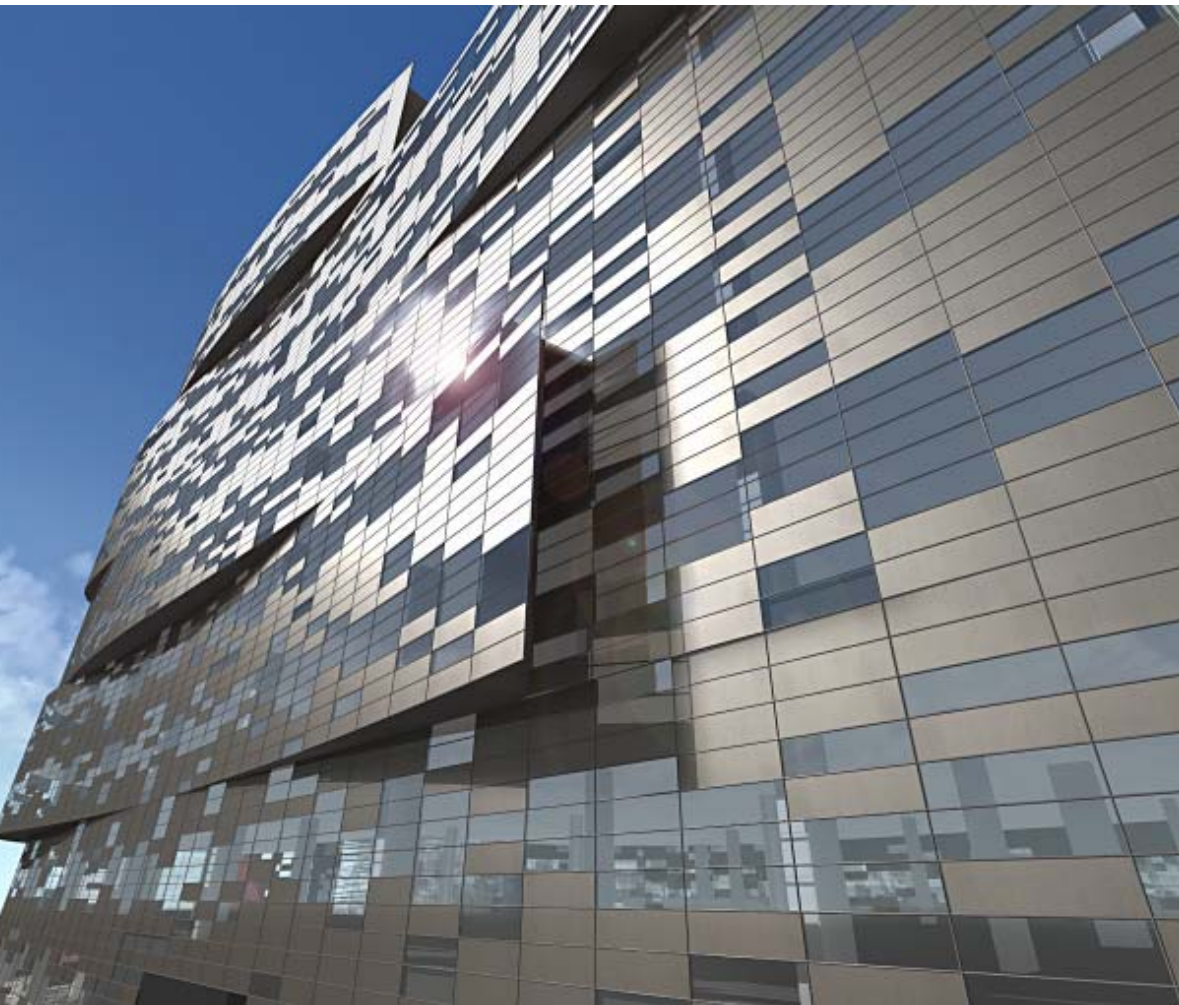


Grupo Reyal Urbis

Evolución de los Negocios



Primer trimestre 2008



Relación con inversores

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

Grupo Reyal Urbis: Primer Trimestre 2008

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	1-T-2008		1-T-2007		% VAR
Resultados					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	187.414	100%	314.517	100%	-40%
EBITDA (Recurrente: B° Explotación - Amort. - Prov)	19.190	10,2%	36.844	11,7%	-48%
EBITDA (Recurrente: B° Explotación - Amort. - Prov) sin revalorización ⁽¹⁾	51.076	27,3%	36.844	11,7%	39%
EBIT (Recurrente: B° Explotación)	15.113	8,1%	32.824	10,4%	-54%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-77.368	-41,3%	-31.943	-10,2%	-142%
BENEFICIO NETO	-52.695	-28,1%	-13.656	-4,3%	-286%
Estructura financiera					
FONDOS PROPIOS	1.049.097		1.157.572		-9%
ENDEUDAMIENTO NETO	6.045.379		5.724.316		6%
Préstamos sindicados	2.839.604		3.221.641		-12%
Créditos hipotecarios subrogables	2.195.791		1.667.759		32%
Resto deuda neta	1.009.984		834.916		21%
Rentabilidad					
ROE (Enero - Diciembre)	-4,8%		-1,4%		-240%
MAGNITUDES OPERATIVAS	1-T-2008		1-T-2007		% VAR
Promoción Residencial					
Ventas liquidadas (entregas)	129.535		243.297		-47%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	7.097		243.651		-97%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	1.111.758		1.638.434		-32%
Suelo					
Ventas	26.250		45.031		-42%
Compras	7.530		27.739		-73%
Patrimonio					
Ingresos por alquiler	13.823		10.718		29%
Ingresos por ventas	6.226		6.160		1%
Superficie sobre rasante ⁽²⁾	339.136		337.753		0%
Ocupación %	97,1%		94,3%		3%
Plantilla ⁽³⁾					
	1.016		1.051		-3%

NOTA: Las Magnitudes Operativas se refieren a Grupo Reyal Urbis para el 1-T-08 y a la suma de grupos Urbis y Reyal para el 1-T-07.

