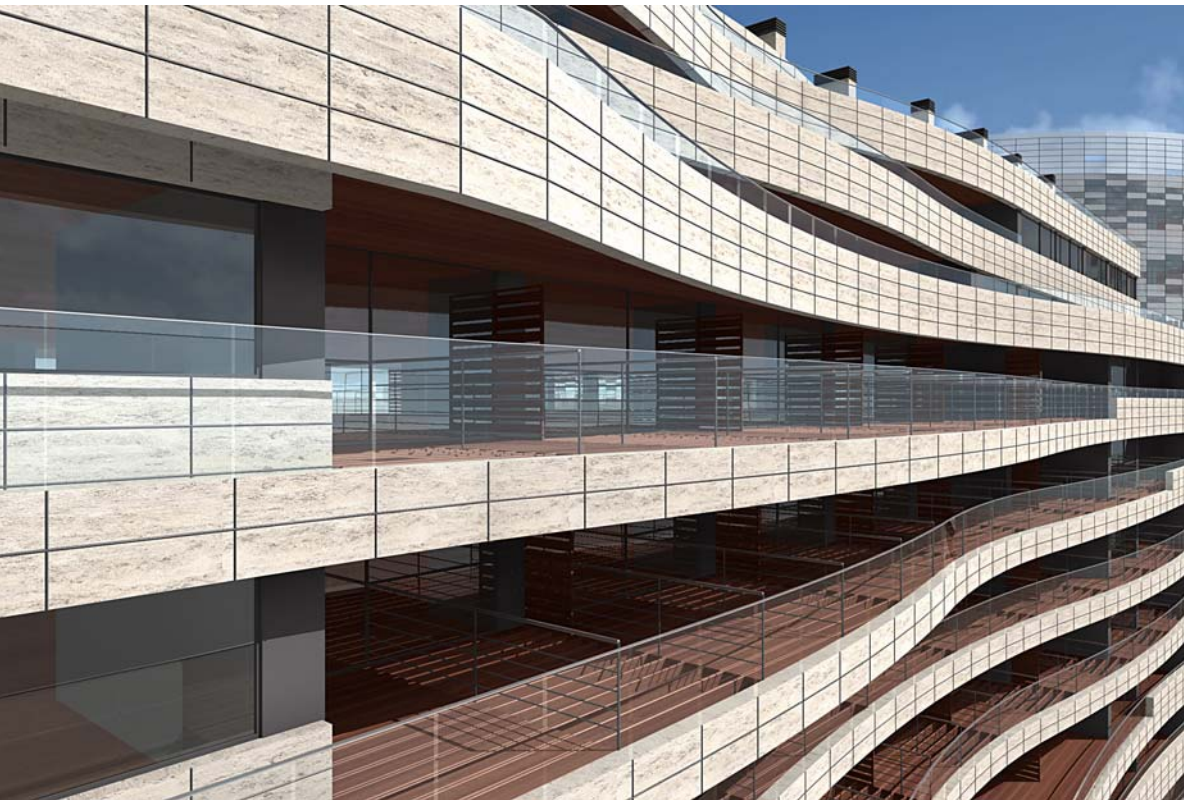


Grupo Reyal Urbis

Evolución de los Negocios



Tercer trimestre 2008



Relación con inversores

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

Grupo Rey al Urbis: Tercer Trimestre 2008

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	3T-2008		3T-2007		% VAR
Resultados					
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	1.870.884	100%	932.036	100%	101%
EBITDA (Recurrente: B° Explotación - Amort. - Prov)	102.138	5,5%	97.673	10,5%	5%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-397.277	-21,2%	-122.305	-13,1%	-225%
BENEFICIO NETO	-374.642	-20,0%	-67.502	-7,2%	-455%
Estructura financiera					
FONDOS PROPIOS	718.149		1.154.527		-38%
ENDEUDAMIENTO NETO	4.671.921		5.918.322		-21%
Préstamos sindicados	2.808.354		3.034.700		-7%
Créditos hipotecarios subrogables	1.030.632		1.384.170		-26%
Resto deuda neta	832.935		1.499.452		-44%
Rentabilidad					
ROE (Enero - Septiembre)	-40,8%		-6,9%		-487,6%

