

Grupo Reyal Urbis

Evolución de los Negocios



Primer semestre 2008



Relación con inversores

Teléfono: 34 91 590 37 11
accionistas@reyalurbis.com

Grupo Rey al Urbis: Primer Semestre 2008

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	IS-2008		IS-2007		% VAR
Resultados					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	823.474	100%	624.238	100%	32%
EBITDA (Recurrente: B° Explotación - Amort. - Prov)	80.214	9,7%	78.680	12,6%	2%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-337.385	-41,0%	-63.908	-10,2%	-428%
BENEFICIO NETO	-331.754	-40,3%	-34.053	-5,5%	-874%
Estructura financiera					
FONDOS PROPIOS	739.925		1.216.789		-39%
ENDEUDAMIENTO NETO	5.516.625		5.824.549		-5%
Préstamos sindicados	2.839.604		3.066.932		-7%
Créditos hipotecarios subrogables	1.540.085		2.011.295		-23%
Resto deuda neta	1.136.936		746.322		52%
Rentabilidad					
ROE (Enero - Junio)	-35,7%		-3,4%		-952%
MAGNITUDES OPERATIVAS					
Promoción Residencial					
Ventas liquidadas (entregas)	282.052		456.343		-38%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	260.785		413.096		-37%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	1.201.701		1.591.955		-25%
Suelo					
Ventas	392.576		98.843		297%
Compras	7.020		65.767		-89%
Patrimonio					
Ingresos por alquiler	26.697		24.361		10%
Ingresos por ventas	99.768		25.978		284%
Superficie sobre rasante ⁽¹⁾	307.340		336.040		-9%
Ocupación %	97,20%		97,20%		0,00%
Plantilla ⁽²⁾	893		1.049		-15%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 55.625 m2 IS-2008 y IS-2007

(2) Incluye plantilla de Rafael Hoteles: 368 en IS-2008 y 465 en IS-2007. No incluye la plantilla de Golf de Altoreal por integrarse por el Metodo de la participación.

A destacar

Ante una complicada situación sectorial, adaptamos la sociedad a la nueva situación y reforzamos, como un objetivo prioritario y esencial, el cumplimiento de todos nuestros compromisos frente a clientes y proveedores, apostando por la continuidad en el medio y largo plazo.

- La cuenta de resultados está marcada por:
 - EBITDA positivo de 80.214 miles de euros. Un 2% superior al del mismo periodo del ejercicio 2007. El EBITDA, ajustando el efecto de revalorización de activos por fusión, que no supone salida efectiva de caja, ascendería a 208.649 miles de euros.
 - Aumento del 32% en la Cifra de ingresos totales de la actividad inmobiliaria.
 - Impacto de los gastos financieros por 191.142 miles de euros derivados, fundamentalmente, del préstamo sindicado para la adquisición de Urbis.
 - Impacto sobre el resultado neto de la dotación de provisiones por valor de activos de 251.854 miles de euros (3,09% del activo total), derivado de la depreciación de activos a 30 de junio de 2008. Estas provisiones son consecuencia de la adaptación a la actual situación del mercado inmobiliario.
- Recuperación respecto al primer trimestre del ejercicio.
- Los ingresos derivados de la actividad de promoción residencial (282 millones de euros) no son representativos del importe esperado para el conjunto del ejercicio 2008 (mas de 900 millones de euros) que tienen una gran visibilidad al estar precomercializados en más del 100% a la fecha de este informe.
- La Cartera de pre-ventas (incluyendo 33 millones de euros de reservas) pendientes de registro contable en la cuenta de resultados, se sitúa en 1.296 millones de euros, de los que 61 millones se corresponden con venta de suelo.
- Reducción del balance en 1.294 millones de euros en los últimos doce meses, de los que 850 millones se han producido en el último trimestre.
- Reducción del endeudamiento neto respecto al primer trimestre de 2008 en 529 millones de euros. Reducción adicional en los meses de julio y agosto de otros 790 millones.