(1) No incluye 31.886 M de euros de coste de ventas derivados de la revalorización de los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. por la fusión.

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

(3) Incluye plantilla de Rafael Hoteles: 461 en 1T-2008 y 455 en 1T-2007. No incluye la plantilla de Golf de Altoreal por integrarse por el Método de la participación.

A destacar

- La cuenta de resultados está marcada por:
 - El efecto de la revalorización de activos de Urbis como consecuencia de la fusión.
 - El efecto de los gastos financieros derivados del préstamo sindicado para la adquisición de Urbis.
 - El impacto en las ventas de suelo y patrimonio por las dificultades de los compradores en la obtención de financiación para estas operaciones.
- Los ingresos derivados de la actividad de promoción residencial (130 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 90% a la fecha de este informe.
- La Cartera de pre-ventas (contratos y reservas) pendientes de registro contable en la cuenta de resultados, se sitúa en 1.212 millones de euros, de los que 78 millones corresponden a venta de suelo.
- Sin considerar el efecto derivado de la revalorización mencionada el EBITDA asciende a 51 millones de euros. Considerando dicho efecto el EBITDA asciende a 19 millones de euros.
- Cumplimiento de todas las obligaciones de amortización de deuda financiera según el calendario previsto.
- Terminación y puesta en producción mediante su explotación en renta de dos nuevas residencias para la tercera edad con una superficie sobre rasante total de 12.223 metros cuadrados.
- El 24 de marzo de 2008 fue emitido el informe de valoración del patrimonio inmobiliario del Grupo Reyal Urbis al 31 de diciembre de 2007. Esta valoración ha ascendido a 10.500 millones de euros (1.26% superior a 2006), con unos incrementos “like for like” del 5,5% en terrenos y del 16,2% en el patrimonio en renta.