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T-2008		3T-2007		% VAR
Promoción Residencial					
Ventas liquidadas (entregas)	578.185		588.496		-2%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	528.858		492.787		7%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	1.182.353		1.539.493		-23%
Suelo					
Ventas	1.122.326		229.865		388%
Compras	7.020		156.879		-96%
Patrimonio					
Ingresos por alquiler	40.550		37.548		8%
Ingresos por ventas	99.768		49.047		103%
Superficie sobre rasante ⁽¹⁾	307.420		333.522		-8%
Ocupación %	96,93%		97,30%		-0,38%
Plantilla ⁽²⁾	904		952		-5%

(1) Incluye m2 sobre rasante de Rafael Hoteles: 55.625 m2 3T-2008 y 3T-2007

(2) Incluye plantilla de Rafael Hoteles: 393 en 3T-2008 y 382 en 3T-2007. No incluye la plantilla de Golf de Altoreal por integrarse por el Metodo de la participación.



A destacar

Se intensifica la adaptación de la Sociedad a la nueva situación reforzando, 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.

- Firma del acuerdo de refinanciación:
 - Importe de la deuda refinanciada: Unos 3.000 millones de euros.
 - Carencia en el pago de principal en los próximos tres años y pago del 50% de la deuda refinanciada en el año 2015.
 - Formalización de nuevas líneas de liquidez por importe de 394 millones de euros.
 - Constitución de garantías, fundamentalmente hipotecarias, a favor de las entidades acreditantes.

- Reducción del endeudamiento neto respecto al tercer trimestre de 2007 en 1.246 millones de euros, un 21%. Reducción respecto al primer trimestre de 2008 de 1.373 millones de euros, un 23% en seis meses.

- La cuenta de resultados está marcada por:
 - EBITDA positivo de 102 millones de euros. Un 5% superior al del mismo periodo del ejercicio 2007. Sin el efecto revalorización de activos por la adquisición de Urbis el EBITDA ascendería a 511 millones de euros.
 - Aumento del 101% en la Cifra de ingresos totales de la actividad inmobiliaria hasta los 1.871 millones de euros.
 - Impacto de los gastos financieros de 238 millones de euros.
 - Impacto en el resultado neto (-375 millones de euros) de la dotación de provisiones por valoración de activos de 252 millones de euros.

- Los ingresos derivados de la actividad de promoción residencial (578 millones de euros) no son representativos del importe esperado para el conjunto del ejercicio 2008 (más de 900 millones de euros) que tienen una gran visibilidad al estar precomercializados al 100% a la fecha de este informe.

- La Cartera de pre-ventas (incluyendo 25 millones de euros de reservas) pendientes de registro contable en la cuenta de resultados, se sitúa en 1.239 millones de euros, de los que 32 millones se corresponden con venta de suelo.

Grupo Royal Urbis: Tercer Trimestre 2008

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	3T - 2008		3T - 2007	
Ingresos por venta de promoción residencial	578.185	100%	588.496	100%
Costes directos de venta de promociones	-544.607	-94,2%	-512.970	-87,2%
Margen bruto promoción residencial	33.578	5,8%	75.525	12,8%
Ingresos por venta de suelo	1.122.326	100%	229.865	100%
Costes directos de venta de suelo	-1.043.212	-93,0%	-193.574	-84,2%
Margen bruto suelo	79.114	7,0%	36.291	15,8%
Ingreso total alquiler	40.550	100%	37.548	100%
Rentas	35.865	88,4%	33.331	89%
Gastos repercutidos	4.685	11,6%	4.217	11,2%
Coste directo de alquiler	-6.403	-15,8%	-9.586	-25,5%
Amortizaciones patrimonio alquiler	-9.716	-24,0%	-8.681	-23,1%
Margen bruto alquiler	24.432	60,3%	19.280	51,3%
Ingresos por venta de patrimonio	99.768	100%	49.047	100%
Costes directos de venta de patrimonio	-94.239	-94,5%	-36.093	-73,6%
Margen bruto venta patrimonio	5.529	5,5%	12.954	26,4%
Ingresos actividad hotelera	30.055	100%	27.080	100%
Costes actividad hotelera	-22.048	-73,4%	-18.510	-68,4%
Margen bruto actividad hotelera	8.007	26,6%	8.570	31,6%
INGRESO TOTAL	1.870.884	100,0%	932.036	100,0%
COSTE DIRECTO TOTAL	-1.720.225	-91,9%	-779.415	-83,6%
MARGEN BRUTO TOTAL	150.660	8,1%	152.621	16,4%
Gastos comercialización de inmuebles	-9.530	-0,5%	-16.602	-1,8%
COSTES INDIRECTOS	-282.976	-15,1%	-48.859	-5,2%
Costes de personal	-32.970	-1,8%	-28.626	-3,1%
Resto de costes indirectos	-17.425	-0,9%	-20.233	-2,2%
Variación Provisiones de Trafico	-232.581	-12,4%	0	0,0%
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-141.846	-7,6%	87.160	9,4%
RESULTADO FINANCIERO	-237.780	-12,7%	-203.704	-21,9%
Gasto financiero	-273.782	-14,6%	-242.882	-26,1%
Ingresos financieros	5.654	0,3%	9.444	1,0%
Intereses capitalizados	30.348	1,6%	29.734	3,2%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN Y RDO.				
VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	-17.650	-0,9%	-5.761	-0,6%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	0	0,0%
B.A.I.	-397.277	-21,2%	-122.305	-13,1%
Impuesto de Sociedades	22.344	1,2%	56.002	6,0%
Socios externos	291	0,0%	-1.199	-0,1%
RESULTADO NETO	-374.642	-20,0%	-67.502	-7,2%

