



GRUPO REYAL URBIS

PRIMER SEMESTRE 2007

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Relación con Inversores
34 91 590 37 11
accionistas@reyalurbis.com

NOTA PREVIA

Como ya conoce el mercado, durante el segundo trimestre de 2007 se completó el proceso de fusión de Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis. Dicha fusión tiene efectos contables desde el día 1 de enero y supone la absorción de Urbis por Reyal, con extinción vía disolución sin liquidación de la primera, que transmite en bloque todo su patrimonio social a la segunda.

El día 8 de junio se produjo la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil. Tres días más tarde, el 11 de junio, la CNMV aprobó y registró el folleto de admisión a negociación de las acciones de Reyal Urbis, que comenzaron a cotizar ese mismo día, con un precio de 10 euros por acción, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Así, éste es el primer informe público periódico de la nueva sociedad Reyal Urbis. En cualquier caso, conviene recordar que Reyal, Urbis y sus filiales empezaron a funcionar operativamente como un único Grupo en diciembre de 2006.

GRUPO REYAL URBIS: PRIMER SEMESTRE 2007

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	2007	2006	% VAR
Resultados			
INGRESOS (CNN + venta de patrimonio)	624.238 100%	106.023 100%	489%
EBITDA (Recurrente: Bº Explotación - Amort. - Prov)	78.680 12,6%	51.032 48,1%	54%
EBIT (Recurrente: Bº Explotación)	71.357 11,4%	49.312 46,5%	45%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-63.908 -10,2%	8.699 8,2%	-835%
BENEFICIO NETO	-34.053 -5,5%	9.858 9,3%	-445%
Estructura financiera			
FONDOS PROPIOS	1.216.788	150.699	707%
ENDEUDAMIENTO NETO	5.824.549	1.055.909	452%
APALANCAMIENTO	479%	701%	-32%
Rentabilidad			
ROE (SEMESTRE)	-3,4%	4,4%	-178%
BENEFICIO POR ACCION (SEMESTRE)	-0,12	0,05	-343%

MAGNITUDES OPERATIVAS	2007	2006	% VAR
PROMOCION RESIDENCIAL			
Ventas liquidadas (entregas)	456.343	431.467	6%
Ventas comerciales: contratos + variación reservas (flujo)	413.096	394.523	5%
Cartera de contratos pendientes de liquidar (stock)	1.591.955	1.510.568	5%
SUELO			
Ventas	98.843	149.046	-34%
Compras	65.767	704.121	-91%
PATRIMONIO			
Ingresos por alquiler	24.361	23.113	5%
Ingresos por ventas	25.978	89.730	-71%
Superficie sobre rasante ⁽¹⁾	336.040	277.939	21%
Ocupación %	97,2%	94,4%	3%
PLANTILLA ⁽²⁾	964	823	17%

Nota: Los datos financieros comparan el Grupo Reyal Urbis 2007 con el Grupo Reyal 2006. Construcciones Reyal es la sociedad absorbente y, por tanto, son los títulos de esta sociedad, ahora denominada Reyal Urbis, los que cotizan en el mercado.

Las magnitudes operativas comparan de forma homogénea el Grupo Reyal Urbis 2007 con el agregado de Reyal y Urbis de 2006.

(1) 31.707 m² s/r de 2006 y 56.581 m² s/r de 2007 corresponden a Rafael Hoteles

(2) 265 empleados de 2006 y 380 de 2007 corresponden a Rafael Hoteles

A DESTACAR

- ❖ Completada la fusión e integración operativa y funcional de los Grupos Reyál y Urbis.
- ❖ La cuenta de resultados está marcada por los siguientes factores:
 - La mayoría de los ingresos se registrarán en el segundo semestre.
 - Importante efecto de la revalorización de los activos de Urbis.
 - Gran peso de los gastos financieros derivados del préstamo sindicado para la adquisición de Urbis.

Reyal Urbis espera un resultado neto positivo para el conjunto del ejercicio.

