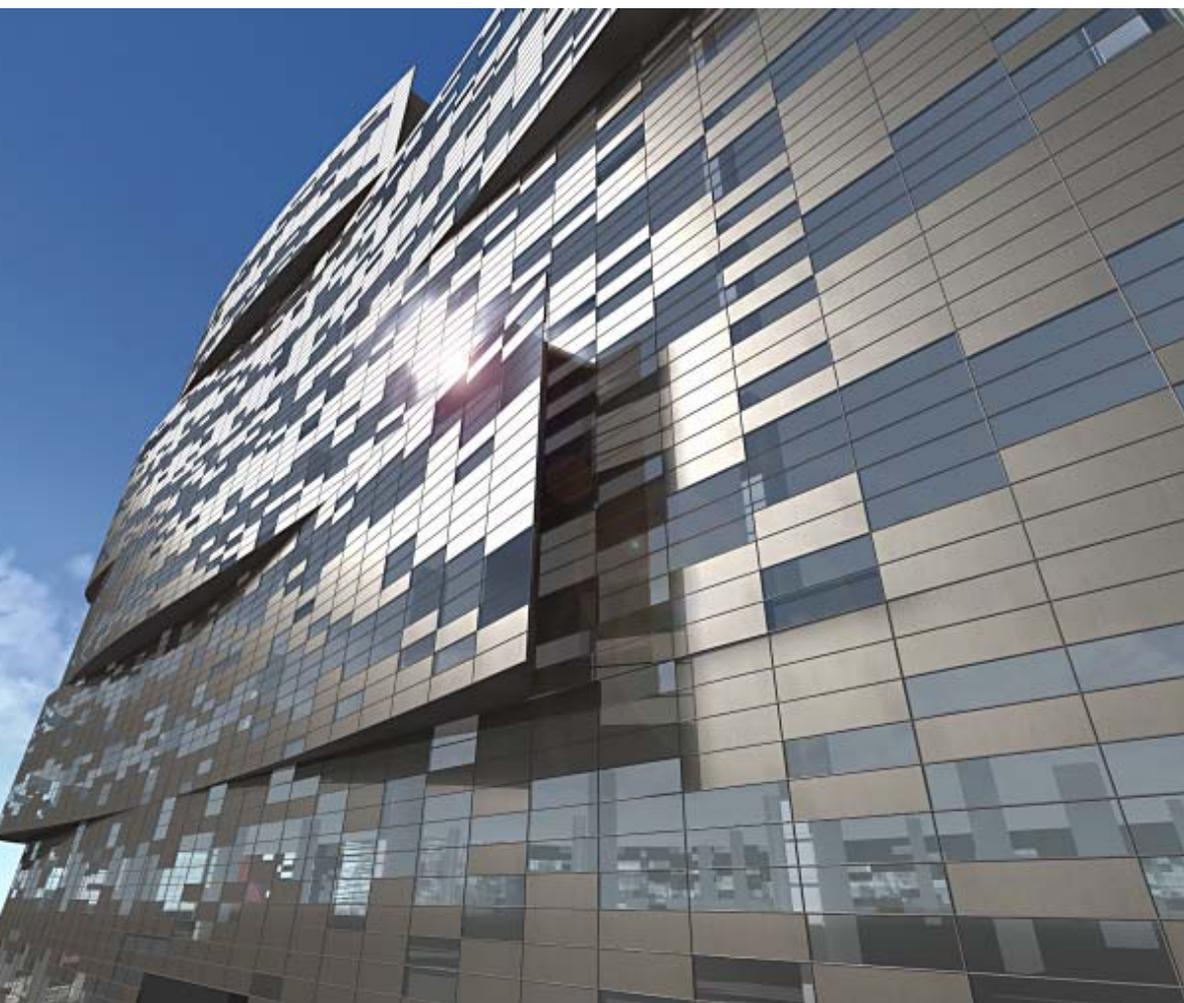


Grupo Reyal Urbis
Evolución de los Negocios



Primer Trimestre 2012



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) | 1T-2012 | | 1T-2011 | | % VAR |
|--|----------------|---------|----------------|---------|--------------|
| <i>Resultados</i> | | | | | |
| INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio) | 23.198 | 100% | 30.777 | 100% | -25% |
| EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov) | -4.370 | -18,8% | 3.875 | 12,5% | -213% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | -46.929 | -202,3% | -52.011 | -169,0% | 10% |
| RESULTADO NETO | -46.533 | -200,6% | -51.904 | -168,6% | 10% |
| <i>Estructura financiera</i> | | | | | |
| FONDOS PROPIOS | -781.485 | | -403.508 | | -94% |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO | 3.724.331 | | 3.696.988 | | 1% |
| Préstamos sindicados | 2.977.781 | | 2.884.966 | | 3% |
| Créditos hipotecarios | 522.760 | | 558.414 | | -6% |
| Resto deuda neta | 223.790 | | 253.607 | | -12% |

| MAGNITUDES OPERATIVAS | 1T-2012 | | 1T-2011 | | % VAR |
|---|----------------|--|----------------|--|--------------|
| <i>Promoción Residencial</i> | | | | | |
| Ventas liquidadas (entregas) | 5.205 | | 13.400 | | -61% |
| Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo) | 14.472 | | 1.753 | | 726% |
| Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock) | 20.929 | | 129.220 | | -84% |
| <i>Suelo</i> | | | | | |
| Ventas | 379 | | - | | 100% |
| Compras | - | | - | | - |
| <i>Patrimonio</i> | | | | | |
| Ingresos por alquiler | 5.903 | | 6.992 | | -16% |
| Ingresos por ventas | 4.716 | | 2.220 | | 112% |
| Superficie sobre rasante ⁽¹⁾ | 190.574 | | 235.519 | | -19% |
