



Inmobiliaria Urbis, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2006
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Urbis, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias los Administradores presentan, a efectos informativos, una columna con las variaciones cuantitativas entre ejercicios. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 3 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión con una salvedad por la falta de uniformidad en la aplicación de principios contables.
3. Tal y como se indica en la Nota 20 de la memoria adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 14 de febrero de 2007 ha aprobado la fusión por absorción por Construcciones Reyal S.A. como sociedad absorbente e Inmobiliaria Urbis, S.A. como sociedad absorbida, con efectos contables el 1 de enero de 2007.
4. En el ejercicio 2006 la Sociedad ha cambiado el criterio de reconocimiento de ventas de las promociones inmobiliarias pasando de reconocerlas en el momento de obtención del certificado final de obra a registrar las ventas en el momento de escrituración. Este cambio de criterio, que tiene como objetivo adecuar el reconocimiento de ingresos en la Sociedad al criterio seguido por su nuevo accionista mayoritario y al establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, ha sido efectuado conforme a lo dispuesto en la Norma de Valoración 22ª de la Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias y ha supuesto el reconocimiento de ventas y coste de ventas de promociones inmobiliarias ya reconocidas en el ejercicio anterior por importes de 323.197 y 208.535 miles de euros, respectivamente y de un gasto extraordinario por importe de 114.662 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2006 (véanse Notas 4-k y 15).
5. Inmobiliaria Urbis, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales individuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas, no auditadas a la fecha de este informe de auditoría y preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF –UE), el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 3.766.103 y 899.368 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden a 204.277 y 1.039.528 miles de euros, respectivamente.

6. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio de criterio indicado en el párrafo 4 anterior, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.C.A.C. Nº 80692

Javier Parada Pardo

16 de febrero de 2007

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

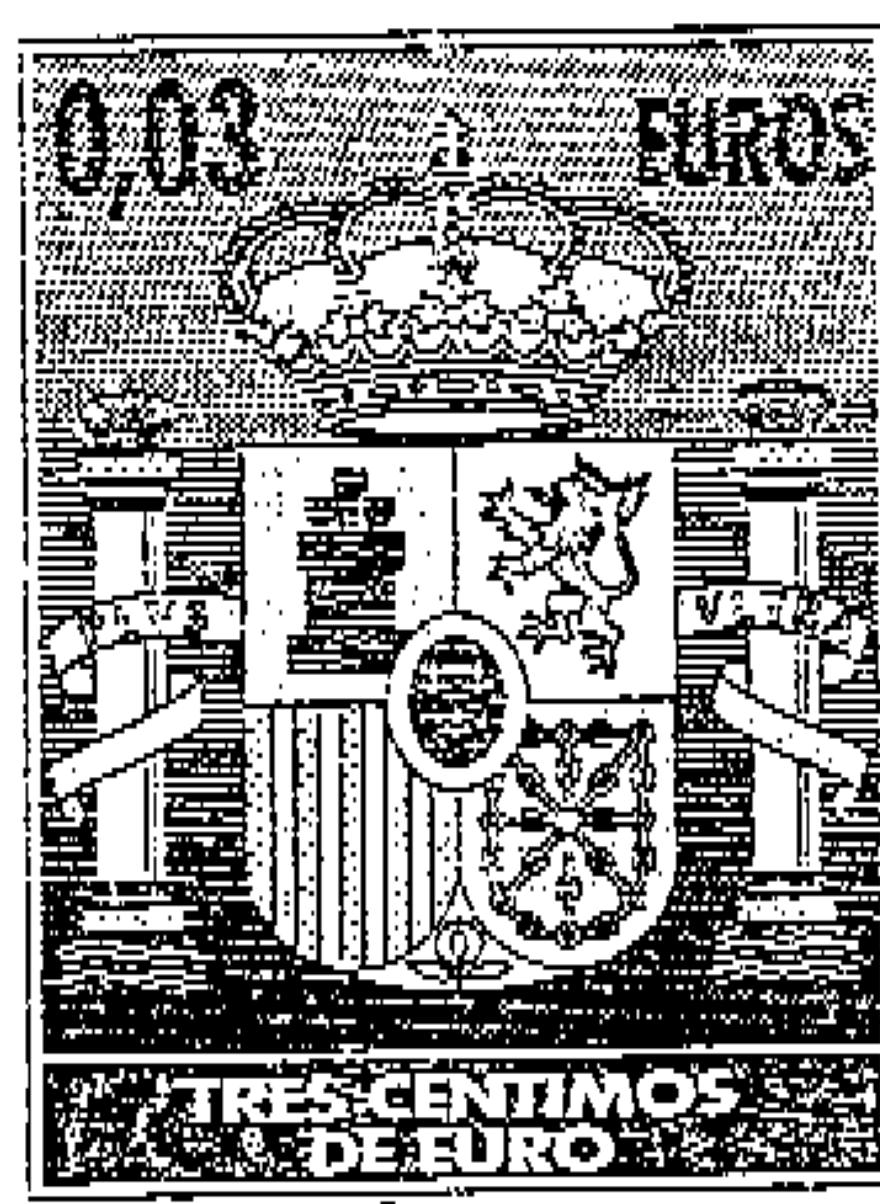
**CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

• Madrid, 14 de febrero de 2007 •

INFORME DE GESTION



CLASE 8.^a



0H9503445

INFORME DE GESTIÓN 2006

El ejercicio 2006 ha estado marcado por la OPA de Construcciones Reyal, S.A. que culminó con éxito en diciembre. A partir de ese momento, se abre una nueva etapa en la que ambas compañías se integrarán para dar lugar a una de las mayores empresas inmobiliarias españolas y europeas.

Desde el punto de vista de la gestión económica, operativa y comercial, 2006 ha vuelto a ser un buen año, en el que se han cumplido los objetivos marcados. Además, hay que señalar como elementos positivos destacables el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa.

Con respecto a la cuenta de resultados, la cifra de negocio ha alcanzado un volumen de 867,4 millones de euros. La mayor parte, 710,2 millones, procedentes de la venta de edificaciones.

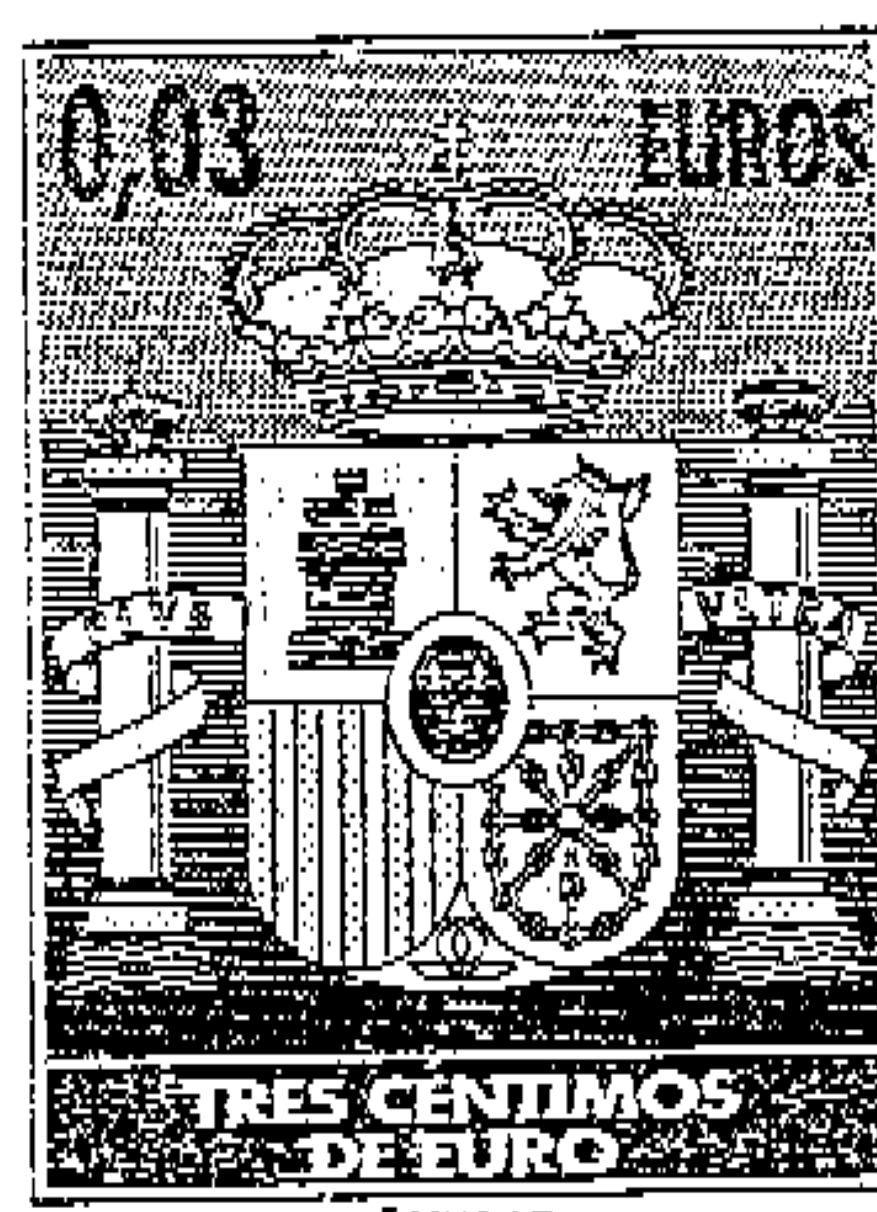
El beneficio de explotación, operativo, ha sido de 292,2 millones de euros y el resultado neto del ejercicio ha ascendido a 132,8 millones de euros.

En cuanto al balance, su volumen ha crecido un 17%, hasta los 3.484,6 millones de euros. El balance ha seguido destacando en 2006 por su fortaleza financiera, con un ratio de apalancamiento medido sobre el valor contable de los fondos propios que se mantiene en el entorno del 130-140%.

Además de los datos contables, hay que señalar que la actividad comercial de venta de viviendas, principal línea de negocio de la Sociedad, ha mantenido un excelente comportamiento.

El ejercicio 2007 se afronta con optimismo, a pesar de que esperamos que el mercado residencial en su conjunto mantenga la actual tendencia de suave desaceleración. Entendemos que la Compañía tiene un posicionamiento y unas ventajas competitivas que le permitirán mantener su trayectoria de crecimiento.

En la misma fecha de formulación de las cuentas anuales, se ha aprobado el proyecto de fusión con la Sociedad Construcciones Reyal, S.A. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyal, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.



0H9503446

CLASE 8.^a

15/01/2007

Según sus estimaciones, la Sociedad 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, la Sociedad tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2006 ascienden a un nominal de 176.786 miles de euros, que corresponden a "Collar in Arrears" con vencimiento en 2009 y siguientes. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2006 supondría una plusvalía de 5 miles de euros, que será registrada contablemente en el momento de las sucesivas liquidaciones de los correspondientes contratos..

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

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

A 31 de diciembre de 2006, la Sociedad no tenía acciones propias en autocartera. Las operaciones realizadas con acciones propias durante el ejercicio han sido las siguientes:

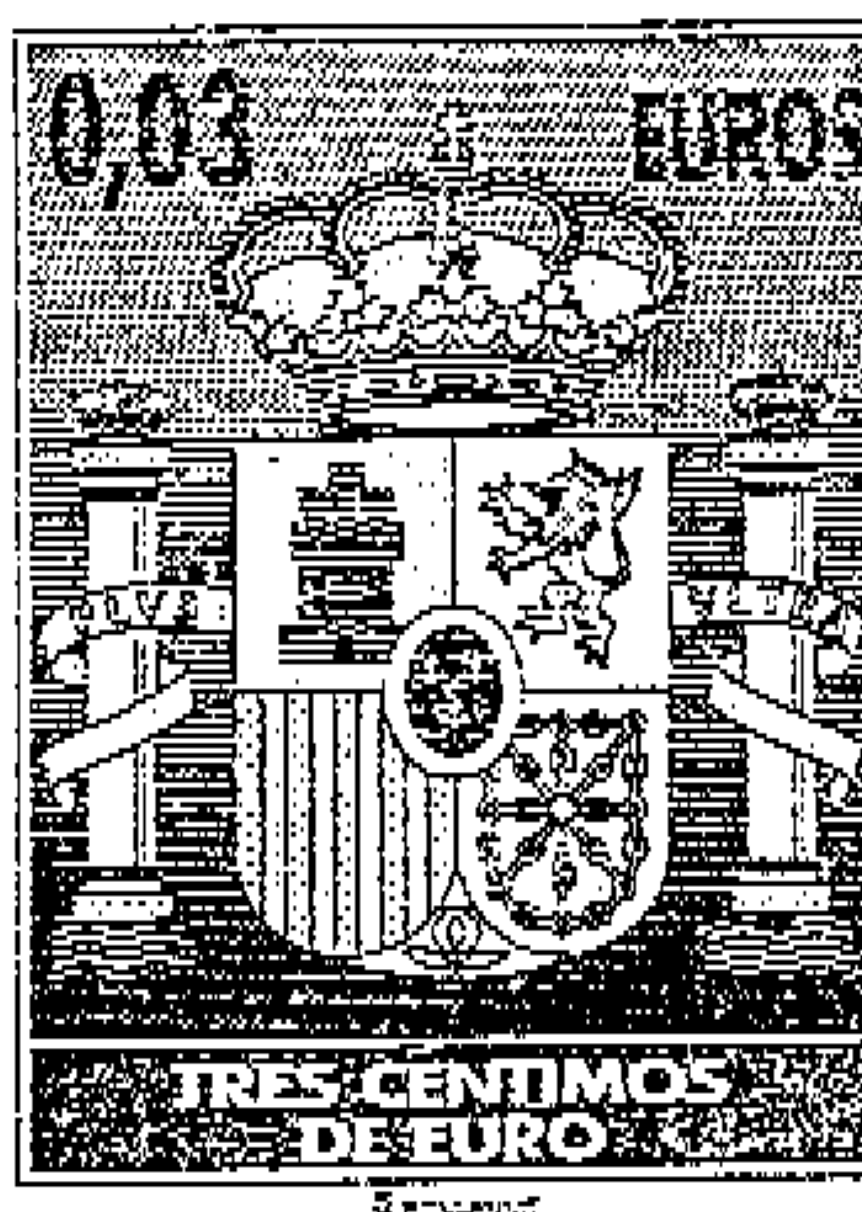
	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-05	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31-12-06
Coste	5.014	5.186	(10.200)	-
Provisión	(2.852)	(2.155)	5.007	-
Coste neto	2.162	3.031	(5.193)	-

	Número de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2005	305.889
Adiciones	298.437
Ventas	(604.326)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-

El resultado del ejercicio relacionado con las operaciones con acciones propias ha ascendido a 2.599 miles de euros.

No se han ejecutado actividades en materia de investigación y desarrollo.

CUENTAS ANUALES



0H9503447

CLASE 3.^a

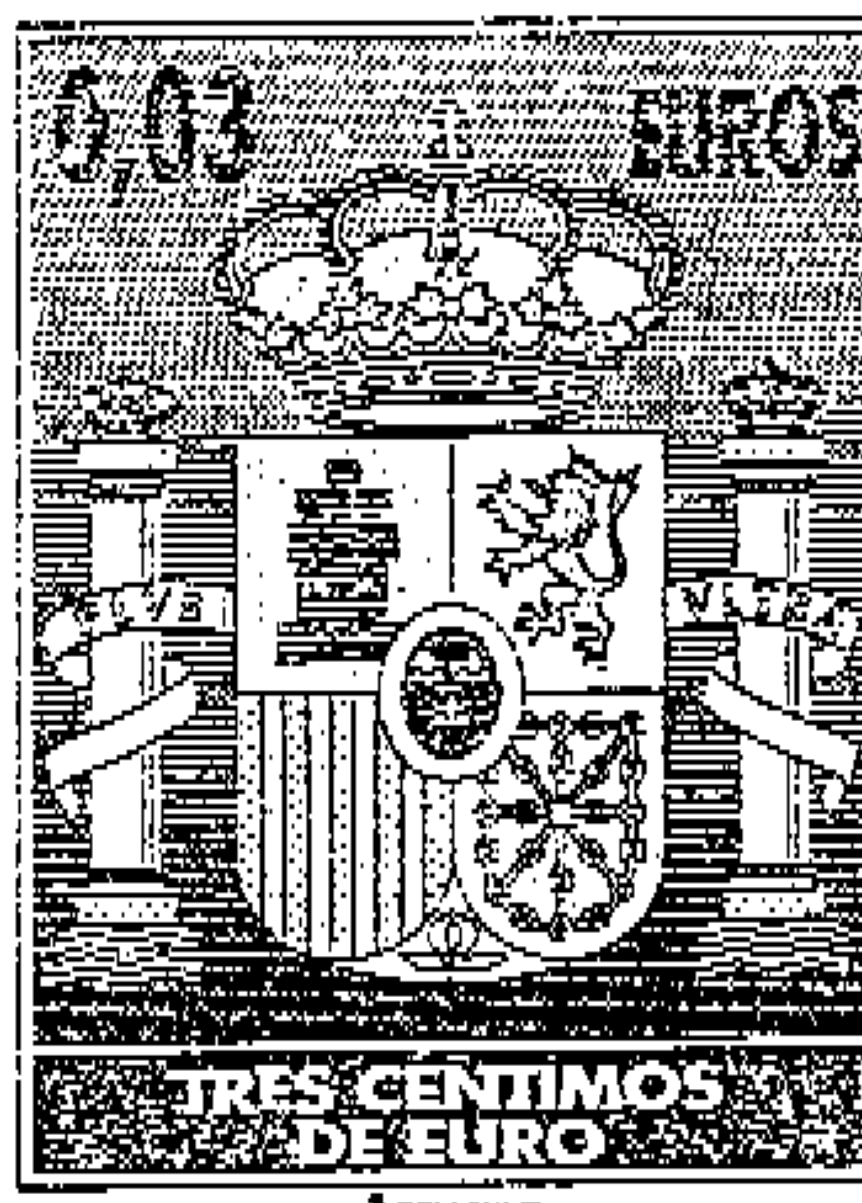
MAY 10 2011

INMOBILIARIA URBIS S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005.

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2006	31/12/2005	Var. 06/05
A) INMOVILIZADO	783.318	722.385	60.933
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	-	66	(66)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	56.896	59.501	(2.605)
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
2 Concesiones	39.701	39.701	0
3 Aplicaciones informáticas	739	720	19
4 Amortizaciones	(14.839)	(12.215)	(2.624)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	620.588	552.823	67.765
1 Inmuebles para arrendamiento	447.108	390.588	56.520
2 Inmuebles para uso propio	23.580	19.942	3.638
3 Instalaciones	3.200	2.709	491
4 Mobiliario y equipo de oficina	3.653	3.433	220
5 Otro inmovilizado material	2.058	1.790	268
6 Construcciones en curso	181.837	173.193	8.644
7 Amortizaciones	(34.546)	(32.444)	(2.102)
8 Provisiones	(6.302)	(6.388)	86
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 8)	94.005	104.573	(10.568)
1 Participaciones empresas del Grupo	80.544	82.698	(2.154)
2 Créditos empresas del Grupo	351	10.003	(9.652)
3 Otros créditos	3.279	3.279	0
4 Participaciones empresas Asociadas	16.024	10.024	6.000
5 Cartera de valores a largo plazo	4.992	5.342	(350)
6 Fianzas constituidas a largo plazo	4.813	4.287	526
7 Provisiones	(15.998)	(11.060)	(4.938)
V ACCIONES PROPIAS (Nota 4-e)	-	2.162	(2.162)
1 Acciones propias	-	5.014	(5.014)
2 Provisiones	-	(2.852)	2.852
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	11.829	3.260	8.569
1 Clientes a largo plazo por ventas	11.829	3.260	8.569
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.676	3.430	(754)
C) ACTIVO CIRCULANTE	2.698.630	2.225.477	473.153
I EXISTENCIAS (Nota 9)	2.568.036	1.878.252	689.784
1 Terrenos y solares	1.632.968	1.332.736	300.232
2 Promociones en curso	775.557	480.098	295.459
2.1 Promociones en curso ciclo largo	307.596	188.546	119.050
2.1 Promociones en curso ciclo corto	467.961	291.552	176.409
3 Inmuebles terminados	155.861	55.104	100.757
4 Anticipos a proveedores	3.650	10.314	(6.664)
II DEUDORES	111.604	335.768	(224.164)
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	48.822	293.232	(244.410)
2 Deudores varios	9.123	6.736	2.387
3 Administraciones Públicas (Nota 13)	53.791	36.733	17.058
4 Provisiones	(132)	(933)	801
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	4.990	2.742	2.248
1 Cartera de valores a corto plazo	-	556	(556)
2 Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16)	4.796	1.801	2.995
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	194	385	(191)
IV TESORERIA	12.380	7.642	4.738
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.620	1.073	547
1 Gastos anticipados	1.620	1.073	547
TOTAL ACTIVO	3.484.624	2.951.292	533.332

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2006.