Grupo Royal Urbis: Primer Trimestre 2008

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T - 08		1T-07¹	
Ingresos por venta de promoción residencial	129.535	100%	243.297	100%
Costes directos de venta de promociones	-108.562	-83,8%	-211.765	-87,0%
Margen bruto promoción residencial	20.973	16,2%	31.532	13,0%
Ingresos por venta de suelo	26.250	100%	45.031	100%
Costes directos de venta de suelo	-22.094	-84,2%	-39.649	-88,0%
Margen bruto suelo	4.156	15,8%	5.382	12,0%
Ingreso total alquiler	13.823	100%	10.718	100%
Coste directo de alquiler	-5.288	38,3%	-2.784	-26,0%
Margen bruto alquiler	8.535	61,7%	7.934	74,0%
Ingresos por venta de patrimonio	6.226	100%	6.160	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-4.813	-77,3%	-3.016	-49,0%
Margen bruto venta patrimonio	1.413	22,7%	3.144	51,0%
Ingresos actividad hotelera	11.580	100%	9.311	100%
Costes actividad hotelera	-8.160	-70,5%	-4.036	-43,3%
Margen bruto actividad hotelera	3.420	29,5%	5.275	56,7%
INGRESO TOTAL	187.414	100,0%	314.517	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-148.917	-79,5%	-261.250	-83,1%
MARGEN BRUTO TOTAL	38.497	20,5%	53.267	16,9%
Gastos comercialización de inmuebles	-4.099	-2,2%	0	0,0%
COSTES INDIRECTOS	-19.285	-10,3%	-20.443	-6,5%
Costes de personal	-14.495	-7,7%	-13.593	-4,3%
Resto de costes indirectos	-4.790	-2,6%	-6.850	-2,2%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	15.113	8,1%	32.824	10,4%
RESULTADO FINANCIERO	-92.409	-49,3%	-67.121	-21,3%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-72	0,0%	2.354	0,7%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%
B.A.I.	-77.368	-41,3%	-31.943	-10,2%
Impuesto de Sociedades	24.663	13,2%	19.353	6,2%
Socios externos	10	0,0%	-1.066	-0,3%
RESULTADO NETO	-52.695	-28,1%	-13.656	-4,3%

(1) Cuenta analítica y segmentación incluidas en la revisión limitada efectuada de los estados financieros de Grupo Royal 1T-07.

Análisis de los resultados

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 31 de marzo de 2008 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior.

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

Volumen de ingresos

187 millones de ingresos.

- Los ingresos a 31 de marzo derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 187 millones de euros. De dichos ingresos, 129 millones se corresponden con las ventas originadas en la actividad de promoción residencial y no son representativos de los ingresos esperados para el conjunto del ejercicio 2008 (más de 900 millones de euros) que tienen una gran visibilidad al encontrarse precomercializados en más del 90%.

1.212 millones de pre-ventas: gran visibilidad de resultados futuros.

- Las pre-ventas totales de promoción y suelo residencial se elevan a 1.212 millones de euros.

Ventas de suelo más compromisos pendientes de escriturar por 104 millones.

- Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 26 millones de euros, existiendo adicionalmente compromisos de venta formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 78 millones de euros. Estas cifras, dadas las actuales circunstancias de restricción del crédito para los compradores, ponen nuevamente de manifiesto la gran calidad del Banco de Suelo del Grupo.

Los ingresos por rentas y Actividad Hotelera: Aumento del 27%.

- Los ingresos derivados de la explotación de activos en renta y de la

actividad hotelera han ascendido a 25 millones de euros, con un incremento respecto al mismo periodo del ejercicio anterior del 27%. Durante el primer trimestre de 2008 han sido finalizadas, entrando en producción para su explotación en renta, dos residencias para la tercera edad con una superficie sobre rasante de 12.223 metros cuadrados.

Los gastos financieros netos ascienden a 92 millones de euros. Una parte muy significativa de este gasto se corresponde con el endeudamiento derivado de la adquisición de las acciones de Urbis, por lo que irá disminuyendo de forma considerable a medida que se vaya produciendo su amortización en los plazos previstos para ello.

Revalorización de activos

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.