- ❖ Objetivo de reducir el ratio LTV por debajo del 50% en 2007, a pesar del aplazamiento de la OPS.
- ❖ Comportamiento comercial:
 - Las ventas comerciales de vivienda aumentan un 5% con respecto al mismo periodo del año anterior.
 - La cartera de pre-ventas, contratos y reservas pendientes de liquidación, se sitúa en los 1.592 millones de euros.
 - La ocupación del patrimonio en renta es prácticamente total.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS COMENTARIOS

Antes de proceder al análisis de los resultados y por su especial efecto en los mismos, se harán algunos comentarios sobre los siguientes puntos:

- La revalorización de los activos de Urbis.
- La deuda y el coste financiero del Grupo.

REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS

Revalorización de los activos de Urbis de 2.521 millones de euros

La revalorización se produce como consecuencia de la operación de absorción de Urbis por Reyal, en la que se pone de manifiesto un mayor valor patrimonial de la primera, que se asigna contablemente a sus activos inmobiliarios. Así, se incrementa el coste en libros de estos activos de Urbis a valor de mercado, según tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2006.

En total, los activos inmobiliarios de Urbis se revalorizan contablemente 2.521 millones de euros, de los que la mayor parte, 2.224 millones, corresponden a existencias: terrenos, solares y promociones asociados a la actividad principal de promoción residencial.

Efecto contable en resultados, no en flujo de caja

El efecto de esta revalorización en los resultados de la nueva Reyal Urbis es muy notable, ya que reduce las plusvalías realizadas en la venta de los activos procedentes de Urbis. En este primer semestre, como se verá más adelante, la revalorización de activos reduce el beneficio en 177,6 millones. Sin este efecto, que irá disminuyendo de forma gradual en los próximos ejercicios, el BAI del semestre sería de 113,8 millones de euros.

Optimización fiscal de la revalorización

Es muy importante señalar que esta revalorización no afecta negativamente a la generación de caja. En realidad se produce un efecto positivo en la capacidad de generación de caja porque la revalorización supondrá un ahorro fiscal estimado en unos 500 millones de euros.

Este ahorro fiscal se produce porque el 85% de la plusvalía puesta de manifiesto con la revalorización de activos está exenta fiscalmente, ya que ese es el porcentaje que, en virtud de lo previsto en la legislación fiscal española, se considera que ha tributado en sede de los vendedores de la participación de Urbis.

DEUDA Y COSTE FINANCIERO

**Préstamo sindicado
para la adquisición:
3.067 millones
dispuestos**

En octubre de 2006 Reyal contrató un préstamo sindicado por importe de 4.040 millones de euros para la adquisición de Urbis y la refinanciación, en su caso, del Grupo Reyal Urbis. Este préstamo fue inicialmente concedido por cuatro bancos y tras el proceso de sindicación general, terminado en marzo de 2007, ha sido distribuido entre un total de 39 entidades financieras.

De los 4.040 millones inicialmente disponibles sólo se dispusieron 3.067 por diversos motivos: porcentaje inferior al 100% que acudió a la OPA, exención del ITP, ampliaciones de capital en Reyal y la no necesidad de refinanciar el préstamo sindicado de Urbis.

El préstamo para la adquisición de Urbis tiene un coste superior a la deuda ordinaria del Grupo, con unos diferenciales sobre EURIBOR que oscilan, según tramos, entre el 1,10% y el 1,95%.

**Saldo vivo en junio de
2.597 millones**

En consecuencia, la reducción de la deuda del sindicado es una de las prioridades de Reyal Urbis. Este objetivo se está cumpliendo satisfactoriamente y tras varios pagos anticipados, el saldo vivo a 30 de junio es de 2.597 millones de euros.

**LTV objetivo en
diciembre inferior al
50%**

Es además previsible una amortización sustancial del préstamo durante el segundo semestre del año, adelantando todo el pago del tramo A previsto para diciembre de 2007 y una parte del importe de 2008. De esta manera, el ratio *Loan to Value* (LTV) se situará por debajo del 50%, lo que supondrá un ahorro en el diferencial de intereses.