| Ocupación % | 87,22% | | 94,14% | | -7% |
| <i>Total Plantilla</i> | | | | | |
| Plantilla Actividad Inmobiliaria | 137 | | 142 | | -4% |
| Plantilla Actividad Hotelera | 308 | | 345 | | -11% |

(1) Incluye m² sobre rasante de Rafael Hoteles: 68.403 m2 en 1T-2012 y 74.759 m2 en 1T-2011

A destacar

- Reducción del resultado negativo del ejercicio con relación al mismo periodo del ejercicio anterior en más de un 10%.
- Leve incremento del endeudamiento neto respecto al primer trimestre de 2011 en un 1% aproximadamente, a pesar de la reducción del endeudamiento bilateral con entidades de crédito.
- En la cuenta de resultados cabe señalar:
 - Reducción del 25% de los ingresos con mantenimiento de los costes, lo que conlleva una disminución del margen bruto y del resultado de explotación.
 - Reducción del resultado financiero negativo en un 34% aproximadamente frente al primer trimestre de 2011, motivado en parte por la reestimación del tipo de interés efectivo realizada por la compañía con posterioridad a dicho cierre.
- Ventas comerciales y stock:
 - Repunte de las ventas comerciales consecuencia de la continua adaptación de la oferta a la demanda en términos de precio.
 - Reyal Urbis como consecuencia de las directrices del Plan de Negocio aprobado en su refinanciación en mayo de 2010, no puede generar nuevo stock disponible para su venta.
- Patrimonio
 - La disminución de la superficie sobre rasante con respecto al primer trimestre del ejercicio 2011 obedece principalmente a la reclasificación contable efectuada de uno de los activos actualmente desocupado a existencias para su futuro desarrollo así como a las desinversiones realizadas en el periodo.

| CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA | 1T-2012 | | 1T-2011 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingresos por venta de promoción residencial | 5.205 | 100% | 13.400 | 100% |
| Costes directos de venta de promociones | -10.282 | -197,5% | -13.998 | -104,5% |
| Margen bruto promoción residencial | -5.077 | -97,5% | -598 | -4,5% |
| Ingresos por venta de suelo | 379 | 100% | 0 | 100% |
| Costes directos de venta de suelo | -46 | -12,1% | 1.602 | 0,0% |
| Margen bruto suelo | 333 | 100,0% | 1.602 | 100,0% |
| Ingreso total alquiler | 5.903 | 100% | 6.992 | 100% |
| Rentas | 5.157 | 87,4% | 6.157 | 88% |
| Gastos repercutidos | 745 | 12,6% | 835 | 11,9% |
| Coste directo de alquiler | -1.413 | -23,9% | -2.051 | -29,3% |
| Amortizaciones patrimonio alquiler | -3.430 | -58,1% | -3.256 | -46,6% |
| Margen bruto alquiler | 1.060 | 18,0% | 1.685 | 24,1% |
| Ingresos por venta de patrimonio | 4.716 | 100% | 2.220 | 100% |
| Costes directos de venta de patrimonio | -6.790 | -144,0% | -2.762 | -124,4% |
| Margen bruto venta patrimonio | -2.074 | -44,0% | -542 | -24,4% |
| Ingresos actividad hotelera | 6.996 | 100% | 8.165 | 100% |
| Costes actividad hotelera | -5.304 | -75,8% | -5.798 | -71,0% |
| Margen bruto actividad hotelera | 1.692 | 24,2% | 2.368 | 29,0% |
| INGRESO TOTAL | 23.198 | 100,0% | 30.777 | 100,0% |
| COSTE DIRECTO TOTAL | -27.264 | -117,5% | -26.263 | -85,3% |
| MARGEN BRUTO TOTAL | -4.066 | -17,5% | 4.515 | 14,7% |
| Gastos comercialización de inmuebles | -157 | -0,7% | -295 | -1,0% |
| COSTES INDIRECTOS | -3.860 | -16,6% | -3.815 | -12,4% |
| Costes de personal | -2.775 | -12,0% | -2.993 | -9,7% |
| Resto de costes indirectos | -1.085 | -4,7% | -822 | -2,7% |
| RESULTADO EXPLOTACIÓN | -8.083 | -34,8% | 405 | 1,3% |
| RESULTADO FINANCIERO | -36.486 | -157,3% | -55.113 | -179,1% |
| PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS | -2.359 | -10,2% | 2.696 | 8,8% |
| Otros ingresos y gastos | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| B.A.I. | -46.929 | -202,3% | -52.011 | -169,0% |
| Impuesto de Sociedades | 202 | 0,9% | -79 | -0,3% |
| Socios externos | 194 | 0,8% | 186 | 0,6% |
| RESULTADO NETO | -46.533 | -200,6% | -51.904 | -168,6% |

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2012 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Volumen de ingresos

23 millones de euros

- Los ingresos a 31 de marzo de 2012 derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 23 millones de euros de los cuales, fruto de la actividad de promoción residencial son 5 millones.

28 millones de stock pendiente de liquidar

- La cartera de contratos pendiente de entrega en promoción y suelo residencial asciende a 28 millones de euros.

Ingresos por venta de Patrimonio de 5 millones.

- Los ingresos obtenidos por la venta de Patrimonio han ascendido a 5 millones de euros hasta el 31 de marzo de 2012, mientras que los ingresos por arrendamiento han sufrido una reducción cercana al 15% consecuencia de las desinversiones efectuadas.

- La tasa de ocupación de los activos de patrimonio en renta a 31 de marzo de 2012 pese a la compleja situación del mercado de alquiler se sitúa en el 87%, lo que denota la calidad de los mismos.

Los Costes

- El gasto financiero neto con relación al 31 de marzo de 2011 ha sufrido una minoración de aproximadamente el 34% motivada principalmente por la reestimación del tipo de interés efectivo realizada por la compañía con posterioridad a dicho cierre.