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

Esta revalorización ha supuesto en el primer trimestre de 2008 un incremento de costes de venta por importe de 32 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. En este sentido cabe indicar que el margen de venta de promociones ha pasado del 13% en el primer trimestre de 2007 al 16,2% en el primer trimestre de 2008. En ventas de suelo, el margen ha pasado del 12% al 15,8%.

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

Prudencia en la aplicación de principios contables: no aplicación de NIC 40.

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.

BALANCE				
ACTIVO	1T-2008	1T-2007 1	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.442.639	1.916.172	-473.533	-25%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.268.784	1.330.390	-61.606	-5%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	49.826	29.036	20.790	72%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	44.830	500.584	-455.754	-91%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	79.199	56.162	23.037	41%
ACTIVOS CORRIENTES	7.546.619	7.501.622	44.997	1%
TERRENOS Y SOLARES	4.731.431	4.853.740	-122.309	-3%
RESTO DE EXISTENCIAS	2.202.217	2.163.665	38.552	2%
DEUDORES	461.579	304.077	157.502	52%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	123.455	143.739	-20.284	-14%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	27.937	36.401	-8.464	-23%
TOTAL ACTIVO	8.989.258	9.417.794	-428.536	-5%
PASIVO	1T-2008	1T-2007 1	VAR	%
PATRIMONIO	1.074.557	1.306.398	-231.841	-18%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	1.049.097	1.157.572	-108.475	-9%
CAPITAL Y RESERVAS	1.101.792	1.171.228	-69.436	-6%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-52.695	-13.656	-39.039	286%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	25.460	148.826	-123.366	-83%
PASIVOS NO CORRIENTES	3.266.557	3.868.596	-602.039	-16%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.742.894	3.334.080	-591.186	-18%
PROVISIONES	86.102	37.615	48.487	129%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	437.561	496.901	-59.340	-12%
PASIVOS CORRIENTES	4.648.144	4.242.800	405.344	10%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	3.426.770	2.557.264	869.506	34%
ACREEDORES COMERCIALES	1.115.686	1.490.769	-375.083	-25%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	60.204	162.619	-102.415	-63%
PROVISIONES	45.484	32.148	13.336	41%
TOTAL PASIVO	8.989.258	9.417.794	-428.536	-5%

(1) Balance de situación consolidado a 31 de Marzo de 2007 incluido en la Revisión Limitada de Información Financiera Intermedia de Grupo Reyal

Comentarios al balance

Activos

Activos valorados en unos 10.500 millones.

Reyal Urbis tiene en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, con un valor de mercado que a 31 de diciembre de 2007 superaba los 10.500 millones de euros.

- La compañía posee unos 300 terrenos y solares para la promoción de más de 60.000 viviendas. Este suelo, valorado en unos 6.300 millones de euros, está orientado 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:

- Su situación urbanística: Solo alrededor del 5% de la edificabilidad prevista se encuentra en terrenos rústicos.
- Su diversificación geográfica: Está situado en más de 40 ciudades.

Las características de este banco de suelo permiten:

- Asegurar el mantenimiento de la actividad promotora haciéndolo compatible con un nivel elevado de venta directa de suelo no estratégico a otros operadores del sector.
- Ser muy selectivos en las nuevas adquisiciones de suelo, aprovechando las oportunidades que se ponen de manifiesto en el momento actual del sector inmobiliario.

encuentran pre-ventas. Estas unidades se reparten en unas 200 promociones adaptadas y dimensionadas a la demanda local, en más de 40 ciudades de España y Portugal.

Activos para patrimonio en renta: más de 525.000 metros de superficie alquilable Ocupación del 97%.

- El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada en más de 1.600 millones de euros, con más de 30 activos singulares en explotación e importantes proyectos en desarrollo. Los activos en explotación superan más de 339.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en Oficinas, Centros Comerciales, Hoteles, Locales, Residencias para la tercera edad y Naves Industriales, que cuentan con un nivel de ocupación del 97%. Adicionalmente existen otros 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.

Capacidad de crecimiento y cumplimiento de compromisos.