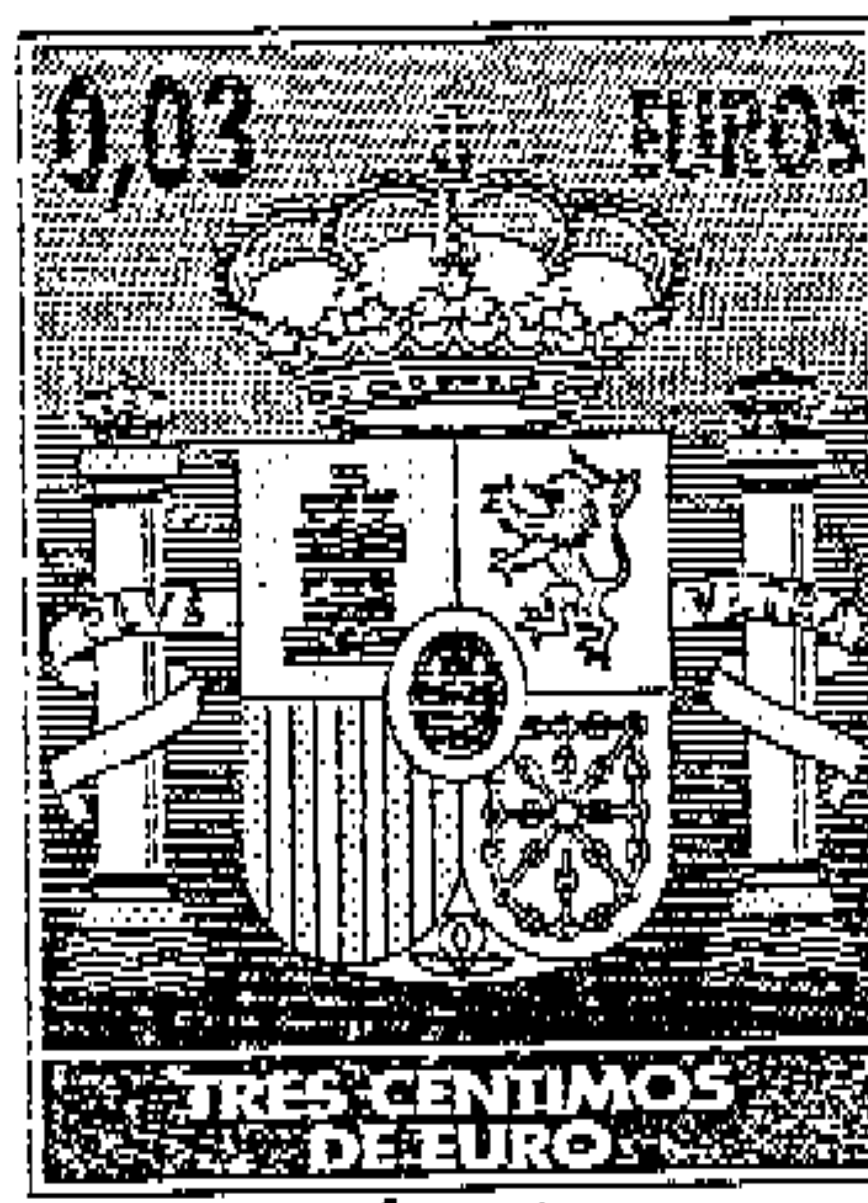
0H9503448

CLASE 8.ª

1002 100007

INMOBILIARIA URBIS S.A.			
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005.			
PASIVO (Miles de euros)	31/12/2006	31/12/2005	Var. 06/05
A) FONDOS PROPIOS (Nota 10)	987.726	900.849	86.877
I CAPITAL	151.829	151.829	0
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	0
III RESERVAS	493.989	367.228	126.761
1 Reserva legal	30.366	30.366	0
2 Otras reservas	463.623	336.862	126.761
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	132.808	172.692	(39.884)
V DIVIDENDO A CUENTA	(28.069)	(28.069)	0
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	414	346	68
1 Ingresos a distribuir en varios ejercicios	67	-	67
2 Diferencia positiva en cambio no realizadas	347	346	1
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 11)	37.930	44.036	(6.106)
1 Provisión para impuestos	21.299	21.255	44
2 Otras provisiones	16.631	22.781	(6.150)
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.083.773	844.691	239.082
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	809.382	730.341	79.041
1 Principal deudas con entidades de crédito	809.202	729.982	79.220
2 Intereses no devengados por arrendamiento, financiero	180	359	(179)
II OTROS ACREEDORES	273.463	112.733	160.730
1 Deudas representadas por efectos a pagar	142.847	57.107	85.740
2 Deudas no financieras y otras	114.565	35.744	78.821
3 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 15)	11.159	15.278	(4.119)
4 Fianzas recibidas a largo plazo	4.892	4.604	288
III DESEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	928	1.617	(689)
1 De empresas del Grupo y asociadas	-	225	(225)
2 De cartera de valores a largo plazo	928	1.392	(464)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.374.781	1.161.370	213.411
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	552.260	472.541	79.719
1 Principal deudas con entidades de crédito	539.874	464.106	75.768
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	169	186	(17)
3 Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	12.217	8.249	3.968
II ACREEDORES COMERCIALES	633.764	489.809	143.955
1 Anticipos de clientes (Nota 15)	244.022	140.910	103.112
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	129.340	162.459	(33.119)
3 Proveedores efectos a pagar	260.402	186.440	73.962
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	148.896	133.884	15.012
1 Administraciones Públicas (Nota 13)	105.873	99.423	6.450
2 Otras deudas (Nota 3)	39.975	31.462	8.513
3 Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	3.048	2.999	49
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	39.822	64.775	(24.953)
1 Provisiones para terminación de obras (Nota 4-k)	39.011	59.730	(20.719)
2 Otras provisiones	811	5.045	(4.234)
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	39	361	(322)
TOTAL PASIVO	3.484.624	2.951.292	533.332

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2006.



0H9503449

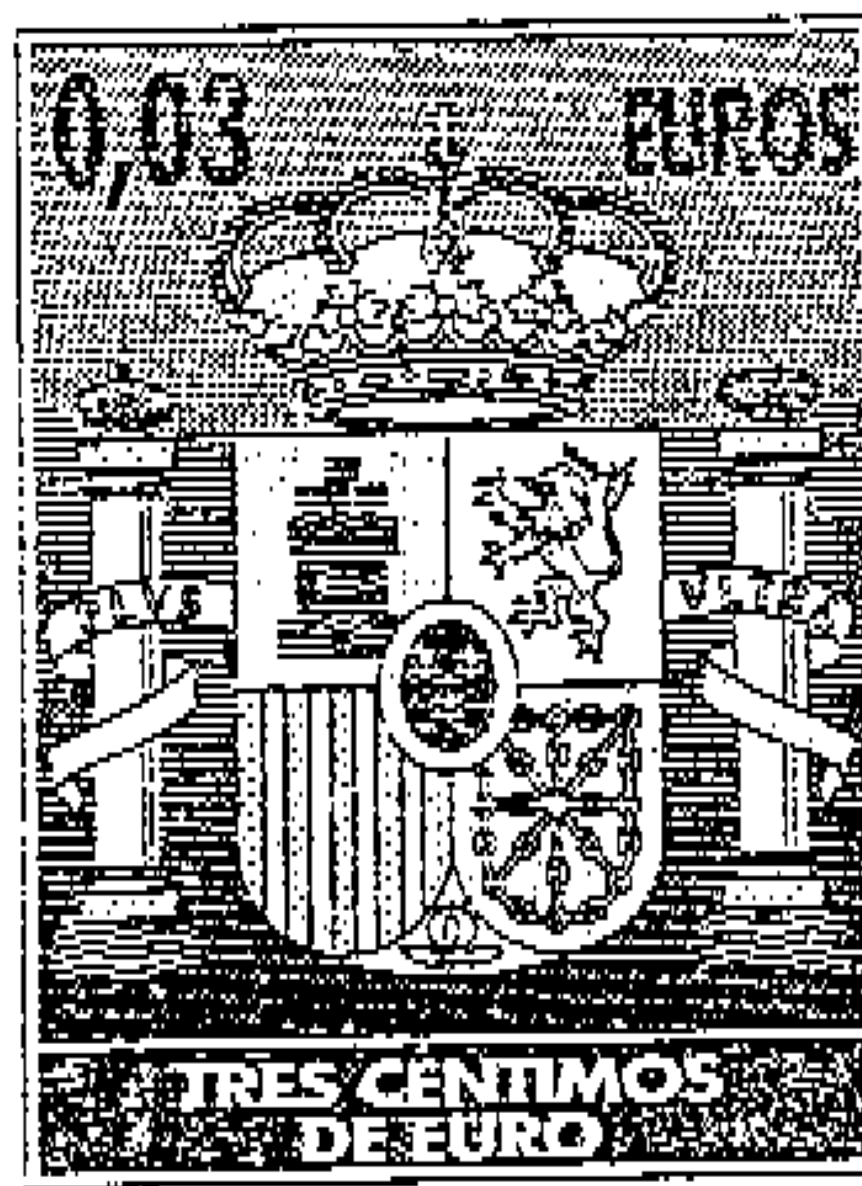
CLASE 8.^a

NOTA FUNDADA

INMOBILIARIA URBIS S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

DEBE (Miles de euros)	2006	2005	Var. 06/05
A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1 APROVISIONAMIENTOS (Nota 15)	887.204	698.174	189.030
2 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACIÓN DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 15)	18.309	17.992	317
3 GASTOS DE COMERCIALIZACION DE INMUEBLES (Nota 15)	18.761	18.761	0
4 GASTOS DE PERSONAL	37.583	16.883	20.700
Sueldos y salarios y asimilados	16.928	14.303	2.625
Indemnizaciones (Nota 15)	9.694	238	9.456
Cargas sociales	1.942	1.665	277
Otros gastos de personal (Nota 11)	9.019	677	8.341
5 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	1.123	1.587	(464)
6 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	48	30	18
7 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	15.741	13.992	1.750
Servicios exteriores	13.382	11.101	2.281
Tributos	415	209	206
Otros gastos de gestión corriente	1.944	2.682	(737)
I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	292.229	291.963	267
8 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	35.669	25.112	10.557
Gastos financieros y asimilados	49.328	37.404	11.924
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(13.659)	(12.292)	(1.367)
II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-	-
III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	266.599	270.011	(3.412)
9 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL INMOVILIZADO MATERIAL Y DE LA CARTERA DE CONTROL	2.038	13.848	(11.810)
10 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)	123.747	45.111	78.636
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	-
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	179.423	258.241	(78.818)
11 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Nota 13)	46.615	85.549	(38.933)
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	132.808	172.692	(39.884)

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006.



0H9503450

CLASE 8.^a

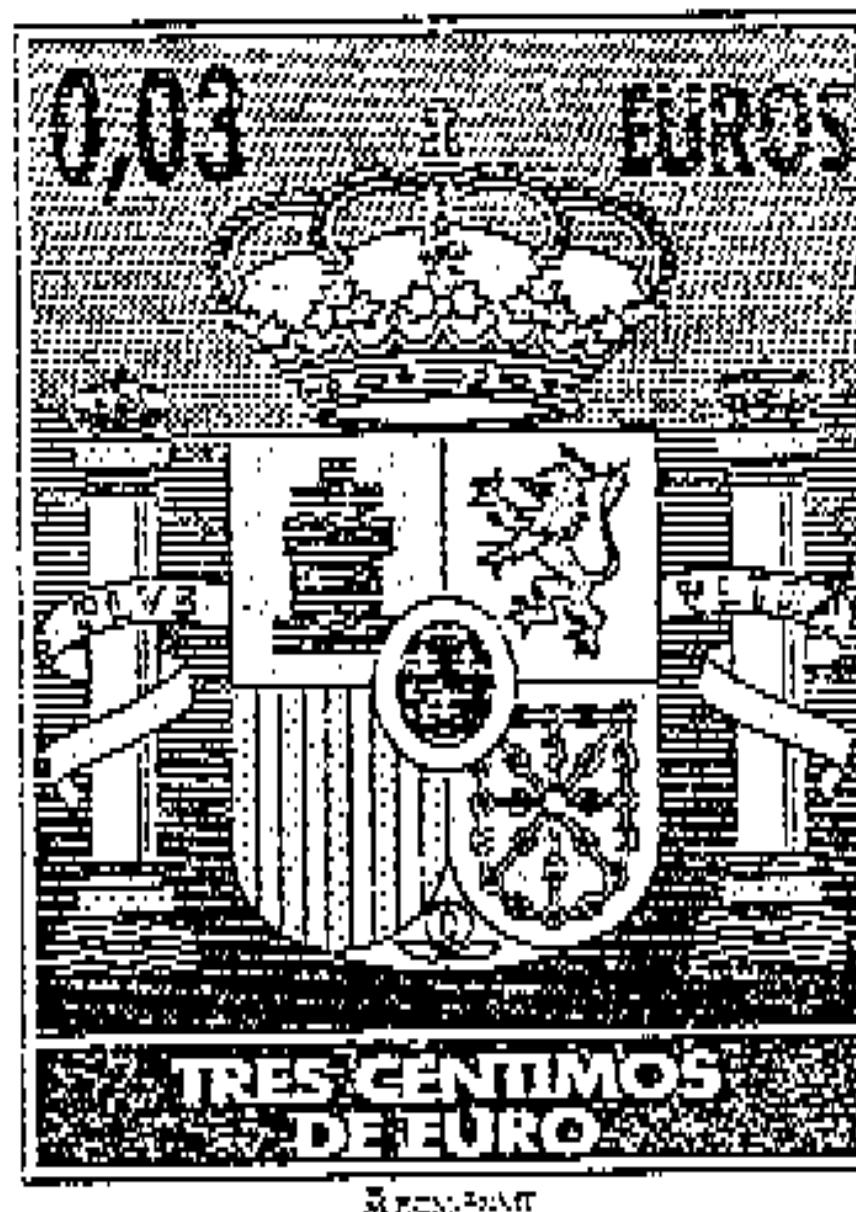
107847041

INMOBILIARIA URBIS S.A.			
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005			
HABER (Miles de euros)	2006	2005	Var. 06/05
B) INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	867.407	1.019.991	(152.585)
Ventas de solares (Nota 15)	112.073	97.581	14.491
Ventas de promociones (Nota 15)	710.188	879.284	(169.096)
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento (Nota 15)	44.772	42.781	1.991
Prestaciones de servicios	374	345	29
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	396.216	31.701	364.515
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO (Nota 7)	1.111	3.474	(2.363)
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	6.264	4.214	2.050
I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN			
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS (Nota 8)	10.039	3.160	6.878
II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			
III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
6 BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	35.513	13.146	22.367
En inmuebles para arrendamiento (Nota 7)	34.694	13.146	21.548
En inmovilizado financiero (Nota 8)	819	-	819
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS (Nota 4-e)	2.599	3.343	(744)
8 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	497	30.699	(30.203)
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS			
V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS			
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)			

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006.



CLASE 8.^a



0H9503451

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de abril de 1946. Su domicilio social está situado en Madrid, calle General Pardiñas, 73.

Su objeto social viene recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

“La Sociedad tendrá como objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice de forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas las etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.”

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales, que se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad), han sido formuladas el 14 de febrero de 2007 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria correspondiente, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

A efectos de comparación de la información, debe considerarse que en el ejercicio 2006 la Sociedad ha modificado el criterio de reconocimiento de resultados de sus promociones inmobiliarias (véanse Notas 4-k y 15).



CLASE 8.ª

W 50-2001



0H9503452

Asimismo, con el objeto de facilitar la comparación de las cifras entre ejercicios y adaptar la información del ejercicio 2005 a los criterios de presentación seguidos en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2006, las cifras del ejercicio 2005 incluidas en estas cuentas anuales incluyen reclasificaciones respecto a las cifras aprobadas en su momento por la Junta General de Accionistas en los epígrafes "Existencias" del activo del balance de situación, "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación, "Aprovisionamientos", "Importe neto de la cifra de negocios" y "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Estas reclasificaciones no afectan al resultado del ejercicio 2005 ni a los fondos propios al 31 de diciembre de 2005 aprobados por la Junta General de Accionistas.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

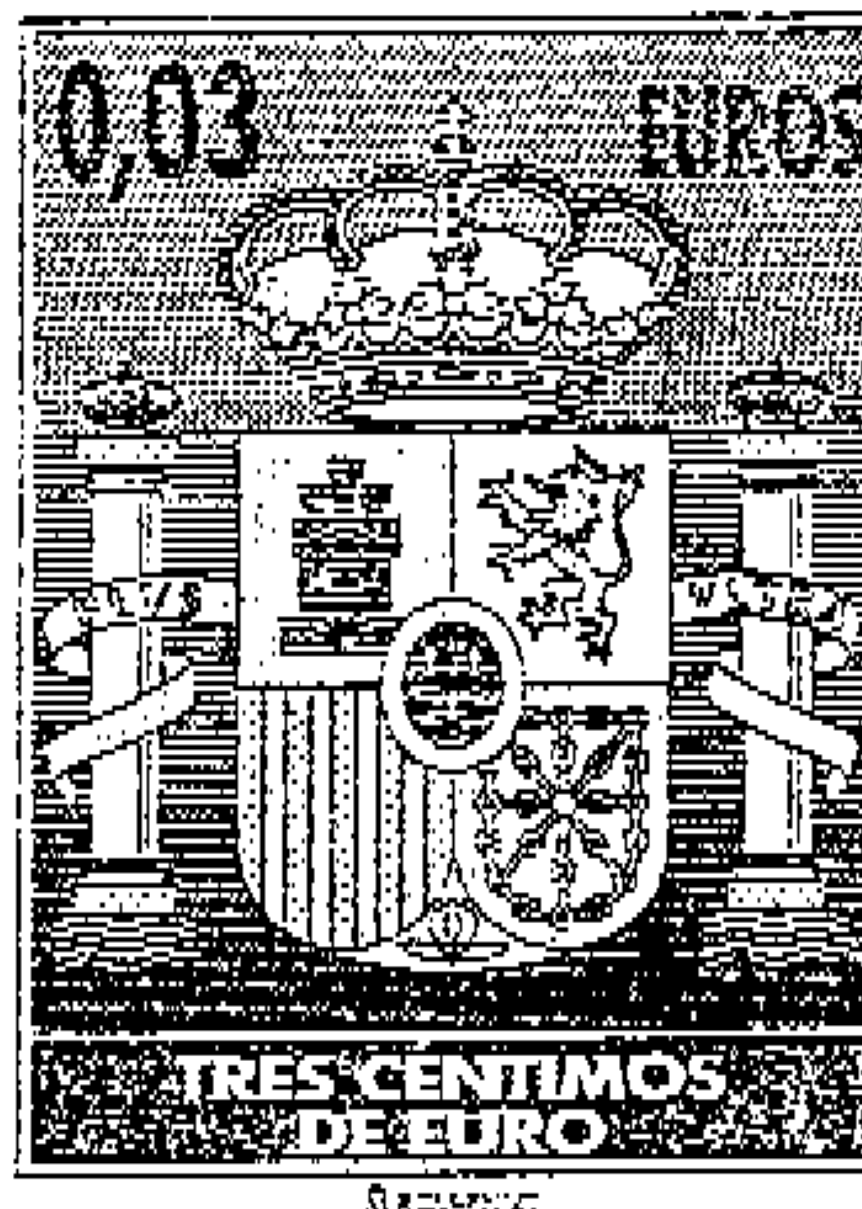
Bases del Reparto	Miles de Euros
Resultado del ejercicio (Beneficio)	132.808

Aplicación	Miles de Euros
A Reserva para Inversiones en Canarias	2.680
A Reservas voluntarias	84.197
A Dividendos:	
- Dividendo a cuenta	28.069
- Dividendo complementario	17.862
Total	132.808

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 28 de diciembre de 2006, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,22 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación adjunto, habiendo sido pagado con fecha 25 de enero de 2007. El estado contable a dicha fecha



CLASE 8.^a



0H9503453

preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	2.853.237
Pasivo a corto plazo	(1.149.275)
	1.703.962

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,14 euros por acción (17.862 miles de euros).

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2006 están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

a) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos devengados en la fusión con Dragados Inmobiliaria en el ejercicio 2001, y están contabilizados por los costes incurridos. Estos gastos se amortizan linealmente en cinco años y a 31 de diciembre de 2006 se encontraban totalmente amortizados.

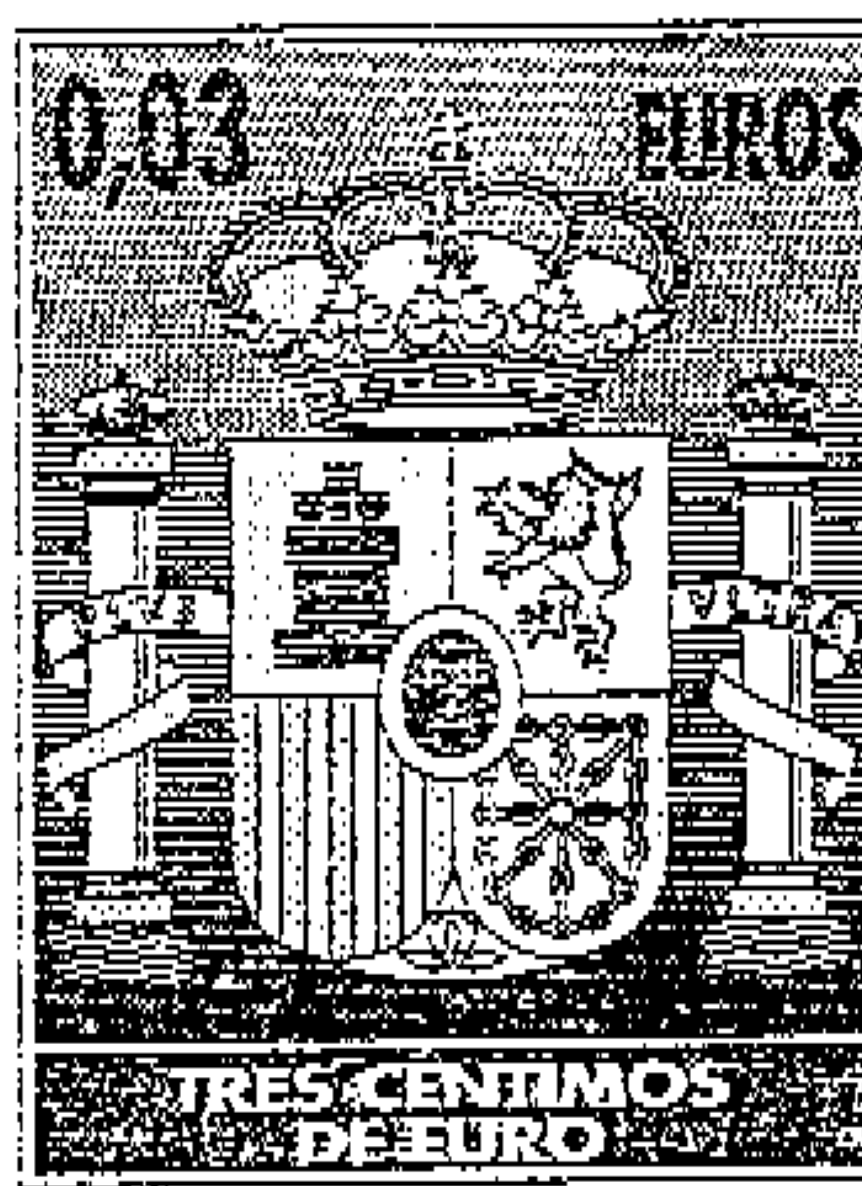
b) *Inmovilizado inmaterial-*

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir entre varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.



CLASE 8.^a

REGISTRO DE LA PROPIEDAD



0H9503454

Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se utilizan idénticos criterios que para el resto del inmovilizado de igual naturaleza, siendo en este caso la vida útil estimada de 75 años, al tratarse de inmuebles.

El epígrafe de "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y la concesión de Tenerife y el derecho de superficie de Tres Cantos linealmente en función de los años de duración de la concesión.