Grupo Royal Urbis: Primer Semestre 2008

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	IS -2008		IS - 2007	
Ingresos por venta de promoción residencial	282.052	100%	456.343	100%
Costes directos de venta de promociones	-248.365	-88,1%	-387.695	-85,0%
Margen bruto promoción residencial	33.687	11,9%	68.648	15,0%
Ingresos por venta de suelo	392.576	100%	98.843	100%
Costes directos de venta de suelo	-339.392	-86,5%	-77.995	-78,9%
Margen bruto suelo	53.184	13,5%	20.848	21,1%
Ingreso total alquiler	26.697	100%	24.361	100%
Rentas	23.649	88,6%	21.584	89%
Gastos repercutidos	3.048	11,4%	2.777	11,4%
Coste directo de alquiler	-4.069	-15,2%	-4.199	-17,2%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-6.601	-24,7%	-4.088	-16,8%
Margen bruto alquiler	16.026	60,0%	16.074	66,0%
Ingresos por venta de patrimonio	99.768	100%	25.978	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-92.767	-93,0%	-18.648	-71,8%
Margen bruto venta patrimonio	7.001	7,0%	7.331	28,2%
Ingresos actividad hotelera	22.382	100%	18.712	100%
Costes actividad hotelera	-15.272	-68,2%	-13.821	-73,9%
Margen bruto actividad hotelera	7.110	31,8%	4.891	26,1%
INGRESO TOTAL	823.474	100,0%	624.238	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-706.466	-85,8%	-506.446	-81,1%
MARGEN BRUTO TOTAL	117.008	14,2%	117.792	18,9%
Gastos comercialización de inmuebles	-7.211	-0,9%	-10.331	-1,7%
COSTES INDIRECTOS	-269.154	-32,7%	-36.104	-5,8%
Costes de personal	-24.361	-3,0%	-20.729	-3,3%
Resto de costes indirectos	-13.083	-1,6%	-15.375	-2,5%
Variación Provisiones de Trafico	-231.710	-28,1%	0	0,0%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-159.356	-19,4%	71.357	11,4%
RESULTADO FINANCIERO	-161.700	-19,6%	-135.913	-21,8%
Gasto financiero	-191.142	-23,2%	-160.214	-25,7%
Ingresos financieros	7.696	0,9%	7.154	1,1%
Intereses capitalizados	21.745	2,6%	17.147	2,7%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET.				
PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN				
VALORACIÓN DE ACTIVOS	-16.328	-2,0%	648	0,1%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%
B.A.I.	-337.385	-41,0%	-63.908	-10,2%
Impuesto de Sociedades	5.526	0,7%	30.974	5,0%
Socios externos	105	0,0%	-1.119	-0,2%
RESULTADO NETO	-331.754	-40,3%	-34.053	-5,5%

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de junio de 2008 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

Lo más destacado del resultado semestral, teniendo en cuenta el impacto de la revalorización y el de la deuda originada por la compra de Urbis, puede resumirse así:

Ebitda

EBITDA ajustado positivo de 209 millones de euros.

- El EBITDA del Grupo, como parámetro relacionado con su capacidad de generación de flujos de caja, es positivo y asciende a 80 millones de euros.
- El EBITDA una vez ajustado por el efecto derivado de la revalorización de activos, que no supone salida de caja efectiva, es positivo por importe de 209 millones de euros.

Volumen de ingresos

823 millones de ingresos. Un 32% de crecimiento.

- Los ingresos a 30 de junio derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 823 millones de euros con incremento del 32% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. De dichos ingresos, 282 millones se corresponden con las entregas de inmuebles derivadas de la actividad de promoción residencial y no son representativos de los ingresos totales esperados para el conjunto del ejercicio 2008 (más de 900 millones de euros) los cuales tienen un gran visibilidad al encontrarse precomercializados en más del 100 %.

1.296 millones de pre-ventas gran visibilidad de resultados.

- Las pre-ventas totales de promoción y suelo residencial se elevan a 1.296 millones de euros.

Ventas de suelo más compromisos pendientes de escriturar por 454 millones.

- Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 393 millones de euros, frente a los 99 millones del ejercicio anterior, existiendo adicionalmente compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 61 millones de euros. Estas cifras ponen nuevamente de manifiesto la gran calidad del Banco de Suelo del Grupo con un porcentaje mínimo de suelo no urbanizable .

Ingresos por rentas y Actividad Hotelera Aumento del 14 %.

- Los ingresos derivados de la explotación de activos en renta y de la actividad hotelera han ascendido a 49 millones de euros, con un incremento respecto al mismo periodo del ejercicio anterior del 14%.

Gastos Financieros Netos

Gastos financieros netos: reducción del 20%.

Los gastos financieros netos ascienden a 162 millones de euros, con una reducción respecto al ejercicio anterior del 20%. Una parte muy significativa de este gasto se corresponde con la financiación derivada de la adquisición de las acciones de Urbis.

Revalorización de los Activos

Revalorización de activos que no afecta la capacidad de generación de flujos de caja.

Como se ha venido explicando en anteriores informes, los activos de Urbis en el momento de la fusión fueron objeto de

revalorización por su valor de mercado al 31 de diciembre de 2006.

Esta revalorización ha supuesto en el primer semestre de 2008 un incremento de costes de venta por importe de 128 millones de euros que reducen las plusvalías obtenidas en la enajenación de Inmuebles. Este efecto irá disminuyendo hasta su total eliminación en los próximos ejercicios.

Esta revalorización, que no afecta a la capacidad de generación de caja del Grupo Reyal Urbis, gozará en un 85% de efectividad fiscal.