El objetivo a medio plazo es que el apalancamiento financiero del Grupo, en términos de LTV, baje hasta el entorno del 40%.

CUENTA ANALÍTICA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1S 2007		1S 2006		% VAR
Ingresos por venta de promoción residencial	456.343	100%	27.412	100%	1565%
Costes directos de venta de promociones	-249.167	-54,6%	-11.997	-43,8%	1977%
Costes directos por revalorización de activos	-138.528	-30,4%	0	0,0%	
MARGEN BRUTO PROMOCIÓN RESIDENCIAL	68.648	15,0%	15.415	56,2%	345%
Ingresos por venta de suelo	98.843	100%	65.996	100%	50%
Coste directo de venta de suelo	-44.173	-44,7%	-20.485	-31,0%	116%
Costes directos por revalorización de activos	-33.822	-34,2%	0	0,0%	
MARGEN BRUTO SUELO	20.848	21,1%	45.511	69,0%	-54%
Ingreso total alquiler	24.361	100%	1.246	100%	1855%
Rentas	21.584	88,6%	1.246	100%	1633%
Gastos repercutidos	2.777	11,4%	0	0%	
Coste directo de alquiler	-4.199	-17,2%	0	0%	
Amortizaciones patrimonio alquiler	-4.088	-16,8%	0	0%	
MARGEN BRUTO ALQUILER	16.074	66,0%	1.246	100,0%	1190%
Ingresos por venta de patrimonio	25.978	100%			
Coste directo de venta de patrimonio	-13.338	-51,3%			
Costes directos por revalorización de activos	-5.310	-20,4%			
MARGEN BRUTO VENTA PATRIMONIO	7.331	28,2%	0		
Ingresos actividad hotelera	18.712	100%	11.370	100%	65%
costes actividad hotelera	-13.821	-73,9%	-8.723	-76,7%	58%
MARGEN BRUTO ACTIVIDAD HOTELERA	4.891	26,1%	2.646	23,3%	85%
INGRESO TOTAL	624.238	100%	106.023	100%	489%
COSTE DIRECTO TOTAL	-506.446	-81,1%	-41.206	-38,9%	1129%
MARGEN BRUTO TOTAL	117.792	18,9%	64.818	61,1%	82%
Gastos comercialización de inmuebles	-10.331	-1,7%	-3.942	-3,7%	162%
COSTES INDIRECTOS	-36.104	-5,8%	-11.563	-10,9%	212%
Costes de personal	-20.729	-3,3%	-8.078	-7,6%	157%
Resto de costes indirectos	-15.375	-2,5%	-3.485	-3,3%	341%
RESULTADO EXPLOTACION	71.357	11,4%	49.312	46,5%	45%
RESULTADO FINANCIERO	-135.913	-21,8%	-16.237	-15,3%	737%
Gasto financiero	-160.214	-25,7%	-18.736	-17,7%	755%
Ingresos financieros	7.154	1,1%	1.772	1,7%	304%
Intereses capitalizados	17.147	2,7%	727	0,7%	2257%
PARTICIPAC. RDOS. SOC. MET. PARTICIPACION Y RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN DE ACTIVOS	648	0,1%	-316	-0,3%	-305%
Otros ingresos y gastos	0	0,0%	-24.060	-22,7%	-100%
B.A.I.	-63.908	-10,2%	8.699	8,2%	-835%
Impuesto de Sociedades	30.974	5,0%	870	0,8%	3458%
Socios externos	-1.119	-0,2%	289	0,3%	-488%
RESULTADO NETO	-34.053	-5,5%	9.858	9,3%	-445%

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Reyal Urbis a 30 de junio de 2007 comparados con los del Grupo Reyal del mismo periodo del año anterior. Hay que recordar que Construcciones Reyal ha sido la sociedad absorbente en el proceso de fusión y, por tanto, son los títulos de esta sociedad, ahora denominada Reyal Urbis, los que cotizan en el mercado.