Las aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición, se amortizan linealmente en un plazo de 5 años desde su adquisición.

c) Inmovilizado material-

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de Julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se registran como gasto del periodo.

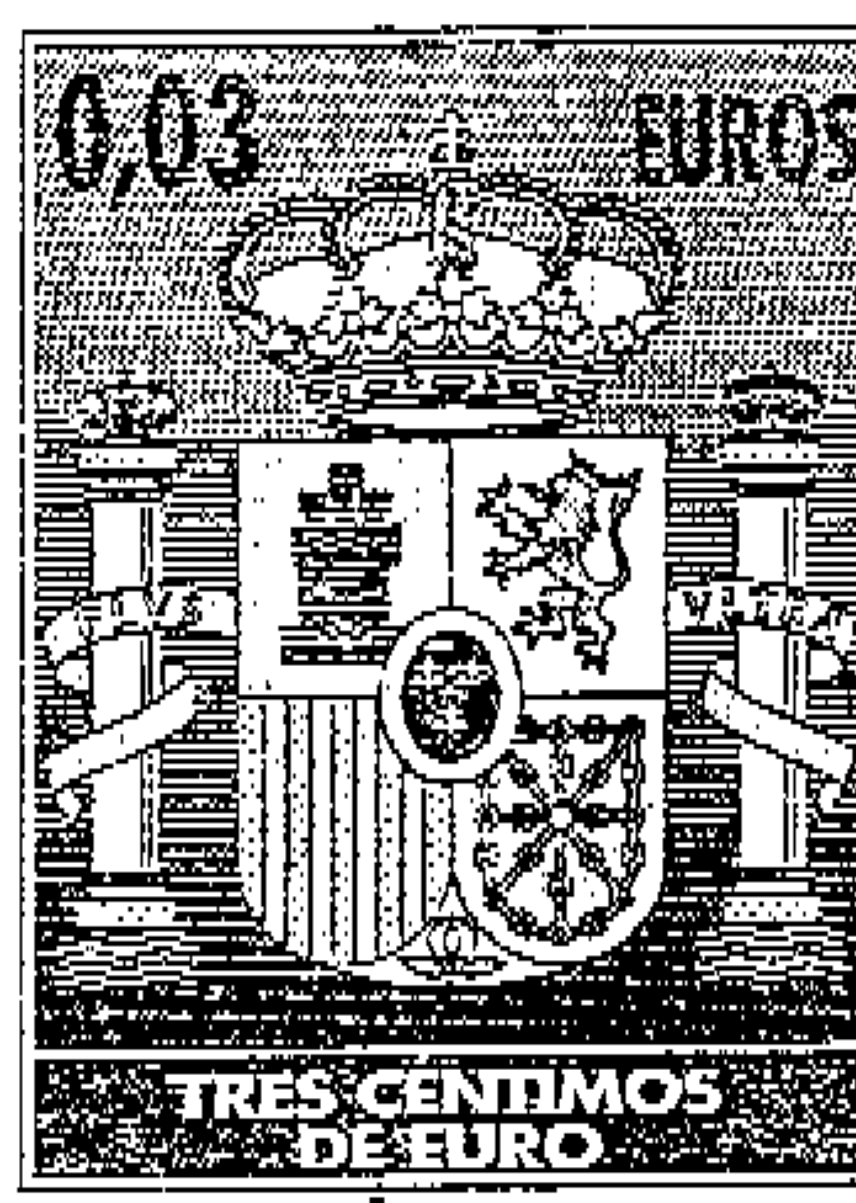
La Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:



CLASE 8.^a

GRUPO 1.º



0H9503455

	Años de Vida Útil
Edificios (en alquiler y uso propio)	75
Instalaciones	10-20
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	5
Elementos de transporte	3-5

d) *Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-*

La Sociedad no posee títulos con cotización oficial, por lo que valora sus inversiones a coste, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan al cierre del ejercicio.

Las minusvalías entre el coste y el valor teórico-contable, corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten al cierre del ejercicio, se registran en el epígrafe "Provisiones", del capítulo de "Inmovilizaciones financieras".

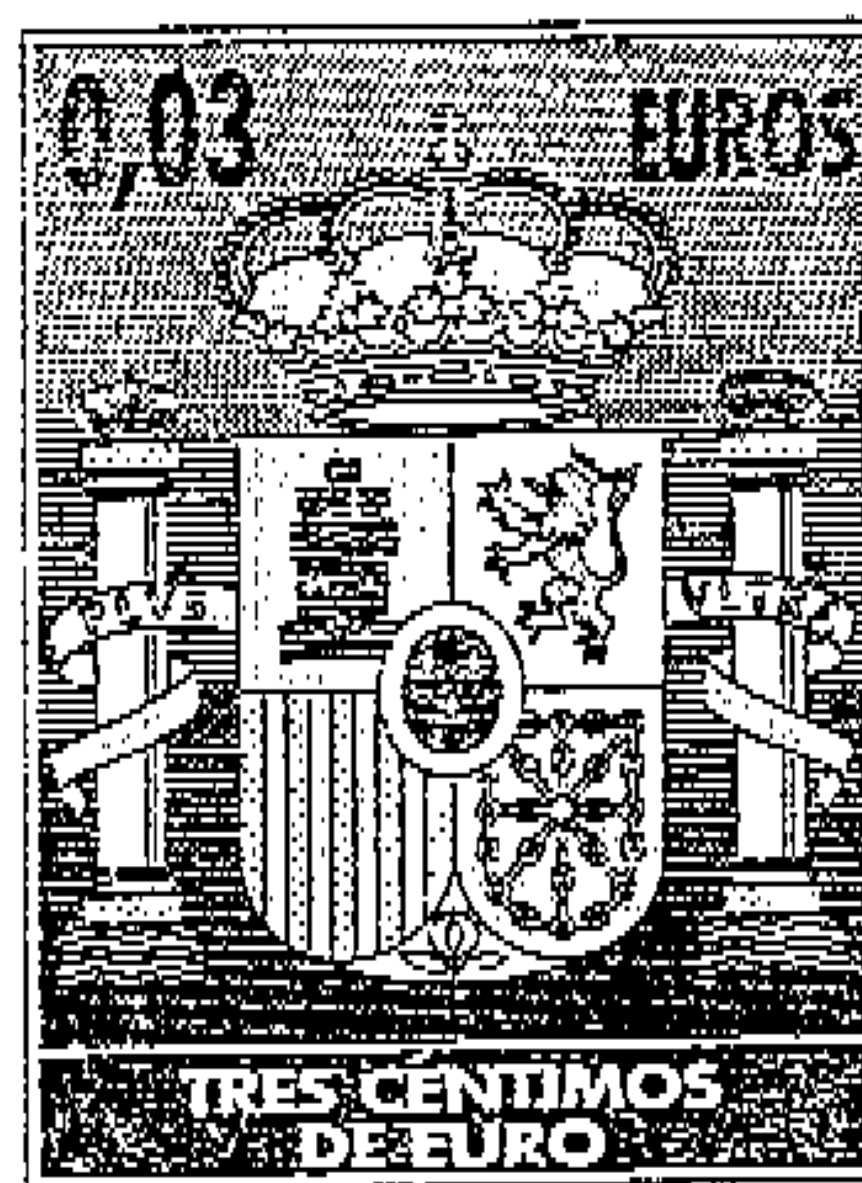
La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Las cuentas anuales consolidadas preparadas, que la Sociedad formulará separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera, muestran unos activos de 3.766.103 miles de euros, unos fondos propios atribuibles a la Sociedad dominante de 1.039.528 miles de euros, una cifra de negocio de 899.368 miles de euros y unos beneficios del ejercicio de 204.277 miles de euros.

Los créditos concedidos a empresas del Grupo y Asociadas y otros créditos incluidos en el largo plazo figuran registrados por los importes entregados pendientes de reembolso. La Sociedad sigue el criterio de constituir provisiones para hacer frente a los riesgos de incobrabilidad.

Las fianzas constituidas que se corresponden, principalmente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, se encuentran registrados por el importe depositado.



CLASE 8.^a
INDEMNIDAD



0H9503456

e) *Acciones propias-*

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación, a su valor de cotización o valor teórico contable, el menor.

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantiene acciones propias en su balance de situación, habiendo revertido totalmente la provisión por depreciación constituida hasta dicha fecha.

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-05	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31-12-06
Coste	5.014	5.186	(10.200)	-
Provisión	(2.852)	(2.155)	5.007	-
Coste neto	2.162	3.031	(5.193)	-

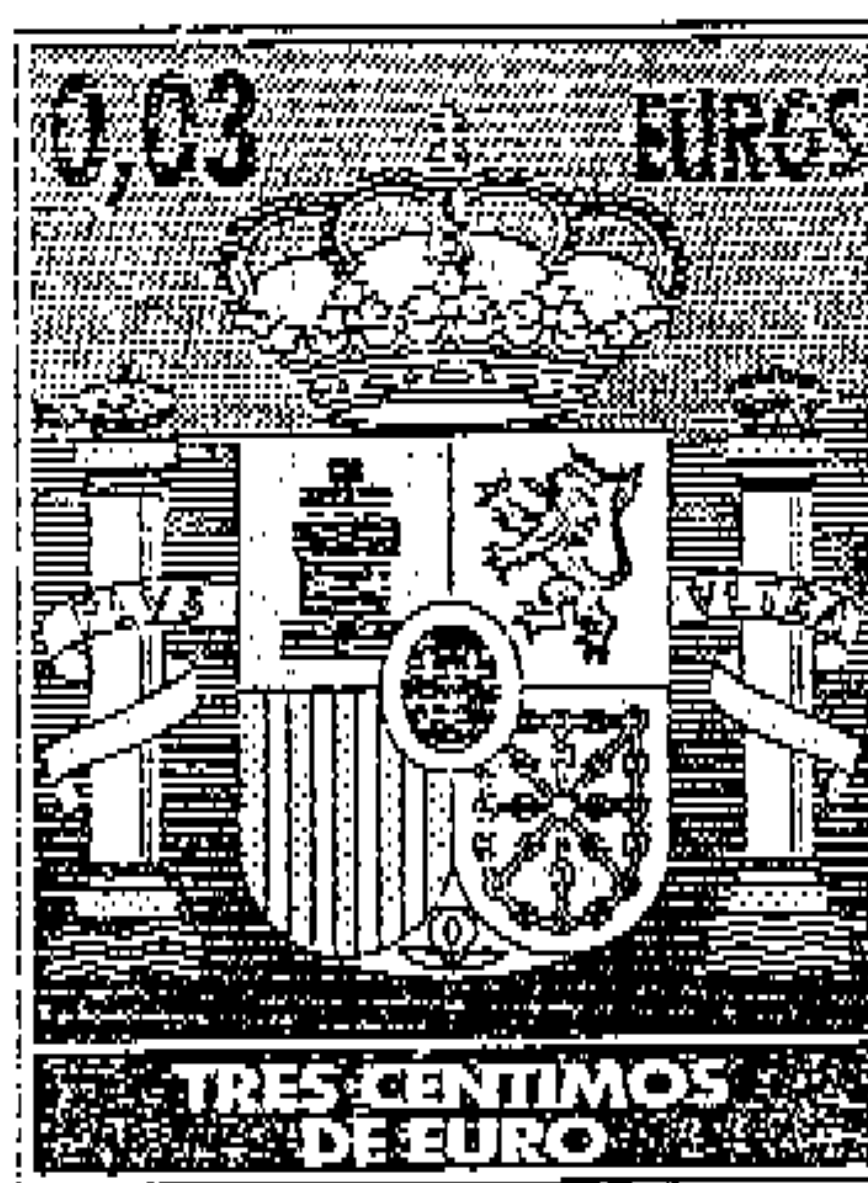
	Número de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2005	305.889
Adiciones	298.437
Ventas	(604.326)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-

El resultado del ejercicio relacionado con las operaciones con acciones propias ha ascendido a 2.599 miles de euros.

f) *Existencias-*

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones patrimoniales, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos desde el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de



0H9503457

CLASE 8.ª

1578000000

cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

La Sociedad, con el fin de aproximar el criterio de reconocimiento de los costes de comercialización de las promociones inmobiliarias con el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, procede a registrar dichos costes directamente en la cuenta de resultados cuando se incurren (Nota 15).

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

g) *Anticipos y compromisos contraídos con clientes-*

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006.

h) *Otras provisiones para riesgos y gastos-*

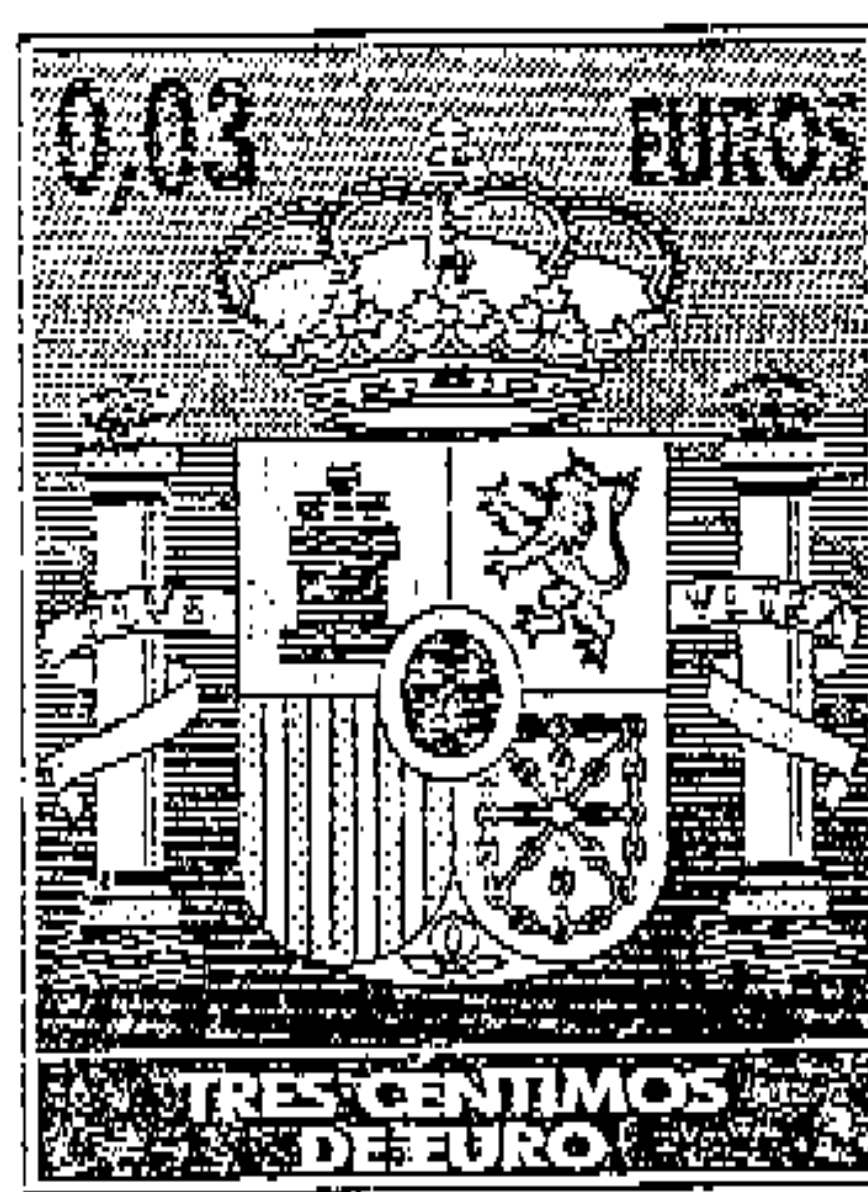
Se establecen fundamentalmente para atender a responsabilidades u obligaciones de carácter extraordinario y probable que se puedan producir en el patrimonio de la Sociedad, como consecuencia de sucesos pasados.

i) *Deudas-*

Las deudas se contabilizan por su valor de reembolso y la diferencia entre dicho valor y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como "Gastos a distribuir en varios ejercicios", imputándose a resultados los correspondientes al ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Las deudas con vencimiento superior a un año respecto al cierre del ejercicio se contabilizan a largo plazo, si bien la Sociedad considera como corto plazo aquellas deudas vinculadas a promociones que, aunque su vencimiento sea a largo plazo, tengan prevista su subrogación en un plazo inferior a 12 meses.



CLASE 8.^a
CÓDIGO 842.07



0H9503458

j) *Impuesto sobre Sociedades (Nota 13)-*

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico, aumentando o disminuyendo éste, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose dicho resultado como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidos las retenciones y pagos a cuenta.

Adicionalmente, la Sociedad registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal.

k) *Ingresos y gastos-*

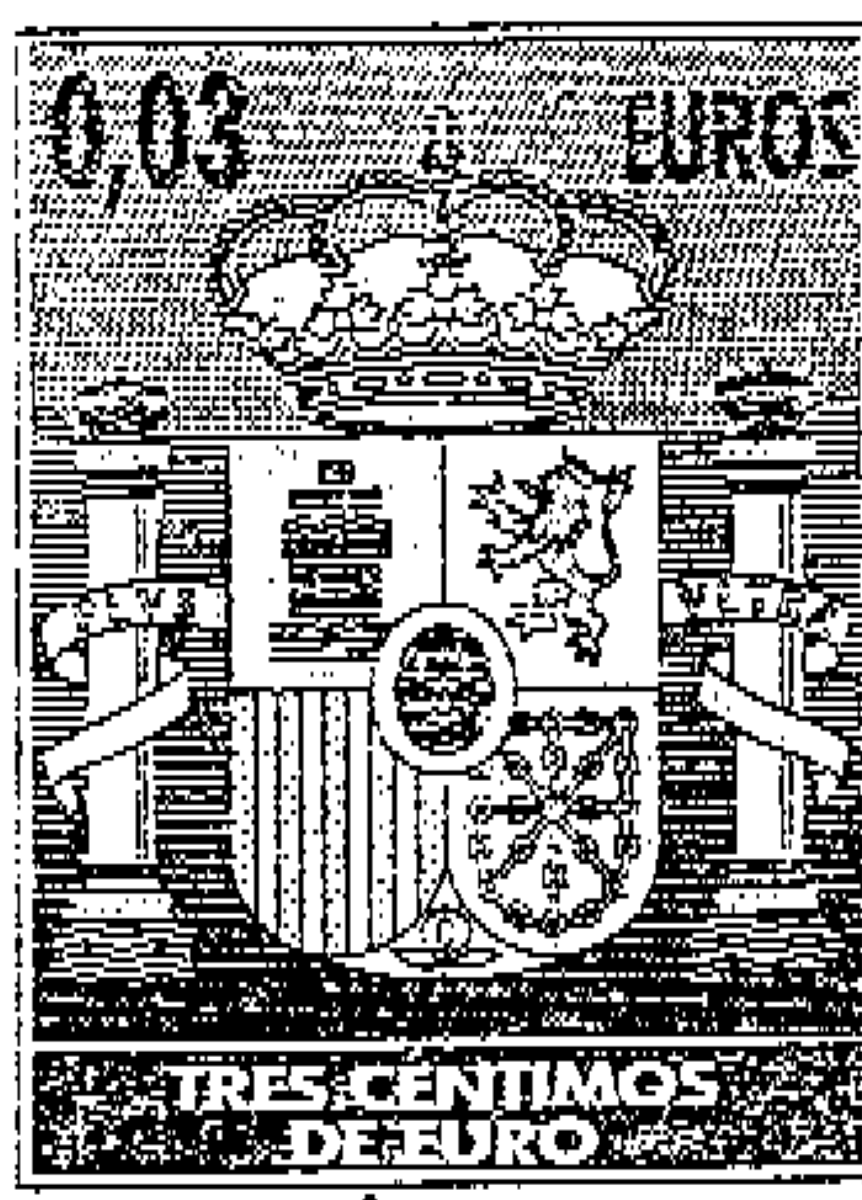
Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

En el ejercicio 2006, la Sociedad ha cambiado el criterio de reconocimiento de los resultados en la venta de promociones inmobiliarias, pasando a registrar las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Este criterio de reconocimiento de ingresos tiene como objetivo la intención de converger con el criterio seguido por el nuevo accionista mayoritario de la Sociedad, y con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, que son las normas contables de obligado cumplimiento por las que se rigen las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbis. La realización del cambio de criterio ha sido efectuada conforme a lo dispuesto en la Norma de Valoración 22^a de la Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

Esta variación supone registrar nuevamente, en las cuentas anuales de la Sociedad, ventas y costes de venta por importes de 323.197 y 208.535 miles de euros, respectivamente, ya registrados durante el ejercicio anterior, por lo que se ha incluido como gastos extraordinarios el efecto neto acumulado, por importe de 114.662 miles de euros (Nota 15).



0H9503459

CLASE 8.^a

SECH 7/06/06

Los costes estimados necesarios para la completa terminación y entrega de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisiones para terminación de obras" que figura en el capítulo "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006. A dicha fecha, el saldo de la "Provisión para terminación de obras" asciende a 39.011 miles de euros.

l) *Indemnizaciones por despido-*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En las cuentas anuales adjuntas se ha registrado una provisión para indemnizaciones por importe de 7.909 miles de euros (Nota 15), que ya han sido satisfechas a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Durante el ejercicio 2002, la Sociedad procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que ya no se encontraban en activo. En el ejercicio 2006 la Sociedad ha concedido a determinados consejeros y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubren asimismo el supuesto de extinción del contrato laboral (véase Nota 11). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en la Sociedad.

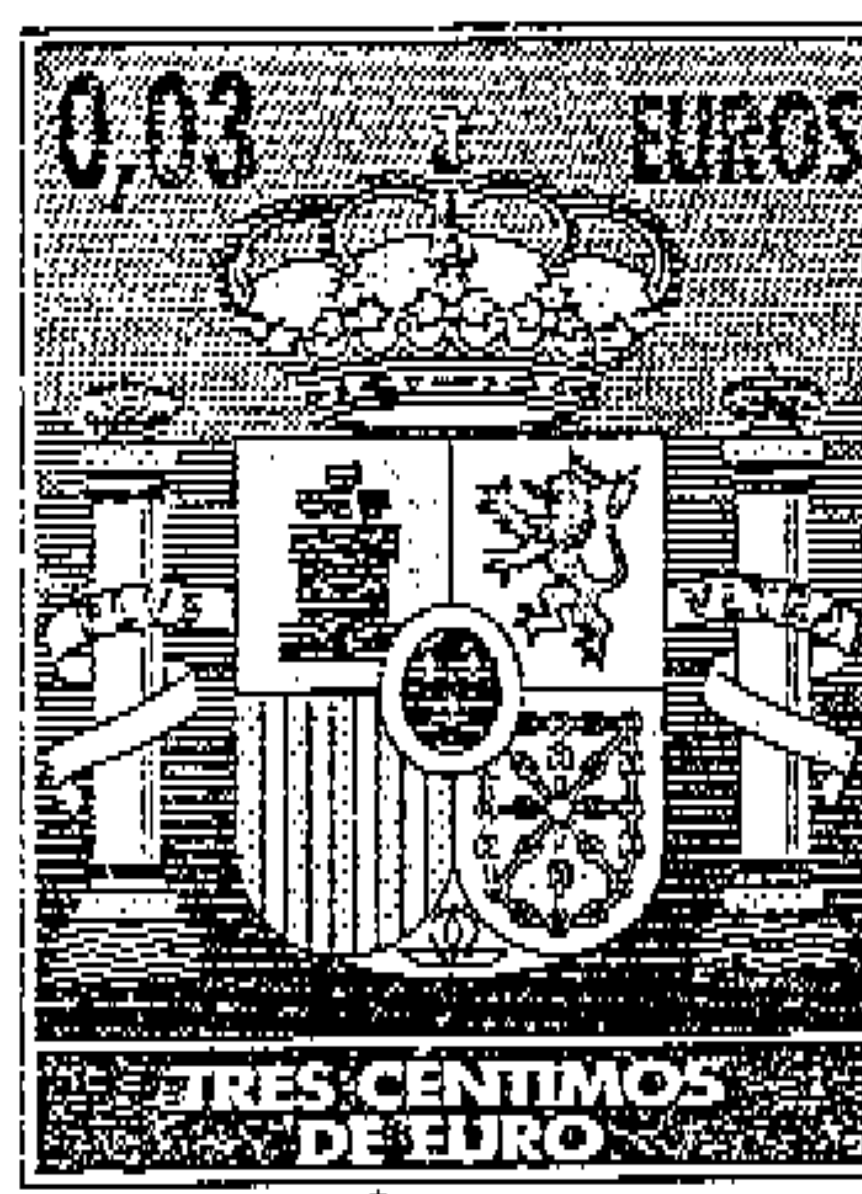
(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31-12-05	Amortizaciones	31-12-06
Gastos de fusión	66	(66)	-
Gastos de establecimiento	66	(66)	-

(6) INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



0H9503460

CLASE 8.^a

INVENTARIO

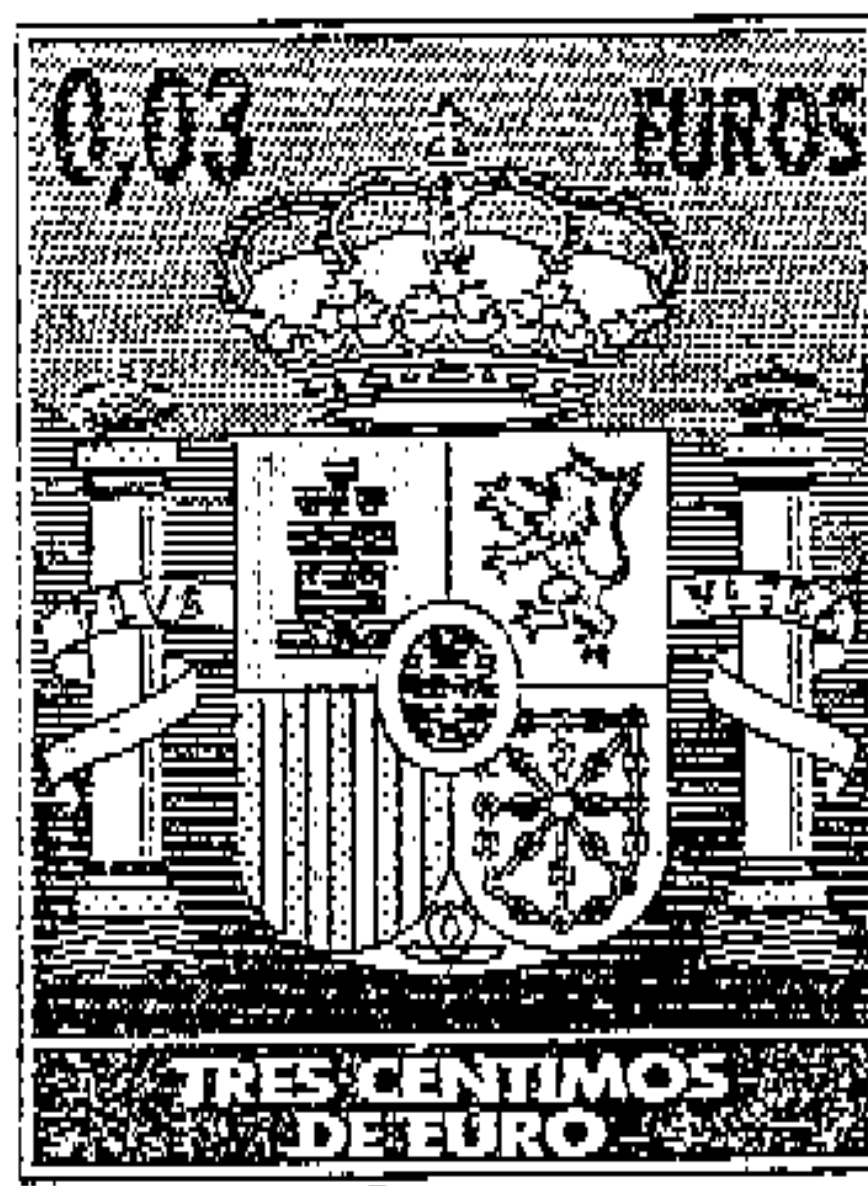
	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-05	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-06
Coste:				
Concesiones	39.701	-	-	39.701
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	31.295	-	-	31.295
Aplicaciones informáticas	720	19	-	739
Total coste	71.716	19	-	71.735
Amortización acumulada:				
Concesiones	(8.697)	(2.107)	-	(10.804)
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	(3.003)	(445)	-	(3.448)
Aplicaciones informáticas	(515)	(72)	-	(587)
Total amortización acumulada	(12.215)	(2.624)	-	(14.839)
Inmovilizado inmaterial neto	59.501	(2.605)	-	56.896

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de tres concesiones adquiridas por la Sociedad para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, cuyo coste contable asciende a 17.735 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio 2006 por su explotación han ascendido a 3.031 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento" del capítulo "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento, habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 2.609 miles de euros durante el ejercicio 2006.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a la Sociedad un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la Sociedad se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual de 618 miles de euros, sujeta a una actualización anual conforme el Índice de Precios al Consumo correspondiente al ejercicio precedente. Los ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio



0H9503461

CLASE 8.^a

INMOVILIZADO

2006 han ascendido a 661 miles de euros. La construcción del edificio concluyó en el ejercicio 2004 y su coste contable asciende a 6.739 miles de euros.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2006 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid, que ha generado unos ingresos por arrendamiento por importe de 3.132 miles de euros en el ejercicio 2006. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2006 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Miles de Euros				Cuotas Pendientes
			Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes de Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	
Edificio Torre Urbis	11 años	106 meses	31.295	(3.448)	349	8.106	5 (a)

(a) Cuotas semestrales

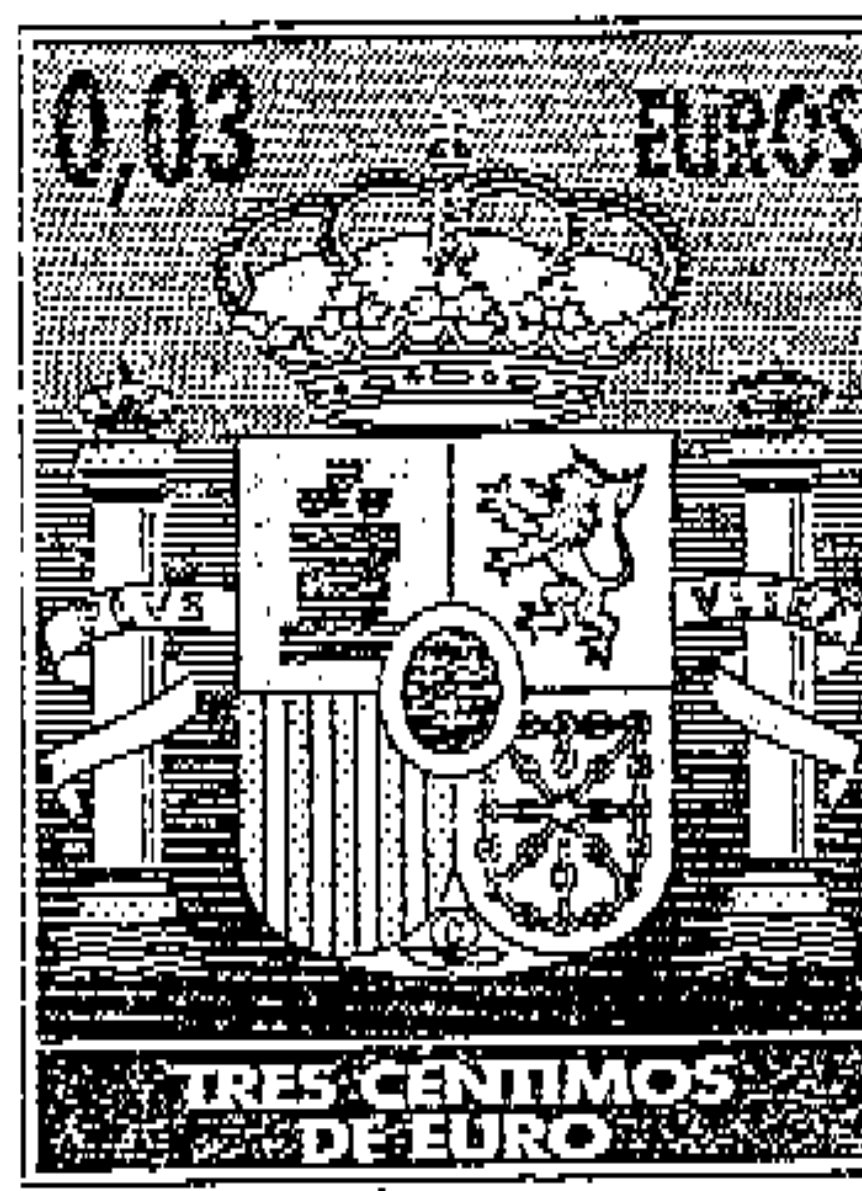
(7) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-05	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Traspasos de/(a) Existencias	Otros Traspasos	Saldo al 31-12-06
Coste:						
Inmuebles para arrendamiento	390.588	89.520	(58.535)	781	24.754	447.108
Inmuebles para uso propio	19.942	3.418	(269)	330	159	23.580
Otro inmovilizado	7.932	1.088	(109)	-	-	8.911
Inmovilizado en curso	173.193	40.837	(7.280)	-	(24.913)	181.837
Total coste	591.655	134.863	(66.193)	1.111	-	661.436
Amortizaciones:						
Inmuebles para arrendamiento	(25.373)	(5.515)	4.331	-	3	(26.554)
Inmuebles para uso propio	(1.583)	(248)	8	-	(3)	(1.826)
Otro inmovilizado	(5.488)	(737)	59	-	-	(6.166)
Total amortizaciones	(32.444)	(6.500)	4.398	-	-	(34.546)
Provisiones	(6.388)	-	86	-	-	(6.302)
Inmovilizado material neto	552.823	128.363	(61.709)	1.111	-	620.588



CLASE 8.^a



0H9503462

Al 31 de diciembre de 2006 el coste de los solares incluidos en los epígrafes "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 239.961 y 3.658 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006, existía un inmueble en arrendamiento hipotecado por importe de 21.853 miles de euros en garantía del aplazamiento de pago de una deuda tributaria derivada de una liquidación que ha resultado finalmente nula.

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2006 corresponden a unas viviendas para alquiler en Madrid y dos edificios de oficinas para alquiler en Madrid, por un importe conjunto de 135.531 miles de euros.

Durante el ejercicio 2006, se han vendido inmuebles de patrimonio en renta con un beneficio de 34.694 miles de euros, destacando la venta de un edificio de oficinas en Madrid.

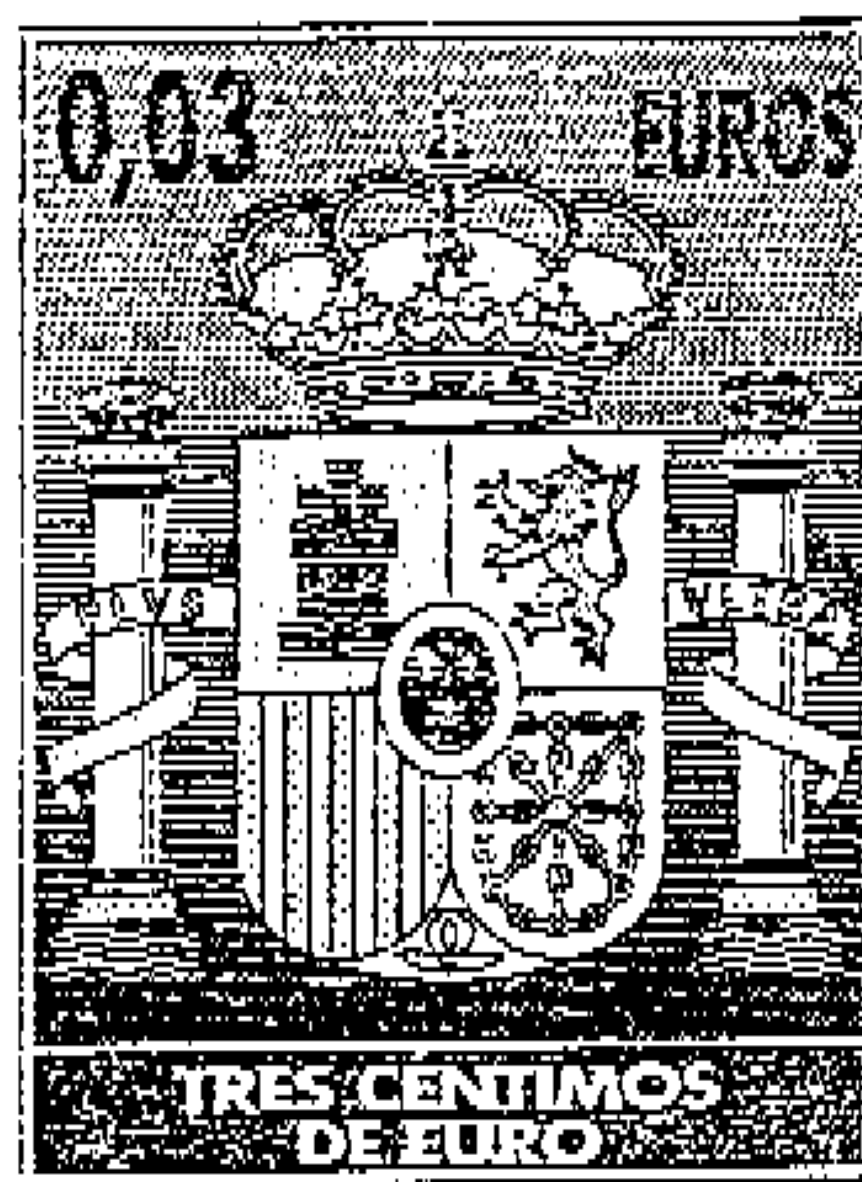
El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2006, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			Superficie sobre Rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en Curso	
Madrid	53.261	307.376	146.040	260.925
Levante	-	8.533	15.573	40.496
Andalucía	-	7.734	-	17.751
Cataluña, Aragón y Baleares	-	1.032	20.044	21.020
Canarias	17.735	26.644	174	23.408
Castilla-León y Asturias	-	89.799	6	35.044
Galicia	-	5.990	-	5.352
Total	70.996	447.108	181.837	403.996

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2006, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 40% a oficinas, 24% a naves industriales, 17% a centros comerciales, 9% a residencias de la tercera edad, y el 10% restante otros inmuebles (básicamente locales y explotaciones hoteleras).



CLASE 8.ª



0H9503463

Sobre la superficie total de los edificios en arrendamiento, la tasa de desocupación asciende, al 31 de diciembre de 2006, a un 12,3% aproximadamente. Adicionalmente, un 0,6% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad tiene compromisos firmes de venta de elementos de inmovilizado material cuyo coste asciende a 43.910 miles de euros.

El importe de elementos totalmente amortizados asciende a 4.233 miles de euros.

(8) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2006 en el capítulo de "Inmovilizaciones financieras", así como en su correspondiente epígrafe de provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/05	Adquisiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31/12/06
Participaciones en empresas del Grupo	82.698	250	(2.404)	80.544
Participaciones en empresas asociadas	10.024	6.000	-	16.024
Cartera de valores a largo plazo	5.342	-	(350)	4.992
Créditos empresas del Grupo (Nota 16)	10.003	-	(9.652)	351
Otros créditos	3.279	-	-	3.279
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	4.287	1.263	(737)	4.813
Provisiones	(11.060)	(5.374)	436	(15.998)
	104.573	2.139	(12.707)	94.005

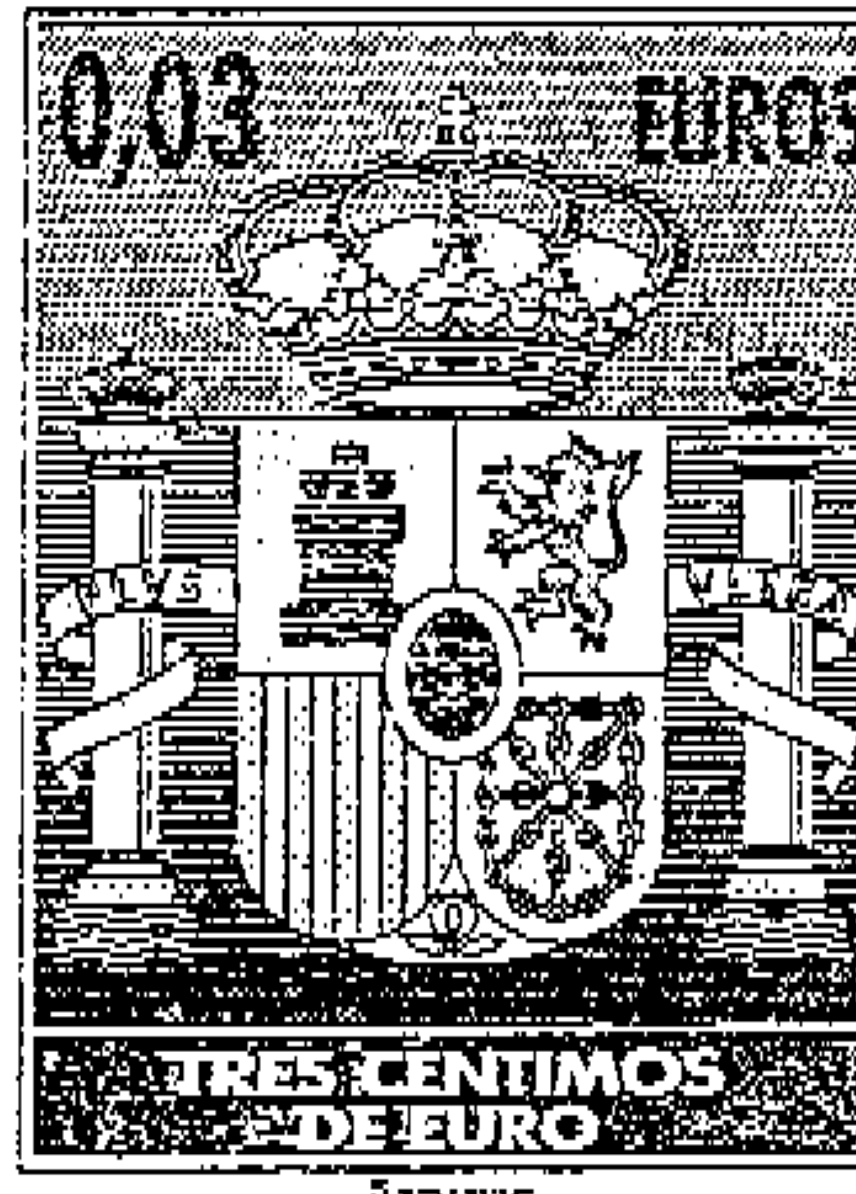
Las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2006 con participaciones en empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes:

Adiciones

En el ejercicio 2006 Inmobiliaria Urbis, S.A. ha suscrito dos ampliaciones de capital, en las sociedades Retiro Inmuebles, S.L. y la asociada Europea Desarrollos Urbanos, S.A. por un importe de 250 y 6.000 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.^a



0H9503464

Retiros

Durante el ejercicio 2006, Inmobiliaria Urbis, S.A. ha reducido capital social en la Sociedad Renfurbis, S.A. por importe de 1.803 miles de euros.