Por otro lado también es importante destacar que el Grupo tomó la decisión de no hacer uso de la posibilidad establecida en la NIC 40 de registrar los Inmuebles de Inversión a su valor razonable. Esta Norma permitiría contabilizar estos activos a su valor de mercado registrando las variaciones del período directamente en la cuenta de resultados.

Esta decisión se ha tomado con el fin de no incorporar en la cuenta de resultados la volatilidad que podría producir su aplicación en un futuro.

Provisiones por valoración

La Compañía con el objetivo de dotar de la máxima transparencia y credibilidad a su información financiera decidió:

**Provisiones:
Adaptación a la
realidad del
mercado.**

1º.- Elaborar sus estados financieros intermedios al 30 de junio de 2008 conforme a los requisitos establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 y solicitar de los auditores de la Sociedad (Deloitte) la revisión limitada de

dichos estados financieros y la emisión del correspondiente informe.

2º.- Realizar, a través de Jones Lang Lasalle, la valoración completa del patrimonio inmobiliario del Grupo Reyal Urbis al 30 de junio de 2008.

Como consecuencia de la valoración realizada, que lógicamente recoge el impacto de la evolución del sector Inmobiliario en último semestre, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar determinadas provisiones sobre determinados activos por importe de 252 millones de euros, de los que 232 afectan a existencias (básicamente terrenos por 221 millones) y 20 millones se corresponden con Inmovilizado (patrimonio en renta y uso propio).

**Provisiones: 3,1% del
GAV de existencias y
1,3% del GAV del
Inmovilizado Material**

Las provisiones efectuadas suponen un 3,7% del valor en libros de las existencias (3,1% del GAV) y un 1,7% del valor en libros del Inmovilizado material (1,3% del GAV) a 30 de junio de 2008.

Es necesario aclarar que las provisiones efectuadas no ponen de manifiesto ninguna situación de desequilibrio patrimonial dada la existencia de un importante volumen de fondos propios acumulados por el Grupo en ejercicios anteriores.



BALANCE				
ACTIVO	IS-2008	IS-2007	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.331.843	1.895.790	-563.947	-30%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.181.462	1.328.443	-146.981	-11%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	44.610	28.523	16.087	56%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	45.128	468.489	-423.361	-90%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	60.643	70.335	-9.692	-14%
ACTIVOS CORRIENTES	6.806.897	7.536.881	-729.984	-10%
TERRENOS Y SOLARES	4.432.993	4.932.249	-499.256	-10%
RESTO DE EXISTENCIAS	1.774.332	2.094.604	-320.272	-15%
DEUDORES	419.975	347.243	72.732	21%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	137.772	156.702	-18.930	-12%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	41.825	6.083	35.742	588%
TOTAL ACTIVO	8.138.740	9.432.671	-1.293.931	-13,72%
PASIVO	IS-2008	IS-2007	VAR	%
PATRIMONIO	762.345	1.242.420	-480.075	-39%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	739.925	1.216.789	-476.864	-39%
CAPITAL Y RESERVAS	1.071.679	1.250.842	-179.163	-14%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-331.754	-34.053	-297.701	874%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	22.420	25.632	-3.212	-13%
PASIVOS NO CORRIENTES	716.692	4.018.010	-3.301.318	-82%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	379.995	3.347.168	-2.967.173	-89%
PROVISIONES	26.777	35.339	-8.562	-24%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	309.920	635.503	-325.583	-51%
PASIVOS CORRIENTES	6.659.703	4.172.241	2.487.462	60%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	5.252.991	2.662.809	2.590.182	97%
ACREEDORES COMERCIALES	1.302.835	1.323.947	-21.112	-2%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	64.130	146.297	-82.167	-56%
PROVISIONES	39.747	39.188	559	1%
TOTAL PASIVO	8.138.740	9.432.671	-1.293.931	-13,72%



Comentarios al balance

Reducción del Balance

“Tener menos para deber menos”.

El Grupo entiende que la situación actual implica “tener menos para deber menos”. La puesta en práctica de esta idea ha empezado a traducirse en hechos, y de este modo, el balance total del Grupo se ha reducido en el último año en 1.294 millones de los que 850 se han rebajado en el último trimestre.

Por líneas de balance destacan la reducción de existencias y la disminución de la deuda financiera.

Activos

Activos valorados en unos 9.120 millones de euros.

Reyal Urbis sigue teniendo en su balance una de las mejores carteras de activos inmobiliarios del sector, con un valor de mercado que a 30 de junio de 2008 alcanzaba los 9.120 millones de euros.

- La compañía posee terrenos y solares valorados en 5.361 millones de euros, que están orientados a satisfacer la demanda de primera residencia urbana, la más amplia y estable, una demanda estructural de formación de nuevos hogares, no especulativa, para una clase media.