Lo más destacado de los resultados semestrales puede resumirse así:

Los ingresos se concentrarán en el segundo semestre

- Los ingresos no son indicativos del volumen esperado para el conjunto del año, ya que la mayor parte de las entregas de vivienda y, sobre todo, de las ventas de suelo, se concentrará en el segundo semestre. Este mayor volumen de ingresos compensará los gastos, principalmente financieros, de tal manera que la Compañía espera un resultado positivo para el conjunto del ejercicio.
- Importante efecto de la revalorización de los activos de Urbis, que se ha explicado con anterioridad. Los costes totales en el periodo por imputación de revalorizaciones ascienden a 177,6 millones. El beneficio de explotación sin este efecto sería de 249 millones de euros.
- Gran peso de los gastos financieros, que ascienden a 160 millones de euros, de los que 113 son derivados del préstamo sindicado para la adquisición de Urbis.

Efecto importante de la revalorización de activos y el coste financiero

1.526 viviendas entregadas, de un total previsto de más de 3.600

Por líneas de negocio, los ingresos de promoción residencial ascienden a 456,3 millones de euros, que se corresponden con 1.526 viviendas entregadas a nuestros clientes. Para el conjunto del año se espera entregar más de 3.600 viviendas, siendo la visibilidad sobre este dato muy elevada, por el gran volumen de la cartera de pre-ventas que se comentará más adelante.

**Margen de promoción
sin revalorización del
45%**

Los márgenes de promoción son del 15%, aunque se elevan al 45% si no consideramos el efecto de la revalorización de los activos de Urbis. Es importante señalar que, al igual que en 2006, prácticamente la totalidad de las entregas de las promociones de Reyal, no afectadas por la revalorización, se realizará en el segundo semestre, lo que elevará el margen medio del Grupo.

**Ingresos por venta y
alquiler de patrimonio
de 50,3 millones de
euros**

En la actividad de patrimonio los ingresos por alquiler son de 24,4 millones de euros, con un resultado bruto después de amortizaciones, de 16,1 millones. Además, se han vendido activos varios por un importe de 25,9 millones de euros, con un resultado bruto, después de considerar el efecto revalorización, de 7,3 millones.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 98,8 millones de euros, con un margen porcentual del 21% si consideramos la revalorización de activos y del 55% sin considerarla.

**Ventas de suelo
previstas de más de
600 millones de euros**

Las ventas de suelo crecerán mucho en el segundo semestre, superando previsiblemente los 600 millones. Este importante volumen de desinversión se mantendrá en 2008 con el doble objetivo de optimizar la cartera de suelo y de obtener fondos para la reducción de la deuda.

Al cierre de junio se han cerrado acuerdos privados, pendientes de elevar a escritura pública, para la venta de suelo por más de 300 millones de euros.

Los ingresos de la actividad hotelera, gestionada por la filial Rafael Hoteles, han sido de 18,7 millones de euros. El margen bruto es de 4,9 millones.

**Rafael Hoteles:
importante
componente
inmobiliario**

Esta filial cuenta con ocho hoteles en explotación y cuatro más en desarrollo. El negocio hotelero del Grupo Reyal Urbis tiene un importante componente inmobiliario y no puede entenderse sin la generación de las plusvalías de los edificios, la mayoría de los cuales tienen doble uso, residencial y hotelero. La gestión propia de la cadena hotelera facilita, en caso necesario, el cambio de uso y/o la realización de plusvalías latentes.

El resultado bruto total del Grupo, antes de costes comerciales e indirectos, alcanza los 117,8 millones de euros, con un margen porcentual del 19% sobre los ingresos.

Los gastos indirectos y de personal son de 36,1 millones de euros y representan el 5,8% de la cifra de negocio. Este porcentaje será previsiblemente inferior para el conjunto del año por la concentración de ingresos en el segundo semestre.

Además, hay una parte significativa de costes indirectos y de personal, consecuencia de la fusión e integración de los equipos, que tienen un carácter extraordinario no recurrente.

