

2

Carta del Presidente

Distinguidos accionistas:

En primer lugar, quiero expresar la enorme satisfacción que me produce dirigirme a ustedes por primera vez desde estas páginas, una vez concluida con éxito la Oferta Pública de Adquisición de Acciones que presentó Reyal Grupo en el mes de julio del pasado año sobre Inmobiliaria Urbis. Una OPA amistosa que, sin duda, fue todo un éxito, ya que se consiguió alcanzar un porcentaje de adhesión del 96,41% del capital social de la Compañía. Esta operación esperamos que concluya a lo largo del primer semestre del presente año, con la fusión de ambas empresas, lo que dará lugar a una de las principales inmobiliarias cotizadas del sector. La entidad combinada se convertirá, por tanto, en uno de los operadores líderes en el mercado inmobiliario español, con una cartera de activos líquida y diversificada, un alto reconocimiento de marca y los más altos estándares de profesionalidad, gobierno corporativo y control de gestión.

Entre las razones que impulsaron a Reyal Grupo a lanzar una OPA sobre Urbis se encontraban, entre otras, el deseo de crecimiento en el segmento de negocio de la promoción de viviendas de primera residencia de tipo medio y la complementariedad de las ramas de actividad y las áreas de actuación de ambas empresas, sin olvidar el prudente y constante crecimiento de Urbis, basado en la solidez de sus activos y estructuras y en su saneada cuenta de resultados.

El ejercicio de 2006 se ha cerrado con crecimientos muy relevantes en las principales magnitudes financieras y operativas de Urbis.

Así la facturación ha alcanzado unos ingresos totales de 997 millones de euros, un 12% más que en 2005. El beneficio neto ha tenido un incremento del 38 %, hasta superar los 204 millones de euros, gracias al record obtenido en las ventas comerciales y a los excelentes márgenes logrados en promoción residencial. La cartera de contratos y reservas de promoción alcanzó los 1.398 millones de euros, lo que suponen 5.290 casas vendidas pendientes de entrega y garantía, por ende, alrededor de año y medio de ingresos futuros. Todo este crecimiento se ha logrado, además, sin mermar la fortaleza financiera del balance e incrementando notablemente la rentabilidad, con un ROE superior al 21%.

Como resultado de todo ello, el Consejo de Administración decidió proponer el abono de un dividendo igual al repartido el año anterior, es decir, 0,36 euros por acción, de los que 0,22 euros han sido ya pagados a cuenta.

Por lo que respecta a las inversiones en terrenos y solares, en 2006 se han invertido 542 millones de euros en 798.000 metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. El banco de suelo a 31 de diciembre de 2006 ascendió a un total de 4,5 millones de metros cuadrados edificables. Se trata de un suelo muy diversificado, con más de 350 solares en más de 40 ciudades, y de gran calidad por su adecuación a la demanda más amplia y estable y por su bajo coste de adquisición.



En la actividad de patrimonio, el crecimiento de las rentas en superficies homogéneas, "like-for-like", ha sido del 6 por ciento, cifra muy positiva que refleja la fortaleza del mercado y el buen comportamiento de nuestros activos. Urbis sigue aumentando la masa crítica de su cartera de activos en renta con un modelo de creación de valor inmobiliario basado, principalmente, en el desarrollo propio y en las inversiones con recorrido y potencial de gestión.

Durante el ejercicio 2006 la valoración de los activos inmobiliarios de Urbis alcanzó los 6.116 millones de euros, un 23% más que el año anterior; y las plusvalías latentes acumuladas, los 2.521 millones de euros, un 29 por ciento superiores a las de 2005.

El Valor Patrimonial Neto (NAV), suma de los fondos propios y las plusvalías latentes, asciende a 3.561 millones de euros, lo que supone un NAV por acción de 27,91 euros, un 26 por ciento superior al del año anterior. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto (NNAV) por acción sería de 22,18 euros. El valor generado en 2006, considerando el dividendo pagado más el incremento anual de los fondos propios y de las plusvalías, supera los 780 millones de euros.

En términos de creación de valor para el accionista, la unión de Urbis y Reyal supondrá el nacimiento de un gran compañía, cuyos ratios fundamentales en términos de GAV, NAV y NNAV serán siempre un soporte de la cotización. Por tanto, las decisiones de inversión en ella podrán hacerse desde la tranquilidad de saber que, detrás del precio de la acción, hay un soporte real, además de una garantía de gestión y una proyección de futuro en las distintas ramas de actividad.

El excelente equipo humano de Urbis ha sabido integrarse a la perfección en el nuevo escenario que plantea la fusión con Reyal. Desde el reconocimiento que hago a todos ellos, aprovechando estas líneas, he de subrayar lo fácil que ha resultado la integración de ambos equipos, prueba inequívoca de su madurez, profesionalidad y compromiso empresarial. Ello augura un futuro de éxito que situará a nuestra Compañía en una de las posiciones más destacadas del sector y, desde luego, en la empresa líder en gestión.

No quisiera terminar mi primera carta como Presidente de Urbis sin agradecer la confianza depositada por los accionistas que han decidido permanecer con nosotros en la Compañía, a los que, desde nuestras respectivas responsabilidades, daremos la respuesta que ellos están esperando.

D. Rafael Santamaría Trigo
PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO