

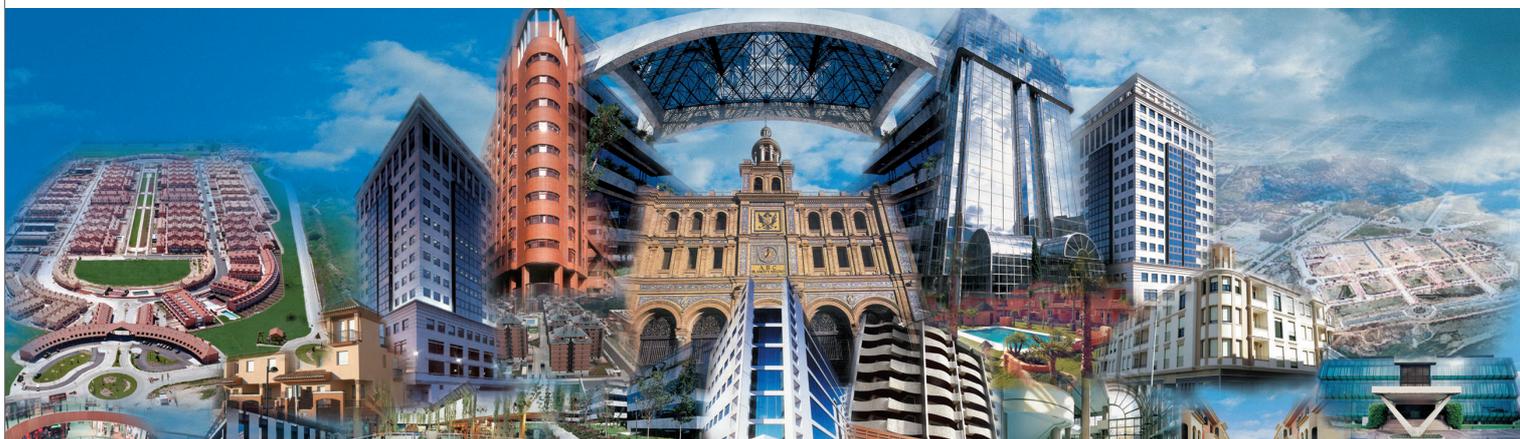
Nota previa

Antes de pasar a la exposición detallada de la evolución de los negocios correspondiente al ejercicio de 2006, creemos conveniente apuntar que, como consecuencia del éxito de la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Urbis por Construcciones Reyal, se abre una nueva etapa para ambas compañías.

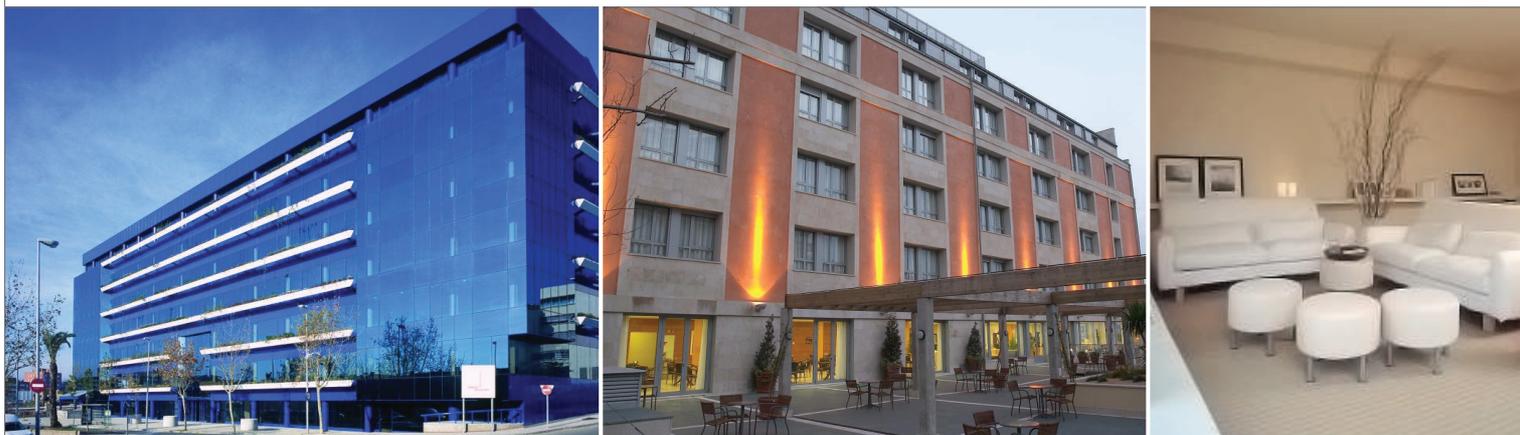
El 21 de diciembre, tal y como se informó a la C.N.M.V., se constituyó un nuevo Consejo de Administración presidido por D. Rafael Santamaría y formado por directivos de ambos grupos, Urbis y Reyal, así como por profesionales independientes de reconocido prestigio. Desde ese momento, Reyal y Urbis empezaron a ser, a efectos funcionales y operativos, una única empresa.

Esta integración operativa y funcional, que avanza de forma muy satisfactoria, tendrá su culminación en el proceso de fusión de ambas sociedades, que dará lugar a uno de los grandes grupos inmobiliarios cotizados de España, que aspira a ser un referente europeo no sólo por tamaño sino por gestión y rentabilidad.

A continuación se expondrán y desarrollarán todos los aspectos relevantes sobre la evolución de los negocios de 2006. Es importante señalar que todos los datos que se contienen en este Informe se refieren únicamente al Grupo Urbis.



Introducción y datos principales



Como introducción, podemos afirmar que 2006 ha sido un ejercicio excelente, con importantes crecimientos de ingresos, beneficios y rentabilidad, que además se han logrado sin mermar la fortaleza financiera del balance.

A los datos contables hay que sumar el excelente comportamiento de nuestras ventas comerciales de viviendas y el aumento de nuestro valor bursátil y patrimonial.

Los principales datos que resumen el ejercicio son los siguientes:

- Significativo crecimiento de resultados, que baten los objetivos anunciados:
 - Los ingresos totales crecen un 12%.
 - El beneficio de explotación aumenta un 27%.
 - El resultado neto atribuido sube un 38%
- Fortaleza financiera, con ratio de apalancamiento del 24% sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- Rentabilidad, con un ROE del 21,3%, lo que supone una significativa mejora del 19% con respecto al año anterior.
- Excelente comportamiento operativo y comercial:
 - Se produce un salto significativo en los inicios de obra, con 4.310 unidades contratadas y adjudicadas, un 27% más que en 2005.
 - La venta comercial de viviendas (flujo) en 2006 ha ascendido a 992 millones de euros, muy por encima del objetivo anunciado de alcanzar los 850 millones.
 - La cartera de pre-ventas (stock) alcanza los 1.398 millones de euros y garantiza más de un año y medio de los ingresos futuros de promoción.
- El valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios asciende a 6.116 millones de euros y el valor patrimonial neto (NAV) es de 27,91 euros por acción, un 26% más que al cierre de 2005.