En junio de 2006, Inmobiliaria Urbis, S.A. ha vendido su participación del 50% de la Sociedad Masías de Betera, S.L. Esta operación ha supuesto un beneficio en el ejercicio de 819 miles de euros, registrado contablemente en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado financiero" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

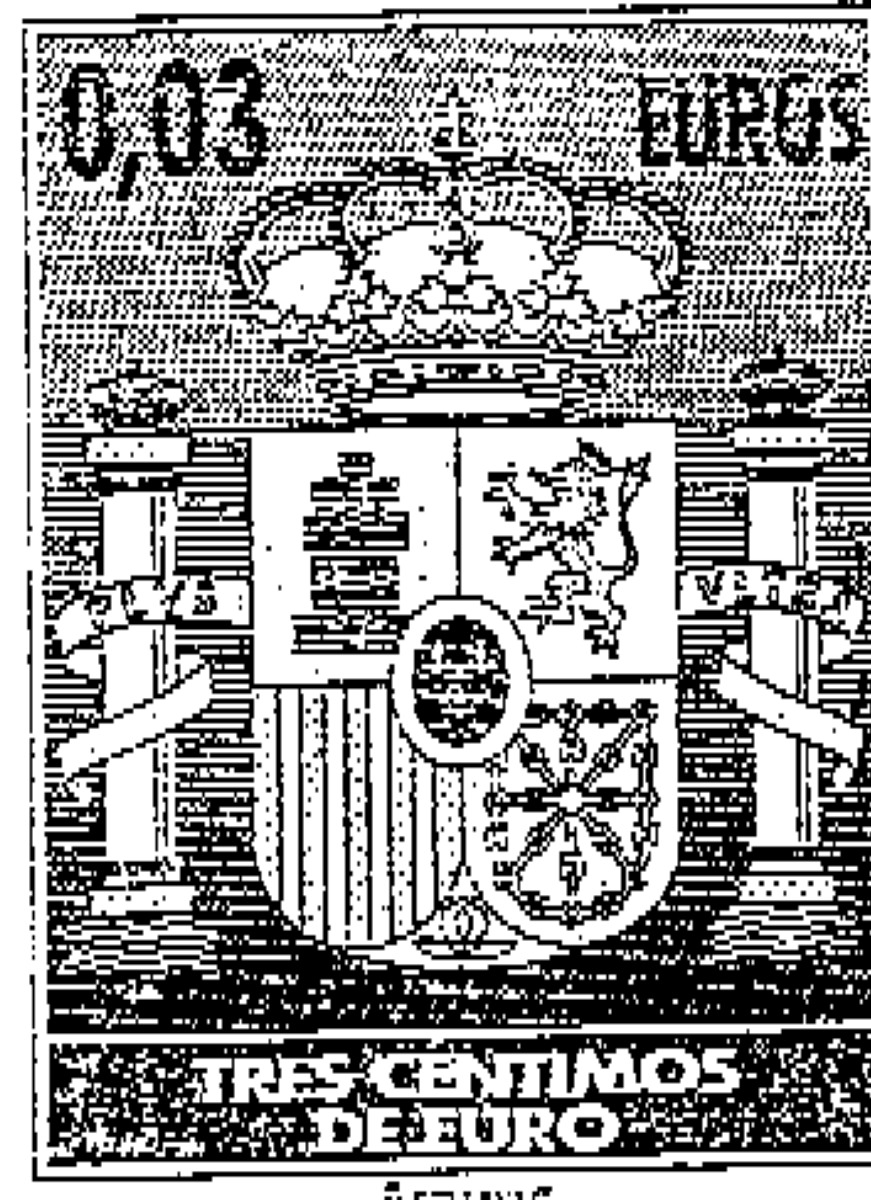
Asimismo en diciembre de 2006 se ha procedido a disolver por liquidación la Sociedad Turísticos Arenitas, S.A.

Adicionalmente, en abril de 2006 la Sociedad Urbis Usa, Inc. ha reembolsado a la Sociedad el préstamo concedido por importe de 11.450 miles de dólares, cuyo contravalor en euros en el momento de la devolución era de 9.122 miles de euros, generándose una diferencia negativa de cambio registrada en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Este préstamo ha devengado durante el ejercicio 2006 unos intereses por importe de 163 miles de euros (véase Nota 16).

Provisiones

El desglose de la provisión por depreciación de cartera al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Empresas del Grupo	13.196
Empresas asociadas	478
Cartera de valores a largo plazo	2.324
	15.998



0H9503465

El detalle de sociedades del Grupo y asociadas al cierre del 2006, así como la información relativa a las mismas, es el siguiente:

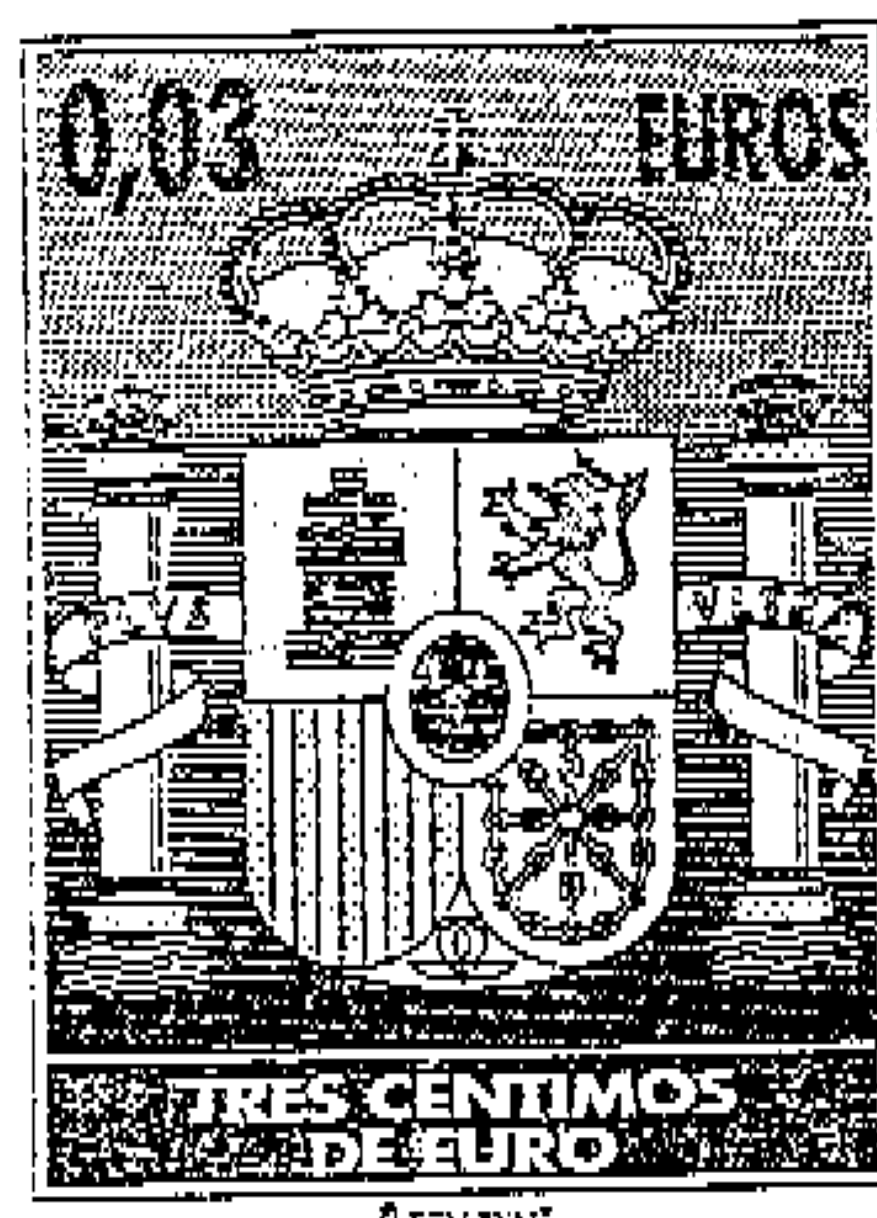
CLASE 8.^a

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Particip.	Miles de Euros				
				Coste neto en libros de la Particip.	Capital Social	Reservas, Rdos. Ejerc. Anter. y Divid a Cuenta	Resultado Neto Ejercicio 2006	Resultado Extraord. Ejercicio 2006
Inmob. Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100,00%	72	120	(35)	(13)	(8)
Euroinmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Duque de Saldanha, 1. Lisboa	100,00%	34.897	44.133	(5.006)	(4.230)	(72)
Cota de las Estrellas, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100,00%	5.837	901	(63)	(39)	-
Urbis Usa, Inc. (1)	Promotora	South Biscayne Boulevard. Miami	100,00%	2.412	3.250	(687)	(627)	(85)
Golf Altorreal, S.A. (3)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	79,85%	6.529	10.157	(2.437)	457	351
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60,00%	3.033	5.054	2.250	4.273	(7.829)
Indraci, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60,00%	86	180	133	(170)	(191)
Urbiespar, S.L. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	14.126	28.818	(295)	(270)	-
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	356	1.000	(288)	-	5
Total empresas del Grupo				67.348				
Astaco, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	3.185	7.766	(1.549)	152	(2)
Desar. Inm. Cast Mancha S.A.(2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30,00%	361	1.202	140	666	(381)
Europea de Desar. Urb., S.A. (3)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	20,00%	12.000	60.000	(6.471)	9.945	(1.388)
Total empresas asociadas				15.546				

(1) Sociedad no auditada

(2) Sociedad auditada por Deloitte.

(3) Sociedad auditada por otros auditores



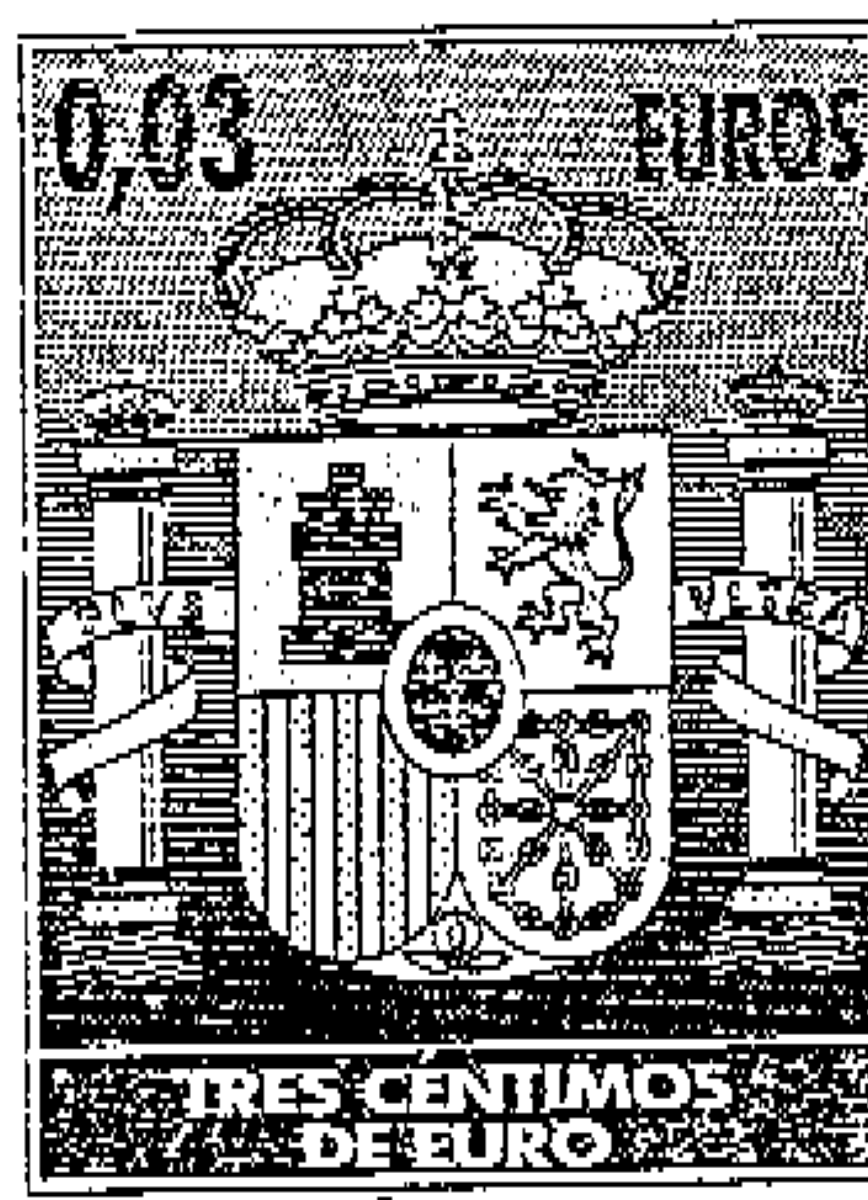
049503466

Durante el ejercicio 2006 Inmobiliaria Urbis, S.A. ha percibido los siguientes dividendos, registrados en "Otros intereses e ingresos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 adjunta:

	Miles de Euros
Participaciones en empresas del Grupo:	
Renfurbis, S.A.	7.336
Indraci, S.A.	348
Participaciones en empresas asociadas:	
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	65
Europea de Desarrollo Urbanos, S.A.	1.832
	9.581

(9) EXISTENCIAS

La composición de las existencias por delegaciones al 31 de diciembre de 2006 es la siguiente:



0H9503467

CLASE 8.^a

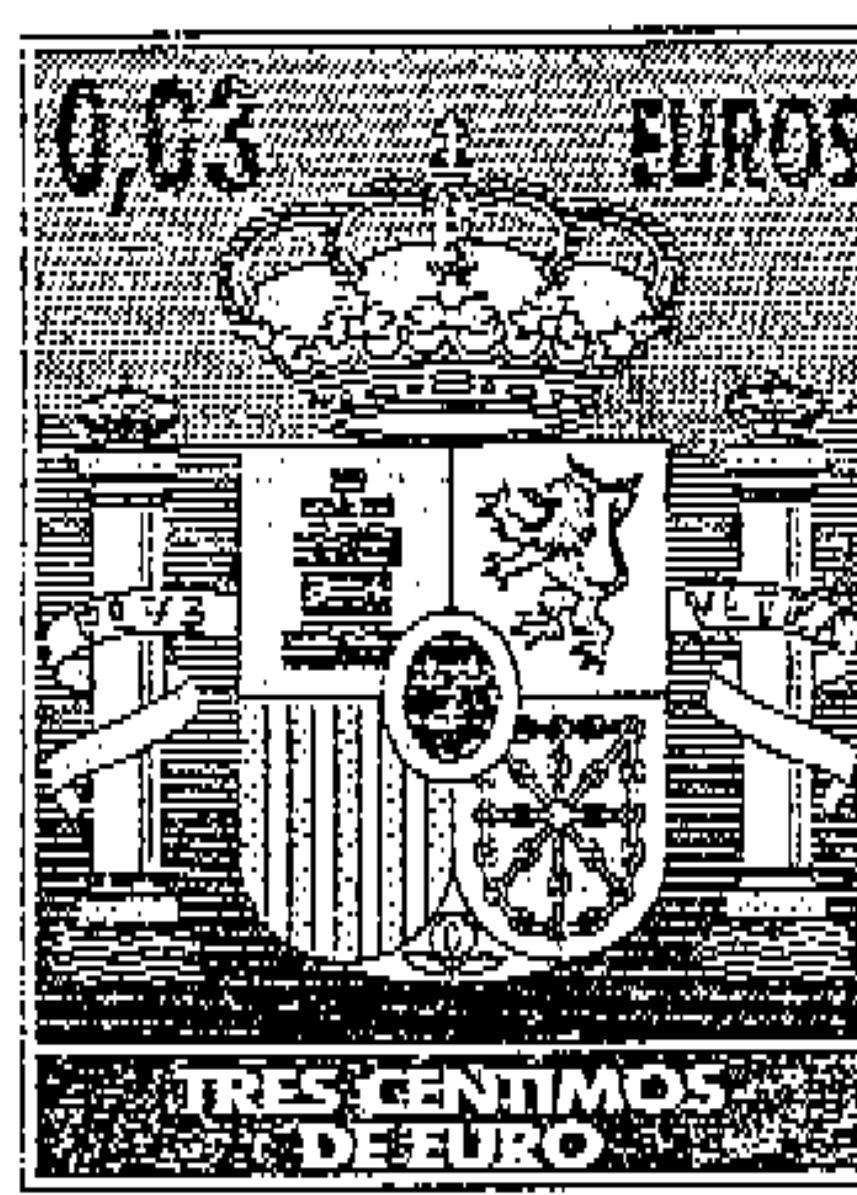
CIVIL

	Miles de Euros		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	12.810	-	-
Alicante	26.958	24.179	356
Almería	30.452	9.797	20.006
Baleares	4.252	31.632	74
Barcelona	259.248	123.429	25.150
Burgos	-	8.910	1.317
Cádiz	145.863	47.303	9.178
Cantabria	17.728	5.340	-
Castellón	29.417	18.916	113
Ciudad Real	12.885	4.622	-
Córdoba	41.791	6.677	-
Extremadura	19.295	14.936	-
Granada	20.982	35.410	4.680
Huelva	24.061	22.290	-
Huesca	1.662	-	-
La Coruña	50.376	22.173	25.949
Las Palmas/Lanzarote	61.110	15.552	3.950
León	18.732	15.527	1.898
Logroño	14.663	-	-
Madrid	337.505	96.094	24.794
Málaga	67.883	35.684	7.486
Murcia	49.172	42.534	2.324
Oviedo	26.508	12.301	836
Pamplona	40.275	-	22
Pontevedra	42.567	19.973	9.088
Sevilla	35.204	25.204	12.771
Tenerife	21.954	21.676	3.929
Toledo	21.586	16.493	-
Valencia	109.488	39.855	1.183
Valladolid	14.098	23.901	750
Zamora	9.516	-	-
Zaragoza	64.927	35.149	7
Total	1.632.968	775.557	155.861



CLASE 8.^a

RENTA



0H9503468

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2006 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2006 ha sido de 13.659 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 existen activos en existencias por un valor contable total de 722.024 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 12), cuyo saldo a dicha fecha asciende a 501.790 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 1.228.720 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, cuyo importe pendiente de pago asciende a 148.760 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 32.303 miles de euros.

(10) FONDOS PROPIOS

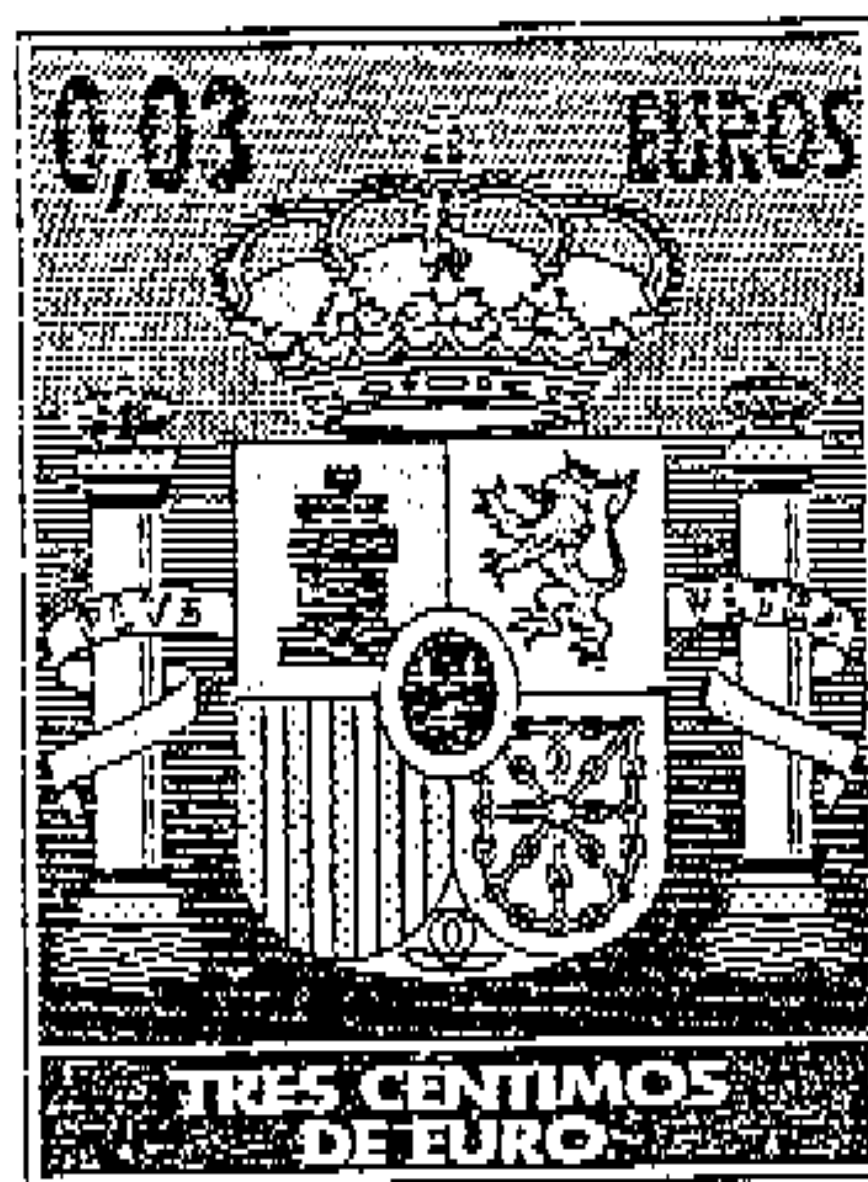
El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 2006 se indica en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros									
	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y otras Reservas	Dividendo A Cuenta (Nota 3)	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios	Dividendo Complementario
Saldo al 31-12-2005	151.829	237.169	30.366	2.162	19.470	315.230	(28.069)	172.692	900.849	-
Distribución resultados 2005	-	-	-	-	15.524	111.237	28.069	(172.692)	(17.862)	17.862
Variación Autocartera	-	-	-	(2.162)	-	2.162	-	-	-	-
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(28.069)	-	(28.069)	-
Resultado del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	132.808	132.808	-
Saldo al 31-12-2006	151.829	237.169	30.366	-	34.994	428.629	(28.069)	132.808	987.726	-



CLASE 8.^a

LA OFICINA



0H9503469

Capital Social y Prima de Emisión

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2006 era de 26,87 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2006 ascendió a 26,57 euros por acción.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la única entidad con participación, igual o superior al 10 por 100 del capital suscrito, que ha comunicado este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores es Construcciones Reyel, S.A., con una participación directa del 96,408%. Esta última sociedad está participada en un 66,339% por Don Rafael Santamaría Trigo, Presidente del Consejo de Administración. Adicionalmente, según consta en las declaraciones presentadas ante la Sociedad, el resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad poseen directa e indirectamente un total de 2.725 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 3.243 euros y que suponen un 0,002% del capital social de la compañía.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 29 de abril de 2004, delegó en el Consejo de Administración, por el plazo máximo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en la cantidad máxima de 75.914 miles de euros, así como la facultad de emitir obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, convertibles o no, con el límite máximo previsto en el artículo 282.1 de la Ley de Sociedades Anónimas.