BALANCE

| ACTIVO | 1T-2012 | 1T-2011 | VAR | % |
|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 713.769 | 899.638 | -185.869 | -21% |
| INMOVILIZACIONES MATERIALES | 446.705 | 596.649 | -149.944 | -25% |
| INMOVILIZACIONES INMATERIALES | 40.061 | 43.133 | -3.072 | -7% |
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS | 82.710 | 113.771 | -31.061 | -27% |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | 144.293 | 146.085 | -1.792 | -1% |
| ACTIVOS CORRIENTES | 3.082.040 | 3.338.415 | -256.374 | -8% |
| TERRENOS Y SOLARES | 2.715.004 | 2.834.815 | -119.812 | -4% |
| RESTO DE EXISTENCIAS | 295.088 | 400.932 | -105.844 | -26% |
| DEUDORES | 20.878 | 25.687 | -4.808 | -19% |
| TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES | 10.912 | 34.630 | -23.718 | -68% |
| OTROS ACTIVOS CORRIENTES | 40.158 | 42.350 | -2.192 | -5% |
| TOTAL ACTIVO | 3.795.809 | 4.238.052 | -442.243 | -10,44% |
| PASIVO | 1T-2012 | 1T-2011 | VAR | % |
| PATRIMONIO NETO | (750.862) | (369.043) | -381.819 | 103% |
| CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS | (781.485) | (403.508) | -377.976 | 94% |
| CAPITAL Y RESERVAS | (734.952) | (351.604) | -383.348 | 109% |
| PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO | (46.533) | (51.904) | 5.371 | -10% |
| CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS | 30.622 | 34.465 | -3.843 | -11% |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 3.729.266 | 3.747.023 | -22.757 | 0% |
| DEUDAS ENTIDADES CREDITO | 3.248.719 | 3.208.243 | 40.476 | 1% |
| PROVISIONES | 39.851 | 35.791 | 4.060 | 11% |
| OTROS PASIVOS NO CORRIENTES | 440.696 | 502.989 | -62.293 | -12% |
| PASIVOS CORRIENTES | 817.405 | 860.072 | -42.667 | -5% |
| DEUDAS ENTIDADES CREDITO | 537.154 | 615.707 | -78.553 | -13% |
| ACREEDORES COMERCIALES | 153.034 | 176.767 | -23.733 | -13% |
| OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | 108.898 | 24.078 | 84.820 | 352% |
| PROVISIONES | 18.320 | 43.520 | -25.201 | -58% |
| TOTAL PASIVO | 3.795.809 | 4.238.052 | -448.243 | -10,44% |

Comentarios al balance

Activos

Activos en terrenos e inmuebles terminados valorados en 3.459 millones de euros.

Reyal Urbis tiene en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, que alcanzo al 31 de diciembre 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 4.477 millones de euros.

El valor de mercado de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2011, asciende a 3.459 millones de euros.

La cartera de suelo de Reyal Urbis tiene en su diversificación geográfica una de sus principales características -*Reyal Urbis tiene suelo en más de 30 ciudades en España además de Portugal (Lisboa y Oporto) y EEUU (Miami)*-. En relación a su situación urbanística, el porcentaje de suelo no urbanizable es mínimo.

Más de 850 unidades terminadas muy diversificadas.

- El Grupo tiene más de 850 unidades sobre rasante de inmuebles terminados. Como ya se ha venido comunicando en anteriores ocasiones 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 190.000 metros de superficie alquilable, valorados en 566 millones de euros.

El grupo tiene en su balance una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en más de 566 millones de euros a 31 de diciembre de 2011, con más de 20 activos singulares en explotación.

- Dicha cartera de activos para patrimonio en renta se encuentra diversificada en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales con una superficie sobre rasante alquilable superior a los 190.000 metros cuadrados y con un nivel de ocupación por encima del 87%.

Se mantiene el nivel de endeudamiento financiero neto.

Pasivos

En el pasivo destacar que se mantiene el endeudamiento financiero neto con relación al primer trimestre del ejercicio 2011 a pesar de la reducción del endeudamiento bilateral con entidades de crédito situando dicho endeudamiento financiero neto actualmente en 3.724 millones de euros.

Reducción de 24 millones de euros de acreedores comerciales respecto a marzo de 2011.

- Señalar también que los acreedores comerciales se han visto reducidos en 24 millones de euros, un 13% aproximadamente con relación al primer trimestre del ejercicio 2011.

Fondos Propios

- Reyal 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 sus posteriores prórrogas 5/2010 de 31 de marzo y 2/2012 de 3 de febrero pese a presentar fondos propios negativos.
- Tras el cierre contable a 31 de marzo de 2012, y para reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, con fecha 30 de abril se efectuó conversión de deuda financiera, correspondiente a un tramo del crédito sindicado, por importe de 31.461 miles de euros en préstamo participativo, según el mecanismo de conversión 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.