Análisis de los resultados

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

Lo más destacado del resultado trimestral puede resumirse así:

EBITDA

EBITDA ajustado positivo de 511 millones de euros

■ El EBITDA del Grupo, como parámetro relacionado con su capacidad de generación de flujos de caja, es positivo y asciende a 102 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 511 millones de euros.

Volumen de ingresos

1.871 millones de ingresos. Un 101 % de crecimiento

■ Los ingresos a 30 de septiembre derivados de la explotación de los activos inmobiliarios del Grupo Reyal Urbis han ascendido a 1.871 millones de euros con incremento del 101% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. De dichos ingresos, 578 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 una gran visibilidad al encontrarse precomercializados al 100%.

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

■ Las pre-ventas totales de promoción y suelo residencial se elevan a 1.239 millones de euros.

Ventas de suelo más compromisos pendientes de escriturar por 1.154 millones.

■ Los ingresos obtenidos por venta de suelo ascienden a 1.122 millones de euros, frente a los 230 millones del ejercicio anterior, existiendo adicionalmente compromisos de venta

formalizados en documento privado pendientes de escriturar por importe de otros 32 millones de euros. En el actual contexto de mercado, 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 de 14%.

■ Los ingresos derivados de la explotación de activos en renta y de la actividad hotelera han ascendido a 70 millones de euros, con un incremento respecto al mismo periodo del ejercicio anterior del 9%.

Gastos Financieros Netos

Gastos financieros netos:
238 millones de euros.

Los gastos financieros netos ascienden a 238 millones de euros. Una parte muy significativa de este gasto se corresponde con la financiación derivada de la adquisición de las acciones de Urbis en 2006.

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 hasta el tercer trimestre de 2008 un incremento de costes de venta por importe de 409 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.

BALANCE

ACTIVO	3T-2008	3T-2007	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.352.489	1.813.034	-460.545	-25%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.205.083	1.324.784	-119.701	-9%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	43.804	28.078	15.726	56%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	42.794	414.806	-372.012	-90%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	60.808	45.366	15.442	34%
ACTIVOS CORRIENTES	5.974.347	7.634.250	-1.659.903	-22%
TERRENOS Y SOLARES	3.479.360	4.684.397	-1.205.037	-26%
RESTO DE EXISTENCIAS	1.710.206	2.347.078	-636.872	-27%
DEUDORES	554.324	365.444	188.880	52%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	189.631	199.515	-9.885	-5%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	40.827	37.816	3.010	8%
TOTAL ACTIVO	7.326.836	9.447.284	-2.120.448	-22,45%
PASIVO	3T-2008	3T-2007	VAR	%
PATRIMONIO	740.398	1.180.054	-439.656	-37%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	718.149	1.154.527	-436.377	-38%
CAPITAL Y RESERVAS	1.092.791	1.222.028	-129.237	-11%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-374.642	-67.502	-307.140	455%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	22.249	25.528	-3.279	-13%
PASIVOS NO CORRIENTES	2.855.468	3.747.209	-891.741	-24%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.584.759	3.115.783	-531.024	-17%
PROVISIONES	27.040	34.968	-7.927	-23%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	243.669	596.459	-352.790	-59%
PASIVOS CORRIENTES	3.730.970	4.520.021	-789.051	-17%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.260.825	3.067.643	-806.818	-26%
ACREEDORES COMERCIALES	1.119.523	1.326.912	-207.389	-16%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	301.068	71.338	229.729	322%
PROVISIONES	49.554	54.127	-4.573	-8%
TOTAL PASIVO	7.326.836	9.447.284	-2.120.448	-22,45%



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 este objetivo ha empezado a traducirse en hechos, y de este modo, el balance total del Grupo se ha reducido en el último año en 2.120 millones de euros, un 22,45%.