Beneficio de explotación: 249 millones sin revalorización

El resultado de explotación, operativo, asciende a 71,4 millones de euros. Sin considerar el efecto de la revalorización de activos se habría elevado hasta los 249 millones, lo que supone un margen porcentual del 40%.

Los gastos financieros netos ascienden a 135,9 millones de euros, lo que representa el 22% de los ingresos. Como ya se ha adelantado en este mismo Informe, este gasto es excepcionalmente elevado por el peso del coste del préstamo sindicado para la adquisición de Urbis.

El peso de los costes financieros disminuirá de forma rápida y sustancial en los próximos ejercicios a medida que se amortice el préstamo y se reduzca el endeudamiento.

El resultado antes de impuestos alcanza los -63,9 millones de euros y el resultado neto atribuido, después de impuestos y minoritarios, es de -34,1 millones.

Reyal Urbis espera un resultado neto positivo para el conjunto de 2007

Como ya se ha comentado con anterioridad, la Compañía espera un incremento muy sustancial de los ingresos en el segundo semestre, que será suficiente para compensar los gastos financieros y generar un resultado positivo en el conjunto del año.

BALANCE				
ACTIVO	2007	2006	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.895.790	324.493	1.571.297	484%
INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.328.443	298.031	1.030.411	346%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	28.523	700	27.823	3972%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	468.489	19.173	449.316	2343%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	70.335	6.588	63.747	968%
ACTIVOS CORRIENTES	7.536.881	1.754.115	5.782.766	330%
TERRENOS Y SOLARES	4.932.249	1.253.554	3.678.695	293%
RESTO DE EXISTENCIAS	2.094.604	231.663	1.862.941	804%
DEUDORES	347.243	121.805	225.438	185%
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	156.702	147.093	9.609	7%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	6.083	0	6.083	
TOTAL ACTIVO	9.432.670	2.078.608	7.354.062	354%
PASIVO	2007	2006	VAR	%
PATRIMONIO	1.242.420	158.296	1.084.124	685%
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	1.216.788	150.699	1.066.090	707%
CAPITAL Y RESERVAS	1.250.842	140.840	1.110.001	788%
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	-34.053	9.858	-43.911	-445%
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	25.632	7.598	18.034	237%
PASIVOS NO CORRIENTES	4.018.010	426.533	3.591.476	842%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	3.347.168	393.705	2.953.463	750%
PROVISIONES	35.339	0	35.339	
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	635.503	32.829	602.674	1836%
PASIVOS CORRIENTES	4.172.241	1.493.778	2.678.462	179%
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	2.662.809	812.854	1.849.954	228%
ACREEDORES COMERCIALES	1.323.947	613.475	710.472	116%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	146.297	65.251	81.046	124%
PROVISIONES	39.188	2.198	36.990	1683%
TOTAL PASIVO	9.432.670	2.078.608	7.354.062	354%

COMENTARIOS AL BALANCE

Activos valorados en 10.369 millones de euros

Por lo que se refiere al Balance, destaca el gran volumen de los activos inmobiliarios y el apalancamiento financiero.

Reyal Urbis nace como una de las mayores compañías del sector, con activos inmobiliarios valorados a 31 de diciembre en 10.369 millones de euros:

- 8,5 millones de metros cuadrados de edificabilidad en 300 solares, con gran recorrido de gestión y orientados a satisfacer la demanda de primera residencia urbana en más de 40 ciudades.
- 12.000 viviendas en producción, en más de 150 promociones o puntos de venta distribuidos por toda España y Portugal, de las que 6.036 se encuentran vendidas y pendientes de entrega. Estas viviendas están orientadas también a satisfacer la demanda más estructural, amplia y estable, con precios competitivos.
- Una cartera de activos de renta valorada en 1.500 millones de euros, con más de 30 activos singulares en explotación e importantes proyectos en desarrollo.

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.

Participación no estratégica en Inmobiliaria Colonial

Reyal Urbis también tiene una participación financiera, no estratégica, del 6,48% en Inmobiliaria Colonial.

