos comercialización de inmuebles	-295	-1,0%	-758	-0,3%
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>-3.815</b>	<b>-12,4%</b>	<b>-8.020</b>	<b>-3,1%</b>
Costes de personal	-2.993	-9,7%	-6.545	-2,5%
Resto de costes indirectos	-822	-2,7%	-1.476	-0,6%
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>405</b>	<b>1,3%</b>	<b>-18.012</b>	<b>-6,9%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-55.113</b>	<b>179,1%</b>	<b>-39.870</b>	<b>-15,3%</b>
<b>PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>2.696</b>	<b>8,8%</b>	<b>-147</b>	<b>-0,1%</b>
<b>B.A.I.</b>	<b>-52.011</b>	<b>169,0%</b>	<b>-58.029</b>	<b>-22,2%</b>
Impuesto de Sociedades	-79	-0,3%	6.282	2,4%
Socios externos	186	0,6%	-105	0,0%
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-51.904</b>	<b>168,6%</b>	<b>-51.852</b>	<b>-19,9%</b>

## Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2011 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

### Volumen de ingresos

**31 millones de ingresos.**

- Los ingresos a 31 de marzo derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 31 millones de euros, de los cuales 13 millones son fruto de las ventas originadas en la actividad de promoción residencial.

**138 millones de pre-ventas**

- Las pre-ventas totales de promoción y suelo residencial ascienden a 138 millones de euros.
- Durante el primer trimestre no se ha producido ingreso por venta de suelo, existiendo compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 9 millones de euros.
- Los ingresos para la línea de negocio 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.

- La tasa de ocupación de los activos de patrimonio se mantiene en un 94%, reflejo de la calidad de los mismos.

### Los Costes

**Reducción de los costes indirectos en torno al 52%**

- Los costes indirectos continúan sufriendo un severo recorte con relación al mismo periodo del ejercicio anterior como consecuencia de los esfuerzos llevados a cabo por la sociedad para adaptar su estructura a un entorno financiero, e inmobiliario en particular de crisis. En este marco la sociedad ha reducido la plantilla dedicada a la actividad promotora en un 47% con respecto al primer trimestre de 2010.
- Los gastos financieros netos en el primer trimestre del ejercicio 2011 ascienden a 55 millones de euros, de los cuales 35 millones se corresponden con la imputación del gasto por tipo de interés efectivo relacionado con el préstamo sindicado.
- La evolución del gasto por tipo de interés efectivo imputable al préstamo sindicado tiene su principal incremento con relación al primer trimestre de 2010 en la evolución al alza de los tipos de interés de referencia y a la repercusión de los nuevos gastos asociados a la refinanciación firmada en mayo de 2010.

## BALANCE

ACTIVO	1T - 2011	1T - 2010	VAR	%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>899.638</b>	<b>1.376.348</b>	<b>-476.710</b>	<b>-35%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	596.649	1.072.378	-475.729	-44%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	43.133	38.272	4.861	13%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	113.771	89.587	24.184	27%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	146.085	176.111	-30.026	-17%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.338.415</b>	<b>4.088.647</b>	<b>-750.232</b>	<b>-18%</b>
TERRENOS Y SOLARES	2.834.815	3.291.296	-456.481	-14%
RESTO DE EXISTENCIAS	400.932	622.597	-221.665	-36%
DEUDORES	25.687	47.266	-21.579	-46%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	34.630	118.354	-83.724	-71%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	42.350	9.133	33.217	364%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.238.052</b>	<b>5.464.995</b>	<b>-1.226.943</b>	<b>-22,45%</b>
<b>PASIVO</b>	<b>1T - 2011</b>	<b>1T - 2010</b>	<b>VAR</b>	<b>%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-369.043</b>	<b>37.347</b>	<b>-406.390</b>	<b>-1088%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>-403.508</b>	<b>2.232</b>	<b>-405.740</b>	<b>n/r</b>
CAPITAL Y RESERVAS	-351.604	54.084	-405.688	-750%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-51.904	-51.852	-52	0,1%
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>34.465</b>	<b>35.115</b>	<b>-650</b>	<b>-2%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3.747.023</b>	<b>813.514</b>	<b>2.933.509</b>	<b>361%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	3.208.243	258.150	2.950.093	1143%
PROVISIONES	35.791	36.902	-1.111	-3%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	502.989	518.462	-15.473	-3%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>860.072</b>	<b>4.614.134</b>	<b>-3.754.062</b>	<b>-81%</b>
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	615.707	4.152.145	-3.536.438	-85%
ACREEDORES COMERCIALES	176.767	356.953	-180.186	-50%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	24.078	62.937	-38.859	-62%
PROVISIONES	43.520	42.099	1.421	3%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.238.052</b>	<b>5.464.995</b>	<b>-1.226.943</b>	<b>-22,45%</b>

# Comentarios al balance

Patrimonio en Renta:  
más de 235.000  
metros de superficie  
alquilable, valorados  
en 675 millones de  
euros.

## Activos

Activos en terrenos, e inmuebles terminados valorados en 3.739 millones de euros.

Reyal Urbis tiene en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, que alcanzó a 31 de diciembre de 2010 una valoración según Jones Lang Lasalle los 4.906 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2010, en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la sociedad de tasadores independientes Jones Lang Lasalle, no vinculada al Grupo, asciende a 3.739 millones de euros.

La sociedad, como consecuencia del compromiso contraído en la refinanciación de mayo de 2010 no ha iniciado nuevas obras por lo que no dispone de promociones en curso a 31 de marzo de 2011.

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)

1.700 unidades terminadas muy diversificadas. 600 pre-vendidas.

- El Grupo tiene aproximadamente unas 1.700 unidades terminadas, de las que unas 600 se encuentran pre-vendidas. Están localizadas aproximadamente en 30 ciudades de España y Portugal.

- El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en más de 675 millones de euros a 31 de diciembre de 2010, con más de 20 activos singulares en explotación.
- Los activos en explotación superan más de 235.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 94,14%, lo que sin duda pone de manifiesto la calidad de dichos activos.

## Pasivos

- Por el lado del pasivo, destacar el recorte del endeudamiento financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2010 en más de 675 millones de euros, lo que supone una reducción del 15% aproximadamente.
- Señalar también la reducción de los acreedores comerciales en más de 180 millones de euros, aproximadamente un 50% con relación al primer trimestre del ejercicio 2010.
- Con motivo de la refinanciación firmada en mayo de 2010 se reclasificó al largo plazo dentro de las deudas con entidades de crédito 2.885 millones de euros de acuerdo con el nuevo calendario de vencimientos.
- Reyal Urbis, pese a presentar Fondos Propios negativos no se encuentra en la situación contemplada en el artículo 363 de la LSC en virtud del RD 10/2008 y su posterior prorroga por el RD 5/2010 de 31 de marzo.