Por líneas de balance destacan la reducción de existencias en 1.842 millones de euros y la disminución de la deuda financiera neta en 1.246 millones de euros.

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.

- A la fecha de valoración, la compañía poseía 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 diversificando geográficamente.

- Su situación urbanística: Un porcentaje mínimo 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 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.

8.076 unidades en producción o terminadas muy diversificadas. 4364 pre-ventas.

- El Grupo tiene 8.076 unidades en producción o terminadas, de las que 4.364 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 480.000 metros de superficie alquilable Ocupación del 96,93%.

- El grupo posee una relevante cartera de activos para su explotación en renta valorada a 30 de junio de 2008 en 1.478 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 96,93%. Adicionalmente existen unos 180.000 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

Endeudamiento Financiero: Disminución de 1.373 millones en seis meses. 23% de reducción.

En relación con este concepto del balance lo primero que debemos destacar, antes incluso que el propio proceso de refinanciación al que nos referiremos posteriormente, es el significativo descenso producido durante el último año de la deuda financiera neta por importe de 1.246 millones de euros. Este hecho es aún más significativo si tenemos en cuenta que

durante los últimos seis meses el descenso de la deuda financiera neta ha ascendido a 1.373 millones de euros (un 23% de reducción).

El pasado 19 de octubre de 2008 quedó definitivamente formalizado el acuerdo de refinanciación relativo a una parte muy significativa del total de la deuda financiera de Reyal Urbis (unos 3.000 millones de euros). Concretamente la deuda refinanciada se corresponde con aquella que carecía de garantía real y que por lo tanto no se encontraba expresamente referenciada al ciclo industrial de nuestra actividad.

Por lo tanto, firmada la refinanciación, podemos concluir que el vencimiento de la deuda financiera de Reyal Urbis en su conjunto es coherente con el contexto económico y del mercado en el que nos encontramos y, por tanto, permite afrontar con garantías razonables el futuro más próximo de la Sociedad, permitiéndonos reforzar, 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, algo que en este momento entendemos como un elemento diferencial.

Dentro del acuerdo de refinanciación y adicionalmente a la deuda refinanciada, también se han obtenido determinadas líneas de financiación adicionales que permiten afrontar el corto plazo con mayor seguridad. En concreto se han obtenido las siguientes líneas de financiación adicionales:

- 43 millones de euros para determinados pagos ya comprometidos.
- 132 millones de euros para necesidades de tesorería de los próximos meses.
- 219 millones de euros para el pago de intereses de los próximos dos años.

La firma del acuerdo permite volver a clasificar la deuda correspondiente dentro del pasivo no corriente del Balance de situación y, adicionalmente, permite a la Compañía hacer definitivamente efectivo el Waiver que la liberaba de los

incumplimientos que se pudieran haber producido respecto de la obligación de certificar el cumplimiento de determinados ratios asociados a uno de los dos préstamos sindicados incluidos en la refinanciación.

Adicionalmente, del endeudamiento neto del Grupo al 30 de septiembre de 2008, un 22% 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 último trimestre se sigue 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.

Ventas en promociones: 529 millones de euros.

Formalización del acuerdo de refinanciación de la deuda: Adaptación de vencimiento al nuevo entorno de mercado.

Nuevas líneas de financiación: 394 millones de euros.

Firma de la refinanciación reclasificación del pasivo y liberación de potenciales incumplimientos.

**Ventas de suelo:
1.122 millones de
euros.**

No obstante, en este contexto poco favorable, el Grupo ha formalizado durante los tres primeros trimestres del ejercicio unas ventas comerciales (ventas más variación de reservas) de 529 millones de euros, un 7% superior al mismo periodo del ejercicio 2007, destacando la evolución del segundo y tercer trimestre ya que a 31 de marzo de 2008 las ventas comerciales ascendían a 7 millones de euros. Adicionalmente, durante los nueve primeros meses del ejercicio, el Grupo ha realizado ventas de suelo por importe de 1.122 millones de euros.