El ratio de apalancamiento financiero, medido como la relación entre la deuda neta y el valor de mercado de los activos inmobiliarios a diciembre de 2006 (LTV) es del 56%.

Como ya se ha comentado, una gran parte de la deuda se corresponde con el préstamo sindicado para la adquisición de Urbis, que a 30 de junio tenía un saldo pendiente de amortizar de 2.597 millones de euros.

Objetivo de reducción del endeudamiento

El objetivo del Grupo es proceder a una reducción sustancial y acelerada de este préstamo, de tal manera que el ratio LTV se sitúe a medio plazo en el entorno del 40%.

Cabe añadir que la deuda existente, por el efecto apalancamiento, hará que el crecimiento previsible en 2007 del NAV sea muy superior al aumento del GAV.

OTROS COMENTARIOS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Las ventas comerciales crecen un 5%

Las ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 413 millones de euros, lo que supone un 5% más que en el mismo periodo de 2006, considerando para ambos años las ventas conjuntas de Reyal y Urbis.

Cartera de pre-ventas de 1.592 millones de euros: más de 6.000 viviendas

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de liquidación (contabilización en resultados) a 30 de junio, su importe asciende a 1.592 millones de euros, que aseguran, desde el punto de vista comercial, un año y medio de la cifra de negocio de promoción de Reyal Urbis.

En el cuadro siguiente se detalla la evolución de las ventas liquidadas y de gestión, tanto en euros como en unidades.

MOVIMIENTO DE PRE-VENTAS: 1 ENERO - 30 JUNIO			
	euros	unid. s/r	P. Unit.
Cartera pre-ventas inicial (stock)	1.635.202	6.225	263
+ Ventas comerciales periodo (flujo)	413.096	1.337	309
- Ventas liquidadas periodo (entregas)	456.343	1.526	299
Cartera pre-ventas final (stock)	1.591.955	6.036	264

**Normalización del
mercado residencial...**

Con respecto a la situación del mercado, continúa el proceso de normalización gradual del mismo, proceso que comenzó en 2006 y que se caracteriza por menores ritmos de venta y subidas de precios más moderadas.

Entendemos que este ajuste tiene un componente estructural que valoramos positivamente y también un componente coyuntural, que ha surgido en los últimos tres meses como consecuencia de la aparición de noticias negativas sobre el sector, que entendemos en gran medida no justificadas.

La desaceleración de la demanda está afectando especialmente a los productos más elásticos al precio, en particular a la segunda residencia de costa. En cualquier caso, se mantienen los factores demográficos, sociológicos y económicos, que soportan la fortaleza de la demanda más estructural de primera residencia para nuevos hogares.

El mercado es además tan fragmentado y heterogéneo que hay gran potencial de crecimiento para las empresas que mejor puedan satisfacer esa demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.

**... Compatible con el
crecimiento de Reyat
Urbis**

En este escenario, Reyat Urbis confía en su modelo y en sus ventajas competitivas para seguir creciendo, de forma rentable y sostenible, en los próximos años. Así, el objetivo de la Compañía es pasar de entregar 3.600 viviendas en 2006 a entregar más de 6.000 en 2010.

Este crecimiento es factible gracias, principalmente, a la fortaleza y capilaridad de nuestro banco de suelo, con 300 solares de gran calidad y bajo coste, que permiten incrementar durante varios años la producción y comercialización de viviendas, tanto en volumen de unidades como en puntos de venta, para satisfacer a la demanda de primera residencia urbana, la más amplia y estable y hacerlo, además, con precios competitivos.

En relación con el banco de suelo, durante la primera mitad de 2007 se han invertido 65,8 millones de euros en 211 mil metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.

Las rentas crecen un 5%

En la actividad de alquiler del patrimonio, los ingresos conjuntos de Reyal y Urbis han crecido un 5%. El crecimiento en superficies homogéneas, *like-for-like*, ha sido también del 5%.

Ocupación del patrimonio prácticamente total

En este primer semestre se ha alquilado el edificio de oficinas de la Avenida de San Luis (Madrid), con una superficie de 18.500 metros cuadrados sobre rasante, que empezará a generar rentas en el segundo semestre del año.