En la Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2006 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

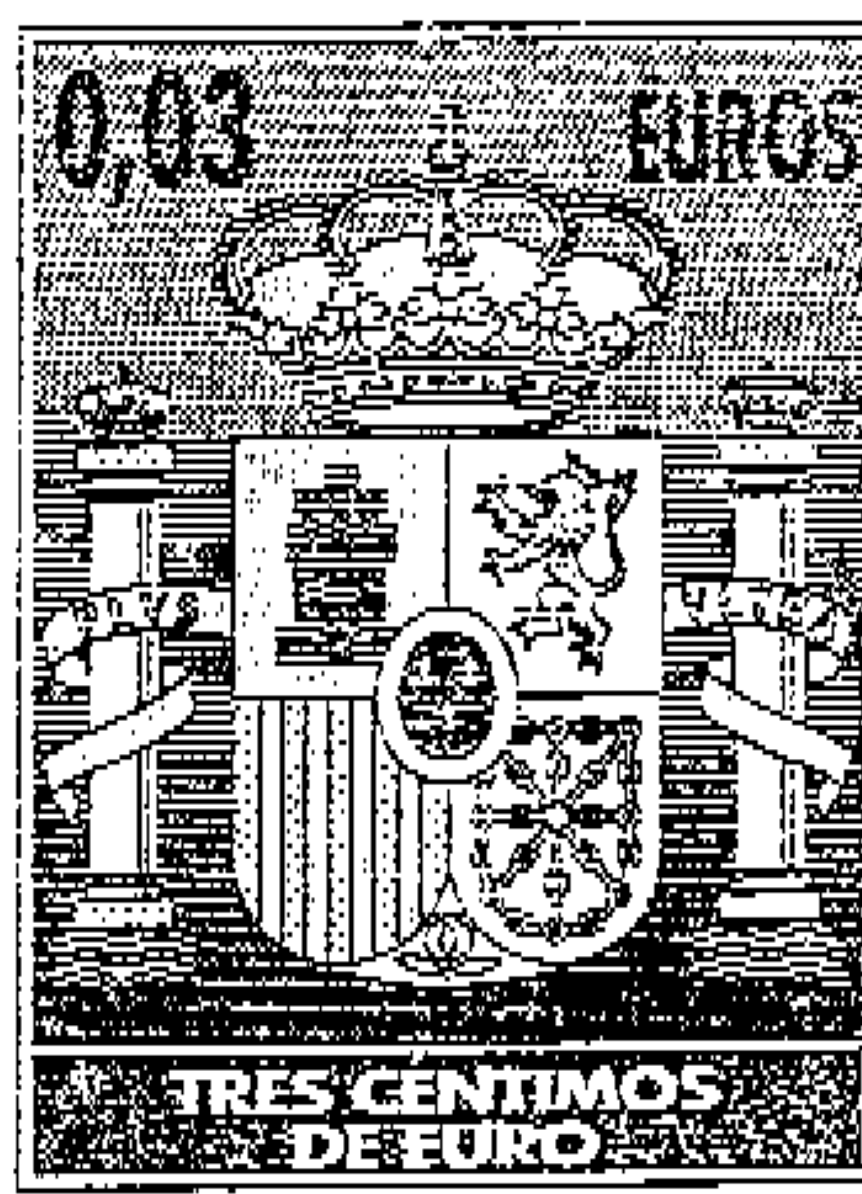
Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.



CLASE 8.^a
LAVADO EN



0H9503470

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas especiales

En este epígrafe se recogen las siguientes reservas:

1. Diferencias por redenominación del capital social en euros, por importe de 30 miles de euros.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 33.975 miles de euros.
3. El importe restante, 989 miles de euros, se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

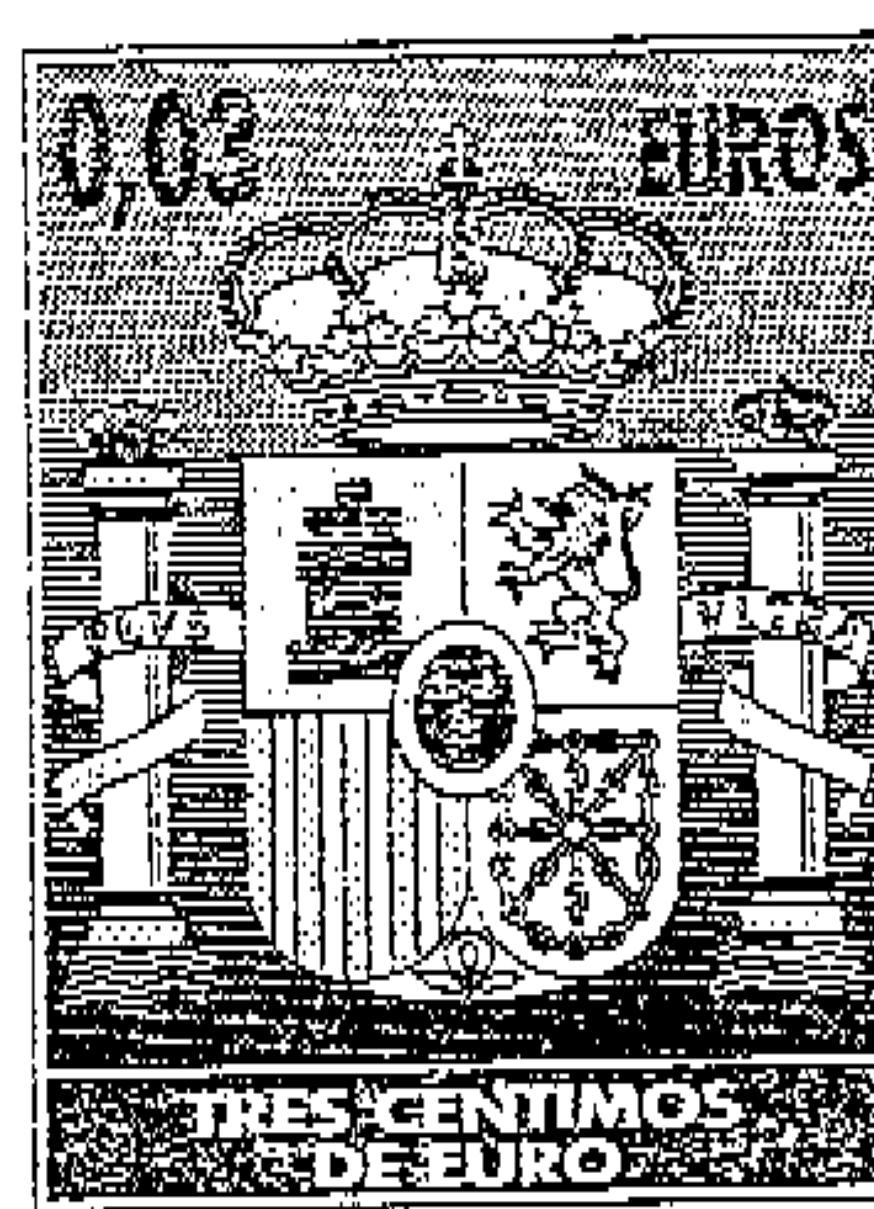
(11) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2006 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/05	Adiciones	Aplicaciones	Saldo 31/12/06
Para impuestos	21.255	587	(543)	21.299
Otras provisiones	22.781	8.403	(14.553)	16.631
	44.036	8.990	(15.096)	37.930

El saldo al 31 de diciembre de 2006 de la provisión para impuestos corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes. En relación con estas actas, y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, quedan pendientes de resolución las actas correspondientes a los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 1990 y 1991, cuyo importe total actualizado asciende a 25.062 miles de euros.

La dotación de la provisión para impuestos efectuada en el ejercicio 2006 por importe de 587 miles de euros corresponde a la estimación realizada por la Sociedad de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros.



0H9503471

CLASE 8.^a
GASTOS SOCIALES

El saldo al 31 de diciembre de 2006 del epígrafe "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Durante el ejercicio se han producido dotaciones con cargo al epígrafe "Otros gastos sociales" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias, por un importe de 8.403 miles de euros, que se corresponden con el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización, y se han producido aplicaciones por reversión de la provisión, por importe de 14.456 miles de euros, fundamentalmente correspondientes a excesos de provisiones por reclamaciones y garantías, cuyo riesgo ha desaparecido en 2006, que han sido registrados en el mismo epígrafe "Aprovisionamientos", contra el que se dotaron en ejercicios anteriores.

(12) DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

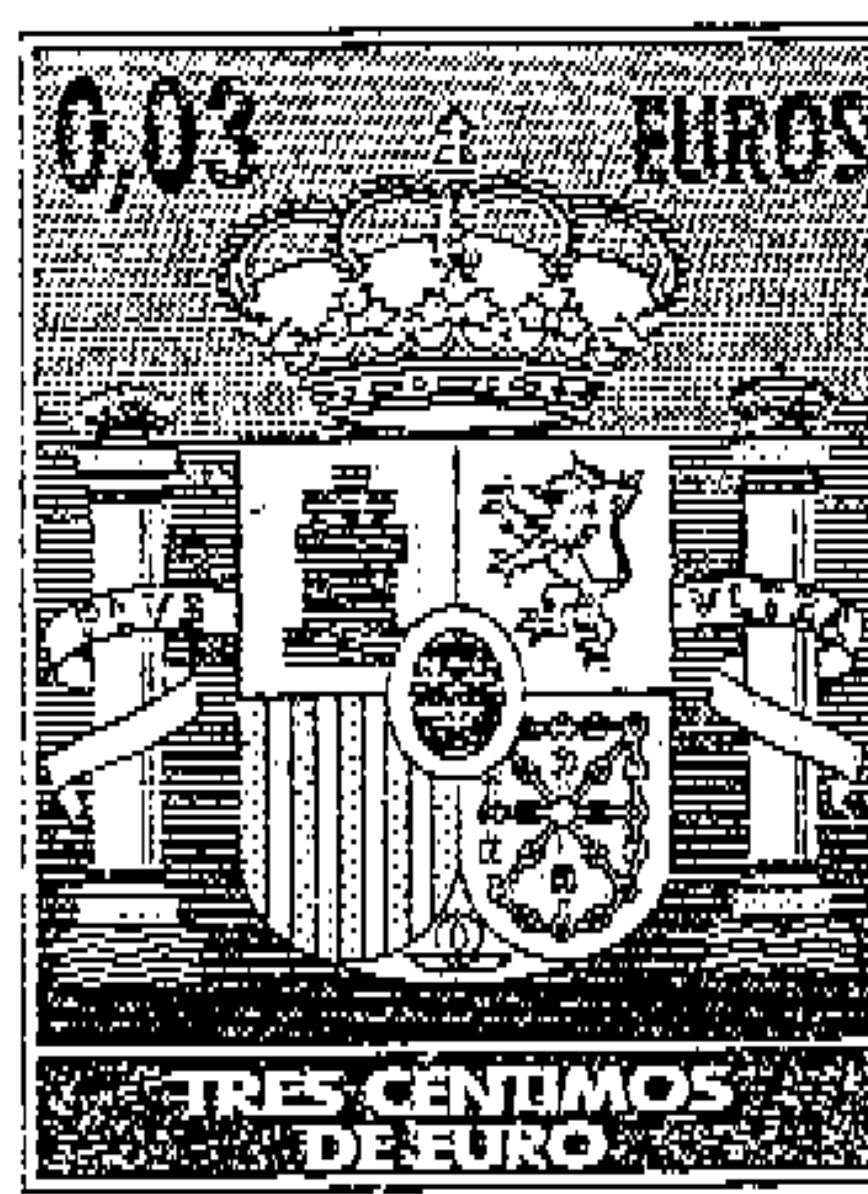
	Miles de euros						
	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	2007	2008	2009	2010	Resto	Total a Largo Plazo	
Con entidades financieras	536.351	254.747	174.872	62.500	312.500	804.619	1.340.970
Deudas por Arrendamiento Financiero (*) (Nota 6)	3.692	3.840	923	-	-	4.763	8.455
Intereses devengados - Arrendamiento financiero	148	-	-	-	-	-	148
Otros	12.069	-	-	-	-	-	12.069
	552.260	258.587	175.795	62.500	312.500	809.382	1.361.642

(*) Incluye intereses pendientes de devengo

En los vencimientos de las deudas no comerciales indicados anteriormente la Sociedad ha considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones a desarrollar o en curso.

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 349 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo (véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2006 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:



0H9503472

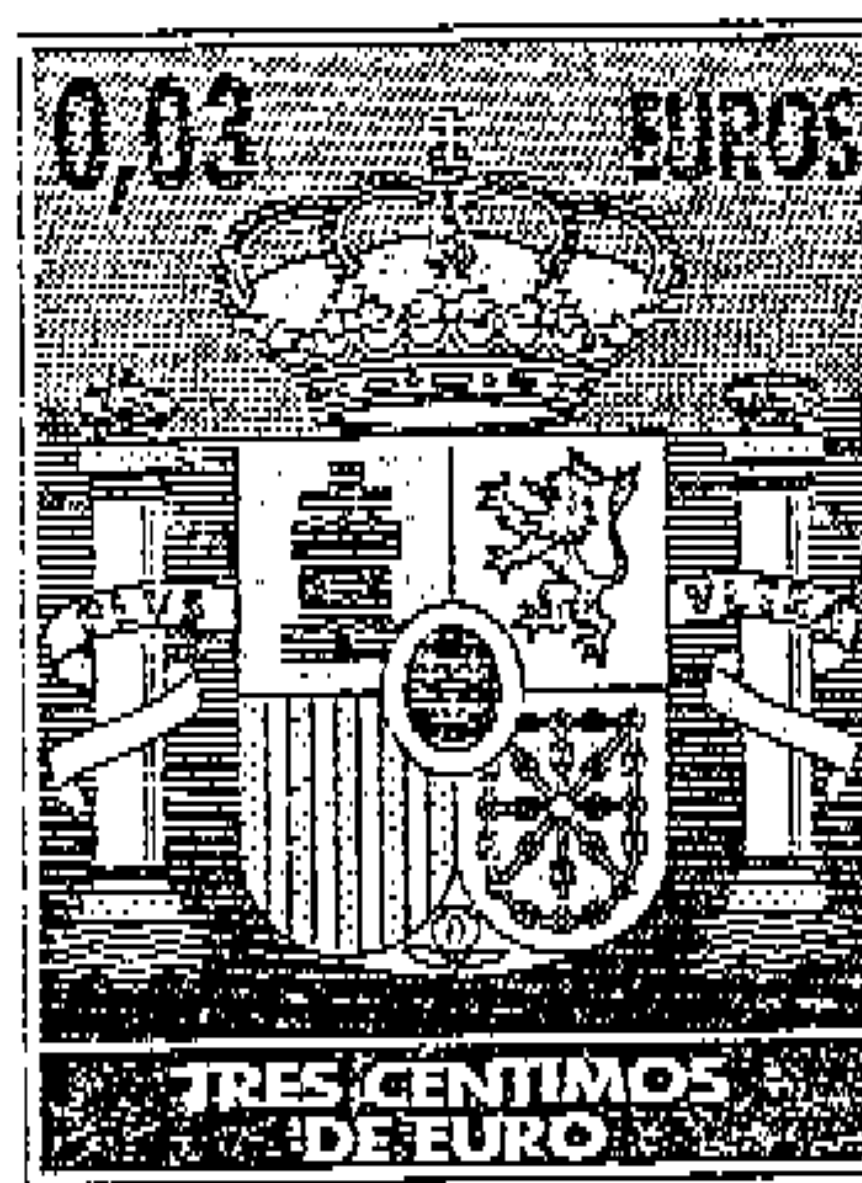
CLASE 8.^a

CÓDIGO 8.01.01.01

Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía hipotecaria (*):</u>			
Banesto	2040	2.455	100
Banesto	2039	457.834	106.708
Banesto	2038	277.957	168.762
Banesto	2037	57.507	47.762
Banesto	2036	1.278	1.132
Banesto	2034	16.617	3.857
Banesto	2031	1.173	460
Banesto	2028	17.651	4.240
Banesto	2017	31.592	100
Banca March	2040	8.853	1.746
Banca March	2039	8.361	2.152
BBVA	2034	3.165	1.385
BBVA	2033	10.707	4.460
BBVA	2031	1.122	1.122
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2035	6.597	2.779
Barclays	2039	12.725	5.265
Barclays	2038	7.558	5.490
Barclays	2037	1.492	966
Barclays	2036	19.102	8.222
Bancaja	2039	20.740	7.433
Bancaja	2037	23.724	10.096
Bancaja	2021	5.648	4.943
BSCH	2035	14.660	8.602
BSCH	2019	53.031	20.535
BSCH	2017	782	505
Caixa Galicia	2044	11.612	4.913
Caixanova	2039	5.853	2.183
Ibercaja	2034	29.803	13.588
Ibercaja	2033	5.714	3.341
Ibercaja	2032	426	89
Caja Madrid	2038	12.235	8.869
Caja Madrid	2033	33.281	16.965
Banco Sabadell	2038	10.449	5.257
Cajastur	2039	6.623	2.536
La Caixa	2037	644	942
Unicaja	2033	4.469	1.289
Unicaja	2032	18.362	11.374
Popular	2039	19.397	8.051
Popular	2038	7.306	3.510
Otros	-	215	61
Total con garantía hipotecaria		1.228.720	501.790



CLASE 8.^a
INMUEBLES



0H9503473

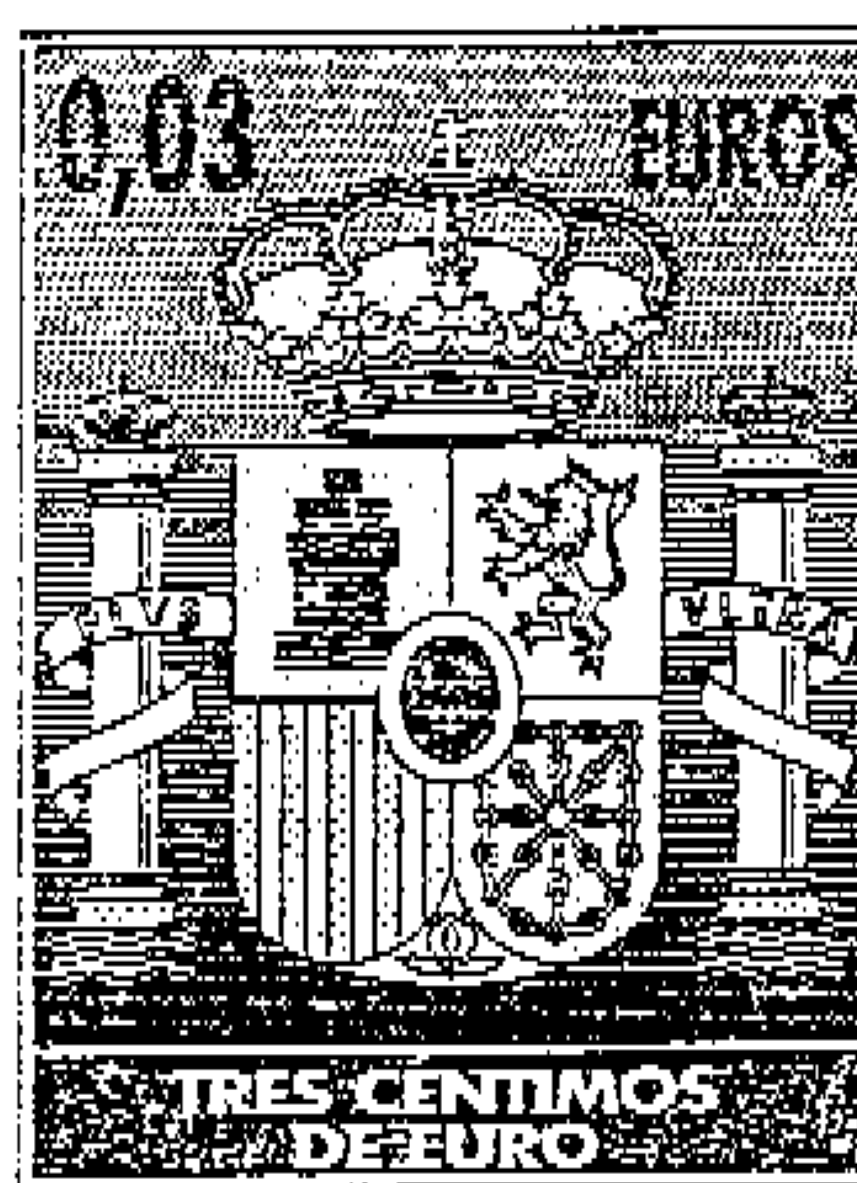
(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía personal:</u>			
	2011	312.500	312.500
	2010	62.500	62.500
	2009	62.500	62.500
	2008	62.500	62.500
Total Crédito Sindicado		500.000	500.000
Banca March	2009	35.000	32.403
Caja Madrid	2009	53.100	39.241
Cajastur	2009	20.000	16.122
Ibercaja	2009	20.000	19.742
Bancaja	2008	18.030	(1.077)
Barclays	2008	30.000	15.687
Caixa Galicia	2008	24.000	20.889
Unicaja	2008	18.000	15.549
Banesto	2008	45.000	6.878
Unicaja	2008	20.000	20.000
Caixanova	2007	18.000	12.631
Caja Burgos	2007	12.000	8.170
Bancaja	2007	3.151	3.037
Banco de Vasconia	2007	30.000	20.857
BBVA	2007	48.000	40.195
BSCH	2007	40.000	20.716
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2007	18.000	14.540
Caja de Canarias	2007	15.000	9.638
Fortis	2007	20.000	16.126
Ibercaja	2007	18.000	325
Popular	2007	15.000	7.511
Total líneas de crédito		520.281	339.180
Total		1.020.281	839.180

Con fecha 27 de julio de 2005, la Sociedad suscribió un crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, dividido en dos tramos.



CLASE 8.^a
V.P. N.º 1.000



0H9503474

El primer tramo es un crédito por un importe de 250.000 miles de euros con los siguientes vencimientos:

Año de vencimiento	Importe (miles de euros)
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
Total	250.000

El segundo tramo es una línea de crédito por un importe de 250.000 miles de euros, con vencimiento en 2011.

El banco Director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A., el cual interviene como prestamista en un importe de 85.000 miles de euros. Este préstamo incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a las cuentas anuales consolidadas y al valor bruto de los activos del Grupo Inmobiliaria Urbis, cumpliéndose todos ellos al 31 de diciembre de 2006. El crédito sindicado incluye una cláusula de vencimiento anticipado, entre otros, en caso de fusión de la Sociedad. Tal y como se indica en la Nota 20, con esta misma fecha los Consejos de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Construcciones Reyal, S.A. han aprobado el proyecto de fusión. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyal, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.

No obstante lo anterior, la Sociedad está gestionando con el sindicato bancario la no exigibilidad del vencimiento anticipado. Adicionalmente, Construcciones Reyal, S.A. ha firmado un crédito sindicado que incluye la refinanciación a largo plazo del crédito sindicado de Inmobiliaria Urbis, S.A. Por este motivo, los Administradores de Inmobiliaria Urbis, S.A. consideran adecuada la clasificación a largo plazo de este crédito.

