

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

El primer semestre de 2009 ha estado marcado al igual que el ejercicio 2008 por una importante contención de la demanda a lo que se ha añadido desde finales de 2007 un grave endurecimiento de las condiciones de financiación tanto a promotores como a particulares.

Actividad desarrollada en el primer semestre del ejercicio 2009

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 419 millones de euros.

La línea de promoción residencial ha tenido un peso importante, con un volumen de cifra de negocio en el Grupo de 326 millones de euros y 1.068 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 54 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 24 millones de euros en el Grupo, a los que habría que añadir los 16 millones obtenidos por la actividad hotelera.

El gasto financiero neto asciende a 117 millones de euros. Esta partida incluye 23 millones de euros correspondientes al gasto asociado a la valoración de instrumentos de cobertura.

Perspectivas

Respecto a la situación del mercado residencial, en el primer semestre de 2009 ha continuado tendencia bajista de la demanda que hay que enmarcar dentro de un entorno económico recesivo con destrucción de empleo al que adicionalmente le sigue afectando de forma muy importante la falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero. Todo esto está afectando a la demanda en general y al sector residencial en particular, retrasando decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a medio plazo, dado que los factores demográficos y sociológicos siguen garantizando la existencia de una demanda estructural de primera residencia.

En base a todo lo comentado con anterioridad, se está generando una demanda 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 rápido del mercado, que podría empezar a recuperarse en 2010.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el primer semestre del 2009 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante posee 11.640.956 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,98% del capital social.

Hechos posteriores

U.

Desde el 30 de junio de 2009 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados caben destacar los siguientes hechos relevantes para Grupo Reyal Urbis:

Acuerdo con Nozar, S.A.

Con fecha 20 de julio de 2009, como consecuencia del incumplimiento del pago pendiente y según lo previsto en el contrato de compraventa de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., se ha firmado la resolución del mismo con Nozar, S.A.

En virtud de dicha resolución la Sociedad Dominante del Grupo recibirá una indemnización compensatoria por daños y perjuicios por importe total de 71 millones de euros que serán satisfechos de la siguiente forma:

- La cantidad de 20,4 millones fueron cobrados por la Sociedad Dominante a la firma del citado contrato de compraventa el 14 de diciembre de 2007.
- La cantidad de 32,6 millones de euros son satisfechos mediante la dación en pago de determinados activos inmobiliarios propiedad de Nozar, S.A.
- Por último la cantidad de 18 millones de euros son satisfechos mediante la dación en pago de la participación de Nozar, S.A. en la mercantil Chamartín Campanar, S.L. y cesión en pago de determinados créditos de los que Nozar, S.A. es titular frente a la citada sociedad

Adicionalmente la Sociedad Dominante conservará la titularidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que constituían el objeto del citado contrato de compraventa.

Refinanciación

La Dirección del Grupo continúa el proceso de negociación tal y como fue comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con las diversas entidades bancarias que participan en el crédito sindicado con el que cuenta la sociedad Dependiente Reyal Urbis, S.A. Este proceso de negociación se encuentra, a la fecha, pendiente de formalización.

Riesgos de liquidez y financieros

Al 30 de junio de 2009 los principales riesgos de liquidez potenciales del Grupo están relacionados con su capacidad para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas y llevar a cabo de manera exitosa la negociación actualmente en proceso con las diversas entidades bancarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante este proceso actualmente en curso se formalizará de manera exitosa permitiendo al Grupo Reyal Urbis ser capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

El Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 30 de junio de 2009 ascienden a un notional de los contratos (firmados) de 2.170 millones de euros.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Información sobre vinculadas

U.

Durante el primer semestre del 2009 no se han realizado transacciones con empresas vinculadas que hayan afectado sustancialmente a la situación financiera o los resultados de la empresa durante ese periodo. Asimismo no se han producido cambios en las operaciones con partes vinculadas descritas en el último informe anual que puedan haber tenido un efecto sustancial en la situación financiera o los resultados de la empresa en los primeros seis meses del ejercicio en curso.

U .