Con el alquiler de este edificio, el nivel de ocupación de nuestro patrimonio en renta es del 97,2%, lo que puede considerarse como prácticamente total.

Es importante referirse al hecho de que durante este primer semestre se ha completado la integración de las plantillas y de los sistemas de gestión de Reyal y Urbis.

Nuevo Consejero Delegado

Con respecto a la Organización, también es destacable el nombramiento de D. Pedro Javier Rodera como Consejero Delegado y la creación de una Dirección General Internacional, dirigida por D. Jordi Moix, que gestionará las actividades en Portugal y Miami y que buscará nuevas oportunidades de negocio en el exterior.

ACCIONISTAS

25% de accionistas minoritarios

Las acciones de Reyal Urbis empezaron a cotizar el 11 de junio de 2007 a un precio de 10 euros por acción, que es el precio implícito en la ecuación de canje de la fusión de Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis.

Cotizan 292,2 millones de acciones, lo que supone una capitalización bursátil de 2.922 millones de euros. El 75,3% de las acciones son propiedad de Inveryal (Familia Santamaría) y el resto, un 24,7%, se reparte entre más de 4.500 accionistas, todos con un porcentaje inferior al 5%.

A 30 de junio de 2007 la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

Las acciones de Reyal Urbis cerraron el semestre con una cotización de 10,08 euros, ligeramente por encima del precio de salida.

La Compañía anunció el 6 de junio su decisión de posponer la oferta pública de suscripción de acciones (OPS) prevista y cuyos trabajos preparatorios estaban prácticamente finalizados.

Aplazamiento de la OPS

Esta decisión se tomó en vista del sentimiento negativo del mercado bursátil hacia el sector en general, sentimiento que no discriminaba entre segmentos, modelos de negocio y empresas. De esta manera se evitaba hacer una ampliación de capital en condiciones lesivas para los intereses de los actuales accionistas.

En cualquier caso, Reyal Urbis mantiene su firme propósito de realizar una OPS lo antes posible, lo que sin duda contribuirá a incrementar la liquidez, dispersión y negociación de las acciones.

RESUMEN Y CONCLUSIONES

Completada la fusión

En el primer semestre de 2007 se ha completado la fusión e integración operativa y funcional de los Grupos Reyal y Urbis.

La cuenta de pérdidas y ganancias presenta un beneficio de explotación positivo de 74,1 millones de euros y un resultado neto atribuido negativo de 34,1 millones de euros.

Estos resultados están marcados por los siguientes factores:

Resultados marcados por la desigual distribución de ingresos, efecto de la revalorización y el peso del préstamo sindicado

- La mayoría de los ingresos, principalmente por venta de suelo, se registrarán en el segundo semestre.
- Importante efecto de la revalorización de los activos de Urbis. Esta revalorización no afecta negativamente a los flujos de caja y colleva un importante ahorro fiscal.
- Gran peso de los gastos financieros derivados del préstamo sindicado para la adquisición de Urbis. Se está procediendo de forma satisfactoria a la amortización anticipada de este préstamo, con el objetivo de alcanzar un ratio LTV inferior al 50% en diciembre de 2007.

Reyal Urbis espera un resultado neto positivo para el conjunto del ejercicio.

En cuanto al comportamiento comercial:

Aumentan las ventas comerciales

- Las ventas comerciales del periodo, contratos más variación de reservas, se han incrementado un 5% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- La cartera de pre-ventas, contratos y reservas pendientes de liquidación, se sitúa en los 1.592 millones de euros, lo que aporta gran visibilidad sobre los ingresos futuros de la Compañía.
- La ocupación del patrimonio en renta es prácticamente total.

Proyecto de crecimiento

En un entorno de mercado más normalizado, Reyal Urbis confía en su modelo de negocio y en sus ventajas competitivas para crecer de forma significativa en los próximos años, convirtiéndose en la empresa de referencia del Sector.