Otras características del banco de suelo son:

Importante banco de suelo de excelente calificación urbanística y diversificado geográficamente.

→ Su situación urbanística: Solo alrededor del 5% de la edificabilidad prevista se encuentra en terrenos no urbanizables.

→ Su diversificación geográfica: Está situado en más de 35 ciudades de España y Portugal.

Las características de este banco de suelo permiten:

→ Asegurar el mantenimiento de la actividad promotora adaptada a las actuales circunstancias del sector, haciéndolo compatible con un nivel

elevado de venta directa de suelo no estratégico a otros operadores del sector.

→ Ser muy selectivos en nuevas adquisiciones de suelo.

9.000 unidades en producción o terminadas muy diversificadas. Más de 4.000 pre-ventas.

- El Grupo tiene aproximadamente unas 9.000 unidades en producción o terminadas, de las que más de 4.000 se encuentran pre-ventas. Estas unidades se reparten en numerosas promociones adaptadas y dimensionadas a la demanda local, en más de 35 ciudades de España y Portugal.

Activos para patrimonio en renta: más de 487.000 metros de superficie alquilable. Ocupación del 93%.

- El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en unos 1.500 millones de euros y con importantes proyectos en desarrollo. Los activos en explotación superan los 300.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 93%. Adicionalmente existen más de 187.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, que se encuentra actualmente en desarrollo y cuya entrada en explotación está prevista entre los años 2008 a 2010.

Financiación

Como hemos comentado destaca el importante esfuerzo ya realizado en la reducción del endeudamiento financiero, que ha pasado de 6.045 millones en el primer trimestre de 2008 a 5.516 millones a 30 de junio de 2008, con una reducción de 529 millones en tan solo tres meses.

Endeudamiento Financiero: Reducción de 529 millones en tres meses.

Adicionalmente, del endeudamiento neto del Grupo al 30 de junio de 2008, un 28% se corresponde con créditos hipotecarios subrogables cuya cancelación se producirá en el momento de la entrega a los clientes de las unidades vendidas.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios



Promoción residencial y suelo

Situación bajista del mercado residencial.

Respecto a la situación del mercado residencial, en este semestre se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda iniciada en el segundo trimestre del año 2007 y que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo 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 garantizando la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia, que no puede ser satisfecha por otras vías dada la estrechez y el precio del parque de viviendas en alquiler en España.

Reyal Urbis: mejoría en el segundo trimestre.

No obstante, en este contexto poco favorable, el Grupo ha formalizado durante el primer semestre del ejercicio unas ventas comerciales de 261 millones de euros, destacando la evolución del segundo trimestre ya que a 31 de marzo de 2008 las ventas comerciales ascendían a 7 millones de euros. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio, el Grupo ha realizado ventas de suelo por importe de 393 millones de euros de las que 367 se han materializado en el segundo trimestre.

Actividad posterior al 30 de junio

Importantes ventas realizadas y reducción de deuda.

Con posterioridad al 30 de junio de 2008 y dentro del planteamiento de reducción del balance en general y de la deuda financiera en particular, el Grupo, dentro del curso ordinario de su negocio, ha realizado ventas comerciales de Inmuebles afectos a la actividad promotora por un importe aproximado de 400 millones de euros y ventas de suelo por importe de unos 690 millones de euros.

De las cantidades recibidas por las operaciones comentadas, un importe muy significativo ha ido destinado a la reducción del endeudamiento financiero que se sitúa actualmente en unos 4.725 millones de euros, con una reducción respecto al 30 de junio de unos 790 millones de euros.

Inicio del proceso de reestructuración de la deuda financiera.

En relación con el endeudamiento también es destacable el inicio del proceso de reestructuración de la deuda financiera con el fin de adaptarla en plazos y condiciones al actual contexto económico. La deuda a reestructurar se corresponde con aquella que no goza actualmente de garantía hipotecaria y que asciende a unos 3.000 millones de euros (básicamente préstamos sindicados y pólizas de crédito), permaneciendo el resto de la deuda, vinculada directamente al proceso productivo, en los términos actuales.

Dentro del proceso de reestructuración, la Compañía ha planteado un documento de términos y condiciones que se encuentra pendiente de la aceptación unánime de las

entidades financieras involucradas, pero que a esta fecha se encuentra aprobado por una mayoría muy significativa de las mismas.

Por otro lado, por el periodo que dure el proceso de reestructuración, la Compañía ha solicitado y obtenido un Waiver que la libera hasta la firma del contrato de refinanciación de los incumplimientos que se pueden haber producido respecto de la obligación de certificar el cumplimiento de determinados ratios asociados a uno de los dos préstamos sindicados que se incluyen en la refinanciación.

A pesar de lo comentado anteriormente la Compañía ha decidido presentar la deuda a refinanciar dentro del pasivo corriente del Balance de Situación a 30 de junio de 2008.