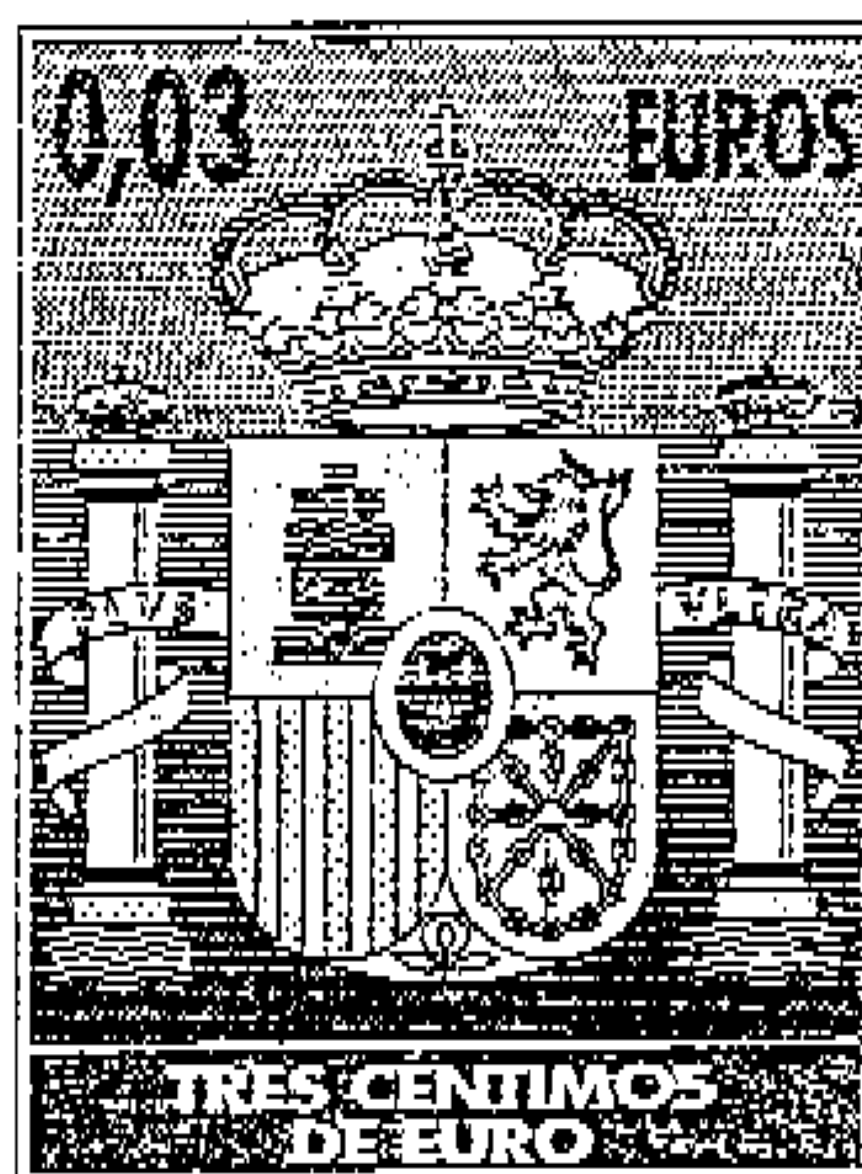
El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20% y el Euribor más 0,75%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2006, ascendieron a 46.388 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2006 estaban devengados y no vencidos, 12.069 miles de euros. Del total de los gastos financieros señalados, un total de 17.091 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios vinculados a promociones.



CLASE 8.^a

DE INTERÉS



0H9503475

Operaciones de cobertura de tipo de interés -

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, la Sociedad tiene contratados determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés (Collar in Arrears) que suponen una cobertura de 176.786 miles de euros, de los cuales 89.286 miles de euros vencen en junio de 2009 y 87.500 vencen en julio de 2011.

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 669 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2006 supondría una plusvalía de 5 miles de euros, que será registrada contablemente en el momento de las sucesivas liquidaciones de los correspondientes contratos.

(13) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

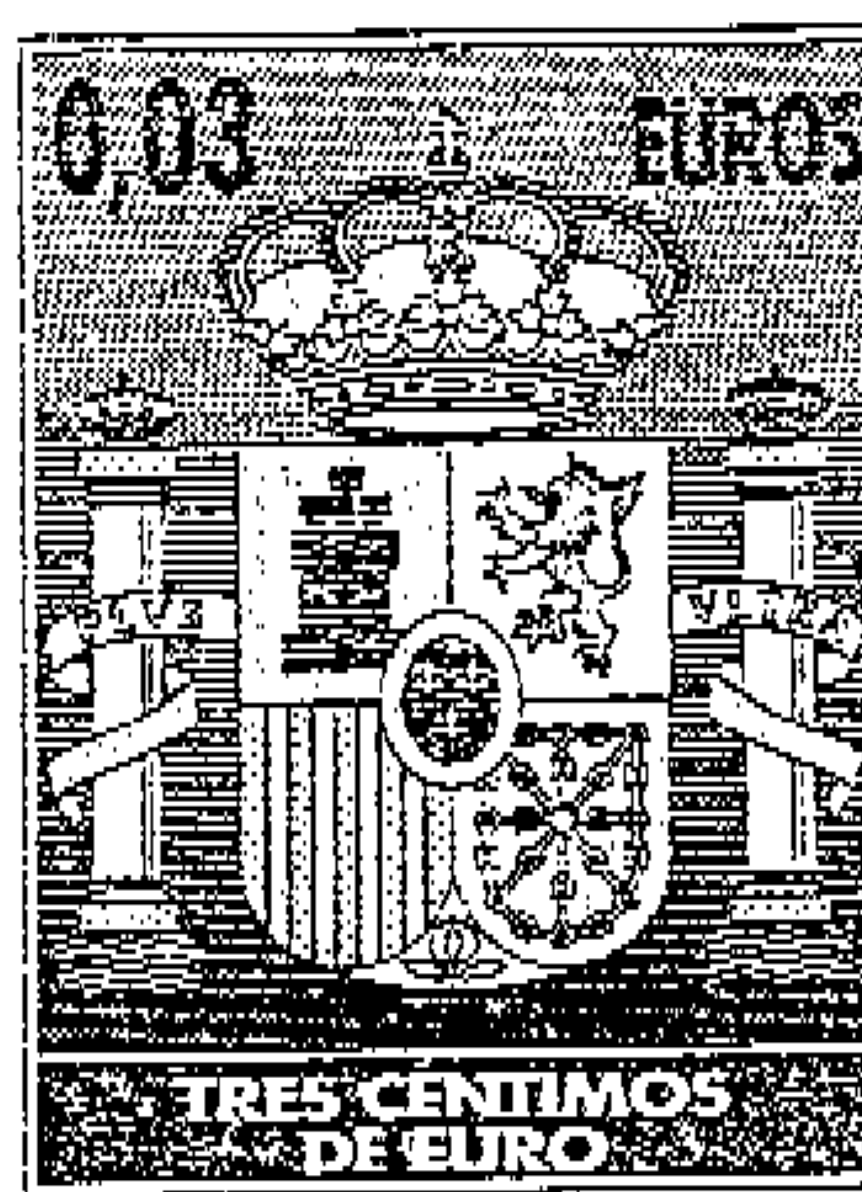
Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	14.409	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	7.842	17.647
Hacienda pública deudora Impuesto sobre Sociedades	23.602	-
Cuenta corriente tributaria	7.938	78.047
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	872
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	247
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.) y otros	-	4.333
Impuesto sobre beneficios diferido	-	4.727
Total	53.791	105.873

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 7.583 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido este como la base imponible del Impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



0H9503476

CLASE 8.^a
2004/2005

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			132.808
Diferencias permanentes:			41.242
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	51.140		
Ajuste en la imposición sobre beneficios		6.139	
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos		788	
Ajuste por reestimación de impuestos anticipados	2.402		
Corrección monetaria de costes de adquisición		2.934	
Dotación a la RIC		2.680	
Otras	840	599	
Diferencias temporales:			(8.256)
Diferimiento por reinversión	1.999		
Operaciones arrendamiento financiero		513	
Provisiones varias	9.821	18.578	
Autocartera		2.852	
Otras	2.125	258	
Base imponible			165.794
Cuota al 35%			(58.028)
Deducciones			9.777
Pagos a cuenta y retenciones del capital mobiliario			71.853
Hacienda Pública, deudora Impuesto sobre Sociedades			23.602

Todas las diferencias temporales tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción de un aumento de 8.403 miles de euros derivado de la dotación durante el ejercicio de una provisión para gastos (Nota 11).

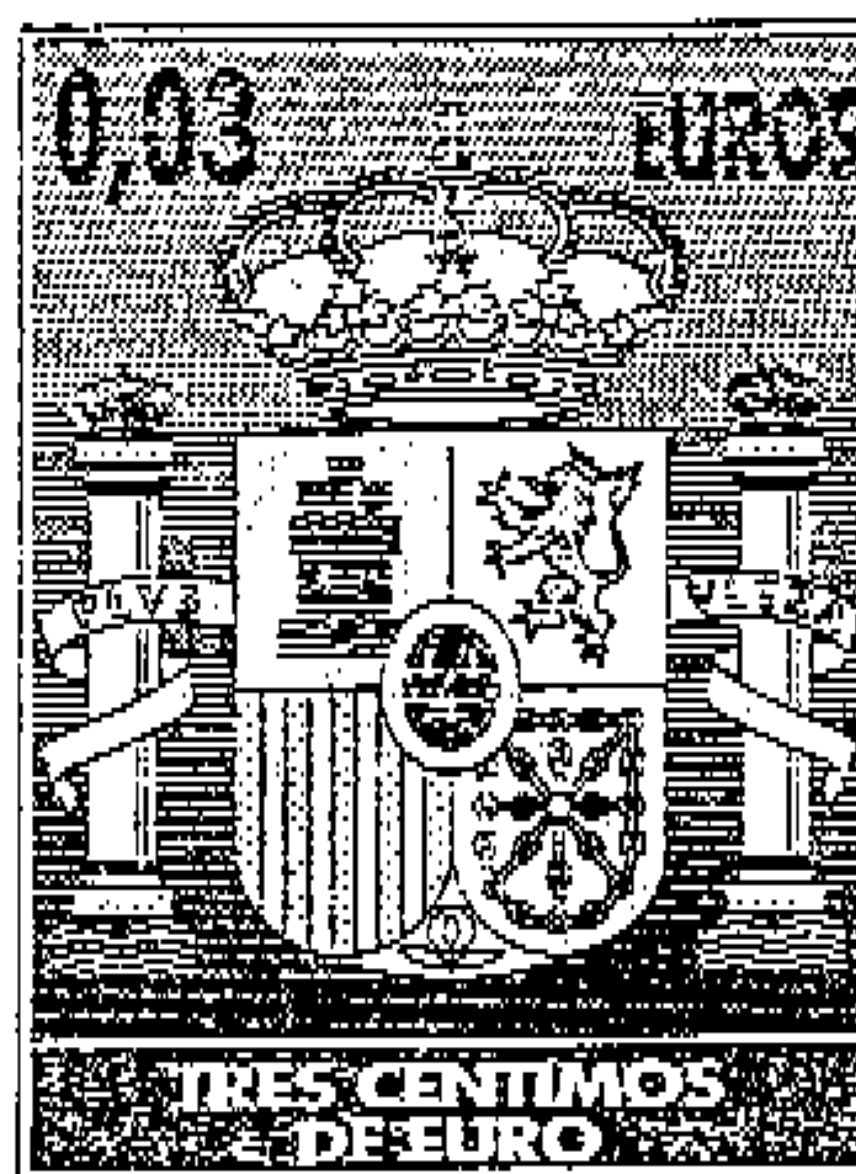
En relación con los Impuestos diferidos y anticipados registrados, el efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación, al importe correspondiente, del tipo impositivo vigente en el ejercicio que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria (Ley 35/2006 de 28 de noviembre). Estos ajustes, consecuencia de la reestimación de los impuestos diferidos y anticipados en función del ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, han sido registrados, por los importes que figuran en el cuadro anterior, en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Impuesto sobre Sociedades".

Del ajuste en la imposición sobre beneficios por importe de 6.139 miles de euros, un importe de 5.433 miles de euros se corresponde con la reversión del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2005 como consecuencia de la dotación, con cargo al resultado de dicho ejercicio, de la Reserva para Inversiones en Canarias.



CLASE 8.^a

ASOCIACIÓN



0H9503477

La Sociedad tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2006, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 9.777 miles de euros, de los que 3.369 se corresponden con deducciones por doble imposición y 6.408 con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2006. La reinversión mencionada ha sido realizada durante el ejercicio 2006 en tres inmuebles para su explotación en régimen de alquiler situados en Valladolid, Pontevedra y Murcia y en tres participaciones financieras. El importe de la rentas acogidas a la deducción es de 91.517 miles de euros.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2006 ascendía a 1.339 miles de euros que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2006 ascendía a 3.386 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas". Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías la Sociedad asumió unos compromisos de reinversión cuyos importes se detallan a continuación.

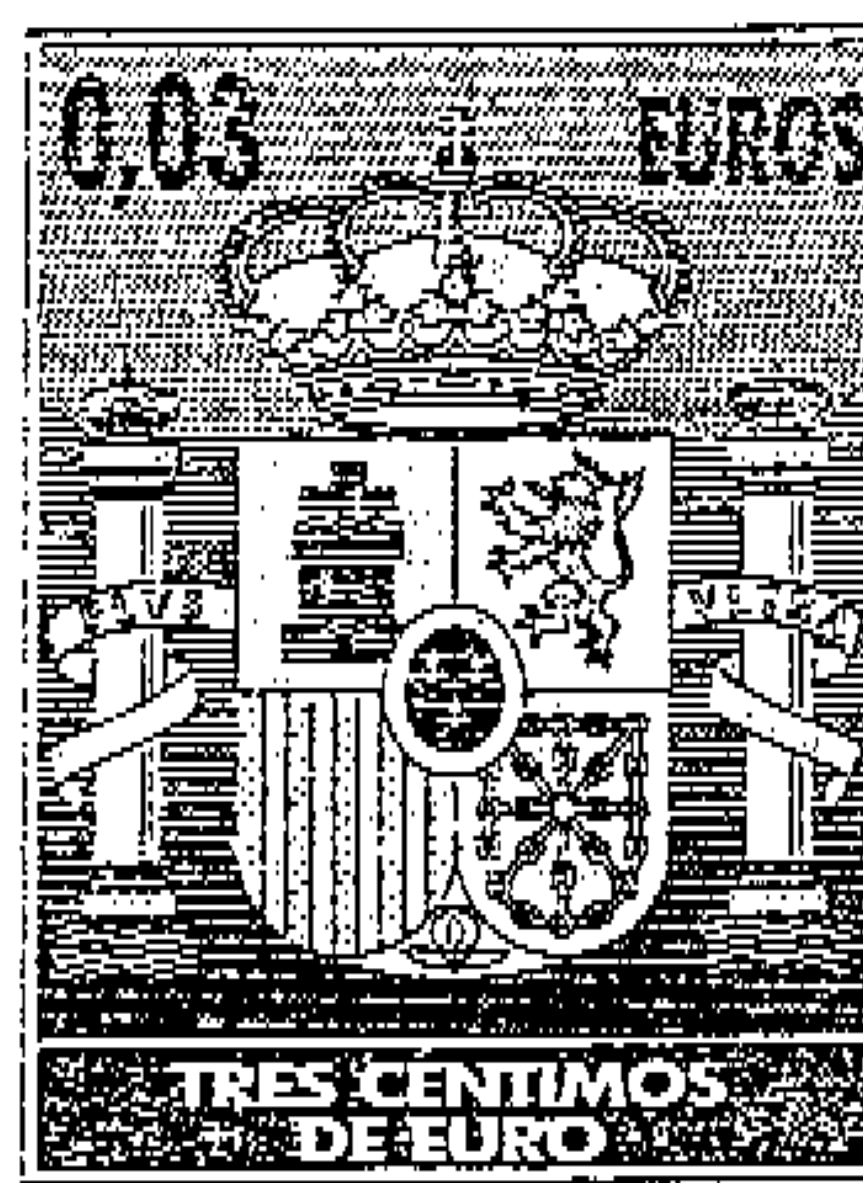
Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.



CLASE 8.^a
Nº 04 11 41 10



0H9503478

- Centro comercial "ABC de Serrano"
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio ha sido enajenado en el ejercicio y sustituido, a efectos de este benéfico fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

La Sociedad para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), optó por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio que se definía en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006, 1.999 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 11.210 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" hasta el ejercicio 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha. Las obligaciones derivadas de la dotación a dicha reserva con cargo al resultado del ejercicio 2006 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2010.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluyen en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 14.409 miles de euros.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades El Palmeral de Alicante, S.A., Dragados Inmobiliaria, S.A. y Aurelio Ruenes, S.A., figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1998, 2001 y 2002 respectivamente.

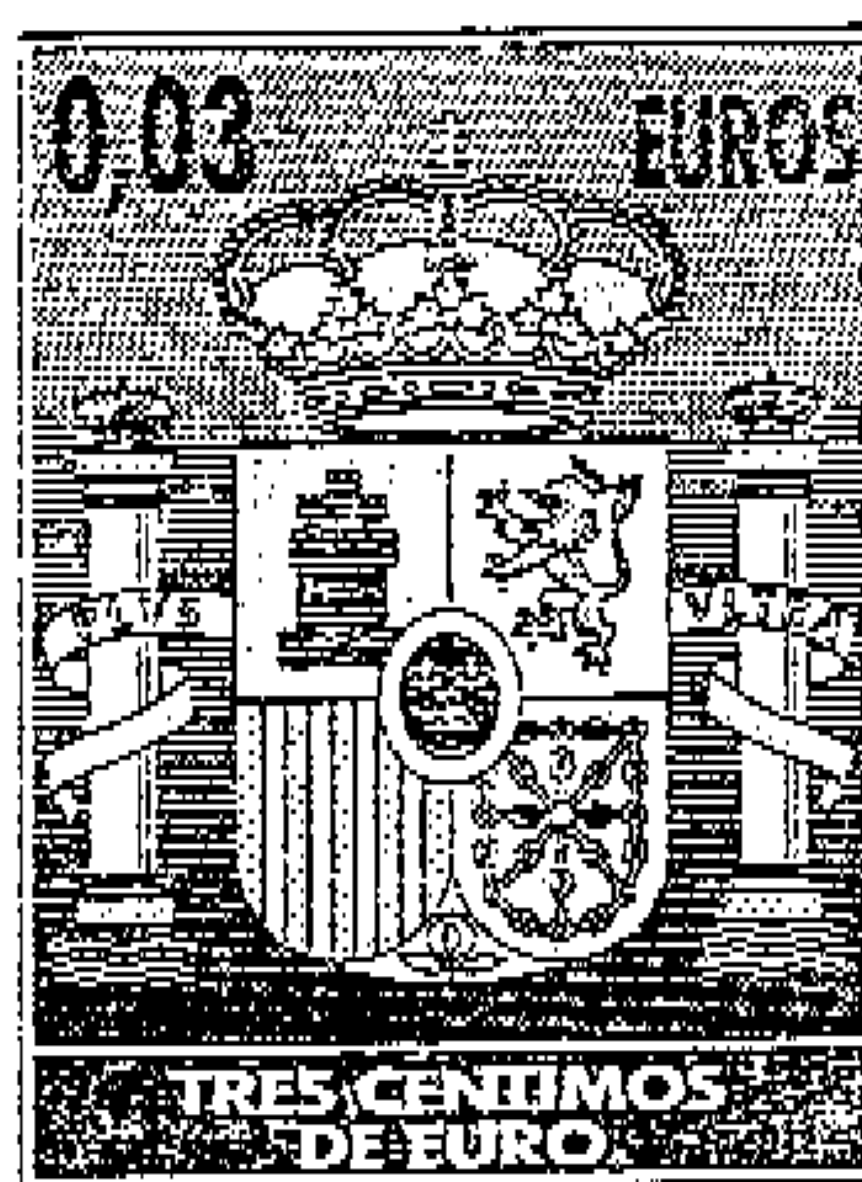
Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. Respecto a la mayor parte de dichas actas la Sociedad manifestó su disconformidad y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. No obstante, en aplicación del principio de prudencia, la Sociedad contabilizó y mantiene actualizada la provisión que se detalla en la Nota 11.

Con fecha 15 de diciembre de 2006, han finalizado las actuaciones inspectoras de los ejercicios 2001 a 2004 en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre la Renta, por lo que la Sociedad tiene únicamente abiertos a inspección los ejercicios 2005 y 2006.



CLASE 8.^a

0014 10400



0H9503479

La Sociedad ha registrado en las cuentas acreedoras de Administración Públicas del pasivo del balance de situación, el importe correspondiente a las actas levantadas por las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 2001 a 2004, por importe de 2.679 miles de euros. De dicho importe, 176 miles de euros se corresponden con sanciones, 365 miles de euros con intereses y 2.138 miles de euros con cuotas de las que 809 miles se corresponden con cuotas de IVA recuperables.

La Sociedad no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 19).

(14) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	195.096
Tribunales Económico Administrativos	5.482
Solares	209.911
Permutas	30.058
Otros financieros	1.169
Ayuntamientos y otras entidades públicas	59.636
Avales técnicos y financieros	306.256
Avales de filiales	13.340
Total	514.692

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. Con fecha 18 de noviembre de 2003 la Audiencia Provincial ha dictado sentencia desestimando el recurso y confirmando la sentencia del 3 de mayo de 1999 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de casación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores, no se derivará ningún quebranto para la Sociedad que no esté razonablemente cubierto por las provisiones existentes.