- Esta cartera de activos, por su volumen, calidad, diversificación y liquidez, garantiza no sólo el pago de la deuda sino el crecimiento futuro de la compañía en todas sus principales líneas de negocio (promoción inmobiliaria, promoción y venta de suelo, explotación de patrimonio en renta y explotación hotelera).

Importante banco de suelo de excelente calificación urbanística y diversificado geográficamente: más de 8 millones de metros cuadrados edificables.

4.800 unidades en producción o terminadas muy diversificadas. 4.000 pre-ventas.

Financiación

Por el lado del pasivo, destaca el crédito para la adquisición de Urbis, que fue concedido en octubre de 2006 y sindicado en marzo de 2007 entre un total de 39 entidades financieras.

Endeudamiento:
mejora de su estructura y objetivo de reducción.

Adicionalmente, del endeudamiento neto del Grupo al 31 de marzo de 2008, un 36% se corresponde con créditos hipotecarios subrogables cuyo pago se producirá en el momento de la entrega a los clientes de las unidades vendidas. Este tipo de financiación suponía al 31 de marzo de 2007 el 29% del endeudamiento neto del Grupo, por lo que durante este periodo no solo se han cumplido todos los compromisos de amortización de la deuda junto con sus correspondientes intereses, sino que se ha producido una mejora en su composición.

No obstante, es un objetivo prioritario del Grupo la reducción del apalancamiento a medio plazo hasta alcanzar ratios de *Loan to value* del entorno del 40%.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios

Promoción residencial y suelo

Bajada de ventas y embolsamiento de la demanda.

Respecto a la situación del mercado residencial, en este trimestre 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 corto y 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.

Perspectivas:
confianza en el mercado y recuperación en 2010.

Entendemos que el fondo de mercado es sólido y que se está generando demanda solvente embalsada que acabará comprando cuando recupere la confianza. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste del mercado, que podría empezar a recuperarse en el primer semestre de 2010, crecimiento del que saldrán beneficiados, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, aquellos operadores como Reyal Urbis que, gracias a su modelo de negocio, puedan satisfacer la demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.



Patrimonio

Nuevos desarrollos de patrimonio en alquiler.

La Cartera de activos en desarrollo, cuya situación se muestra en la tabla adjunta, impulsará el crecimiento de nuestra actividad patrimonial que es uno de los objetivos estratégicos del Grupo.



REYAL URBIS CARTERA DE PATRIMONIO EN DESARROLLO					
INVERSIONES	m.2 s/r	m.2 b/r	m.2 total	Presupuesto	Explotación
RESIDENCIAS TERCERA EDAD					
Badalona (Barcelona)	6.500		6.500	12.332	2.009
Valdeluz (Guadalajara)	6.720	388	7.108	11.243	2.009
Villajoyosa (Alicante)	14.245	2.928	17.173	35.935	2.009
OFICINAS					
Edificio Oficinas Torrelaguna, 75 (Madrid)	11.160	8.300	19.460	45.899	2.008
Edificio Oficinas Avda. América (Madrid)	49.455	38.794	88.249	185.591	2.010
IV Edificio Oficinas Pozuelo (Madrid)(*)	5.232		5.232	16.530	2.009
Edificio Oficinas Reyes Leoneses (León)	3.404		3.404	7.354	2.009
OTROS					
Hotel + Fitness + Aparcamiento en Badalona	8.493	8.383	16.876	23.222	2.009
Hotel Gal (Alcala de Henares)	9.906	3.342	13.248	28.438	2.009
Castellana 200: Hotel + C.Comercial + Oficinas + Aparcamiento	27.281	28.576	55.857	202.452	2.010
Centro Comercial Aqua Mítica (Benidorm)(**)	45.000	52.500	97.500	65.173	2.010
TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO	187.396	143.211	330.607	634.169	

(*) Forma parte de un complejo 4 edificios que comparten una superficie de parking común de 13.000 m2.

(**) El aparcamiento de Aqua Mítica es sobre rasante