CLASE 8.^a
VENTA PROMOCIONES



0H9503480

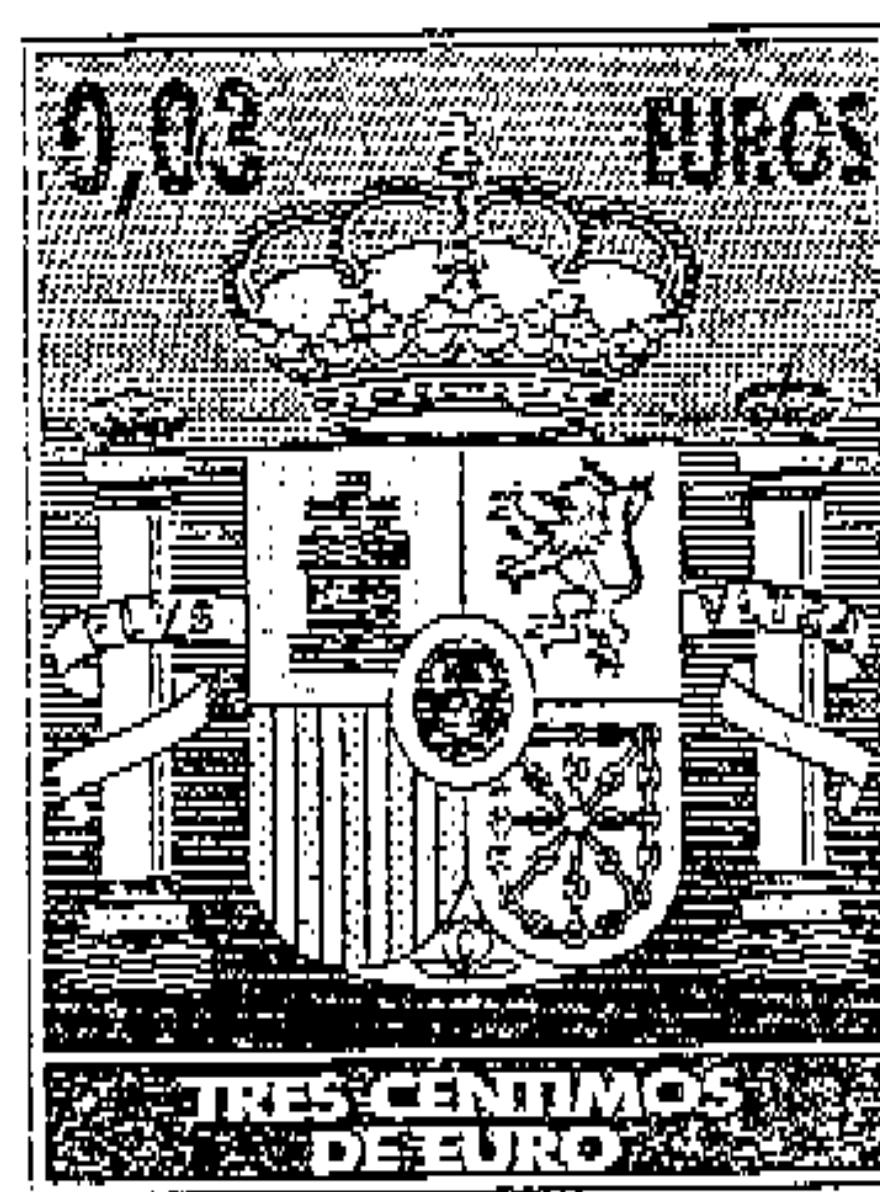
(15) INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica de la Sociedad, es como sigue:

	Miles de Euros		
	Venta de Solares	Venta de Promociones y Otros	Arrendamientos
Madrid	46.717	73.890	35.470
Murcia	6.368	12.521	357
Alicante	-	11.420	-
Valencia	7.870	20.402	167
Castellón	-	126	-
Almería	39	10.655	-
Cádiz	1.289	20.632	16
Granada	1.376	11.761	-
Málaga	18.508	11.771	-
Sevilla	-	44.329	881
Huelva	4.598	267	25
Córdoba	5.238	-	-
Barcelona	2.656	42.593	167
Gerona	-	88	-
Mallorca	-	519	-
Pamplona	-	3.344	-
Zaragoza	-	1.582	-
Las Palmas	-	14.186	1.568
Tenerife	14.130	23.420	3.771
Oviedo	-	12.089	45
Santander	236	-	-
Valladolid	-	4.254	2.063
Burgos	-	11.703	-
León	-	14.179	-
Zamora	-	-	6
La Coruña	1.323	16.358	-
Vigo - Pontevedra	1.725	24.902	236
Subtotal	112.073	386.991	44.772
Ajuste por cambio de criterio (Nota 4-k)	-	323.197	-
Total	112.073	710.188	44.772

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2006 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 1.306.981 miles



0H9503481

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas. Las cantidades entregadas por los clientes, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 255.181 miles de euros y tienen como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 5.399 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 43.982 miles de euros. En resumen, la Sociedad ha cerrado el ejercicio 2006 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 710.188 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2006, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 1.350.963 miles de euros.

Aprovisionamientos-

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Adiciones y Traspasos	Variación de Existencias	Consumos
Terrenos y solares	753.993	(273.902)	480.091
Obras y servicios realizados por terceros	407.113	-	407.113
Totales	1.161.106	(273.902)	887.204

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

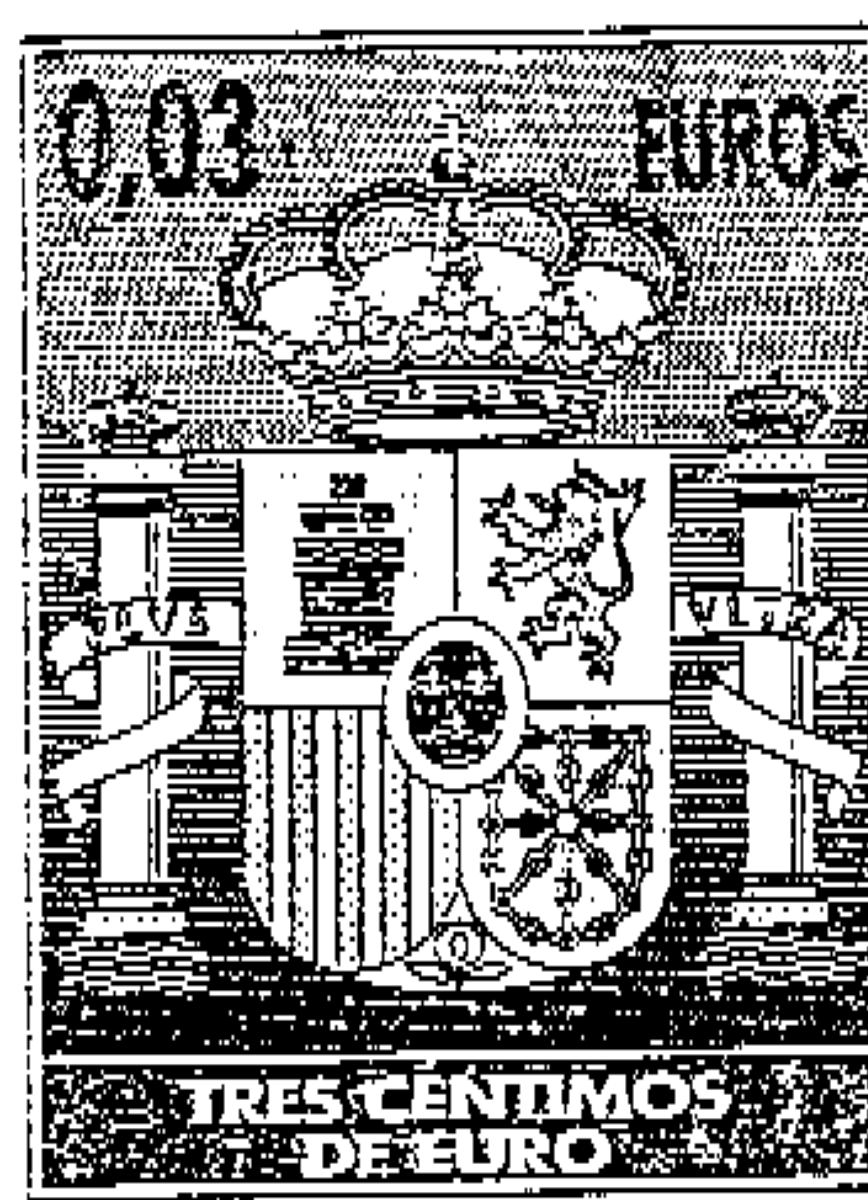
Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento-

El desglose por naturaleza del importe registrado como "Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación a amortización (Notas 6 y 7)	8.067
Servicios exteriores	7.532
Otros gastos de gestión	941
Tributos	1.269
Gastos de personal	500
Total	18.309



CLASE 8.^a
CÓDIGO 8.000.000.000



0H9503482

Gastos de comercialización de inmuebles-

Durante 2006, la Sociedad ha procedido a registrar de manera separada en el epígrafe "Gastos de comercialización de inmuebles" de la cuenta de resultados, los costes relativos a la comercialización de inmuebles, por importe de 18.761 miles de euros (véase Nota 4-f).

Plantilla media-

Durante el ejercicio 2006 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

	Nº Medio De Empleados
Consejeros Ejecutivos	1
Directores Generales	2
Directores	6
Directores Regionales y Delegados	33
Licenciados superiores	76
Aparejadores y diplomados	60
Administrativos	93
Operarios	3
Ordenanzas y conserjes de edificios	10
Total	284

Gastos de personal-

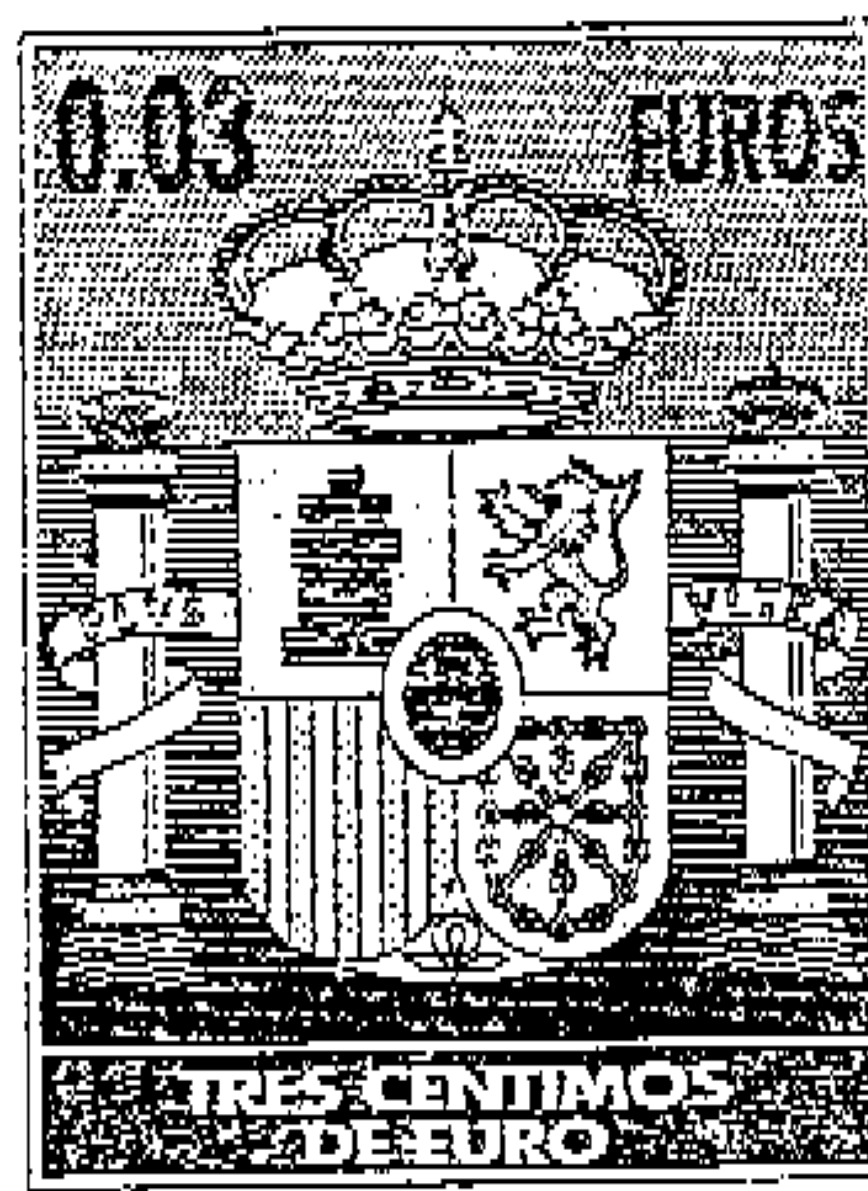
En el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, la Sociedad ha registrado indemnizaciones por un importe de 9.694 miles de euros. De dicho importe, 7.909 miles de euros figuran registrados en el epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" del capítulo "Otras deudas" del pasivo del balance de situación.

Gastos extraordinarios-

Los gastos extraordinarios registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 de la Sociedad se corresponden, fundamentalmente, con la anulación del incremento en el resultado de la Sociedad producido por el registro de las ventas y el coste de las ventas explicado en la Nota 4-k.



CLASE 8.^a
254475012



0H9503483

(16) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS
DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2006 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Préstamos Concedidos	Otros Saldos	Préstamos Recibidos	Otros Saldos
	Largo Plazo	Deudores	Corto Plazo	Acreedores
Retiro Inmuebles, S.L.	-	11	-	-
Renfurbis, S.A.	-	652	-	-
C.B. Edificio Ulzama (*)	-	1.011	-	-
Desarrollos Inmob. Castilla- La Mancha, S.A.	-	418	-	-
Euro Inmobiliaria, S.A.	-	5	-	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	351	11	-	-
Golf Altorreal, S.A.	-	2.290	-	-
Astaco, S.A.	-	-	(2.692)	(319)
Imopragal, S.A.	-	360	-	-
Otros	-	38	(37)	-
Totales	351	4.796	(2.729)	(319)

(*) La Sociedad y Renfurbis, S.A. participan en la Comunidad de Bienes Edificio Ulzama, con una participación del 31,7% y 68,3%, respectivamente.

El préstamo concedido por Astaco, S.A., por importe de 2.692 miles de euros, tiene su vencimiento inicial el 23 de febrero de 2004 con opción a dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1%. Con fecha 21 de febrero de 2006, se renovó por un año con opción a dos prórrogas anuales adicionales más al mismo tipo de interés. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 319 miles de euros.

Las transacciones realizadas por la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2006 son las siguientes:



0H9503484

CLASE 8.^a

MILES DE EUROS

	Miles de Euros	
	Gastos	Ingresos
Europea de Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	37.419	-
Cota de las Estrellas, S.A.U.	-	4
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	5	14
Urbis Usa, Inc.	-	163
Renfurbis, S.A.	9	2.876
C.B. Edificio Ulzama (*)	-	618
Dicam, S.A.	-	606
Astaco, S.A.	79	-
Total	37.512	4.281

(*) La Sociedad y Renfurbis, S.A. participan en la Comunidad de Bienes Edificio Ulzama, con una participación del 31,7% y 68,3%, respectivamente.

Durante el ejercicio 2006, la Sociedad ha adquirido suelos en Algete (Madrid) por un importe de 37.419 miles de euros a Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.

La Sociedad ha obtenido ingresos de 2.876, 618 y 606 miles de euros por la gestión integral de Renfurbis, S.A., C.B. Edificio Ulzama y Dicam, S.A., respectivamente. Los ingresos por importe de 163 miles de euros correspondientes a Urbis Usa, Inc. son ingresos financieros derivados de un préstamo concedido por la Sociedad.

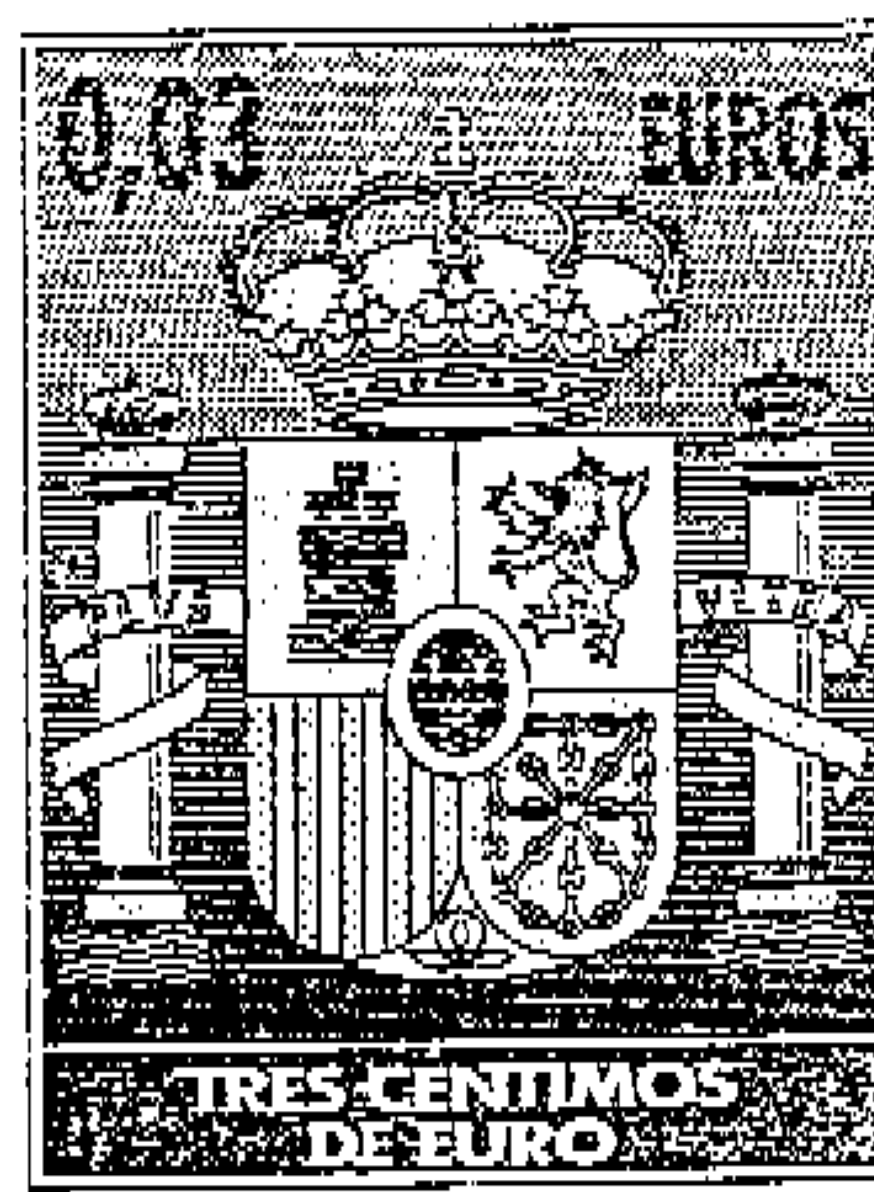
La Sociedad participa al 50% con la sociedad Mar y Ciudad de Levante, S.L., participada al 100% por Construcciones Reyat, S.A., en la UTE Mareny Blau (Valencia), constituida para realizar trabajos de urbanización y ha integrado en el activo del balance de situación un importe de 28 miles de euros, con un resultado negativo de 2 miles de euros integrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Como consecuencia de la transmisión de sus respectivas participaciones en Inmobiliaria Urbis, S.A., las sociedades Banco Español de Crédito, S.A. y Dragados, S.A. perdieron la consideración de empresas vinculadas en diciembre de 2006. No obstante, a continuación se detallan las operaciones realizadas con estas sociedades hasta dicha fecha.

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 6, que han originado unos gastos financieros de 362 miles de euros, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2006 ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. (Nota 12), que han originado unos gastos financieros por importe de 17.400 y 3.578 miles de euros respectivamente.



CLASE 8.^a
MONTAÑA



0H9503485

El riesgo por avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y Banco Santander Central Hispano, S.A. ha originado unos gastos por importe de 961 y 94 miles de euros. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas y arrendamientos del ejercicio al Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A., ascendió a 965 y 201 miles de euros, respectivamente.

El importe de las adquisiciones del año 2006 al Grupo ACS-Dragados ascendió a 67.205 miles de euros y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos del ejercicio al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 2.871 miles de euros.

Durante el ejercicio 2006 no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

(17) INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN

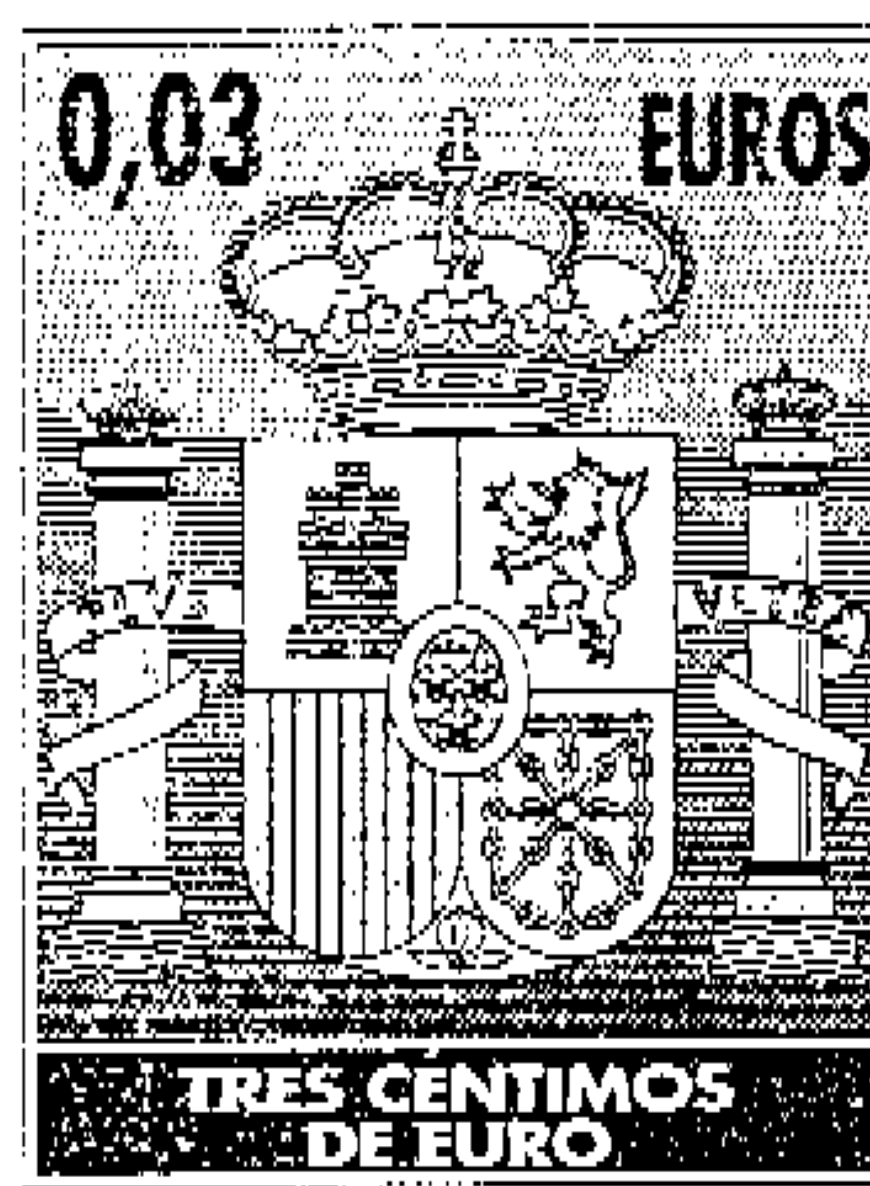
**Transparencia relativa a las participaciones y
actividades de los miembros del Consejo de
Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2004, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Inmobiliaria Urbis, S.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



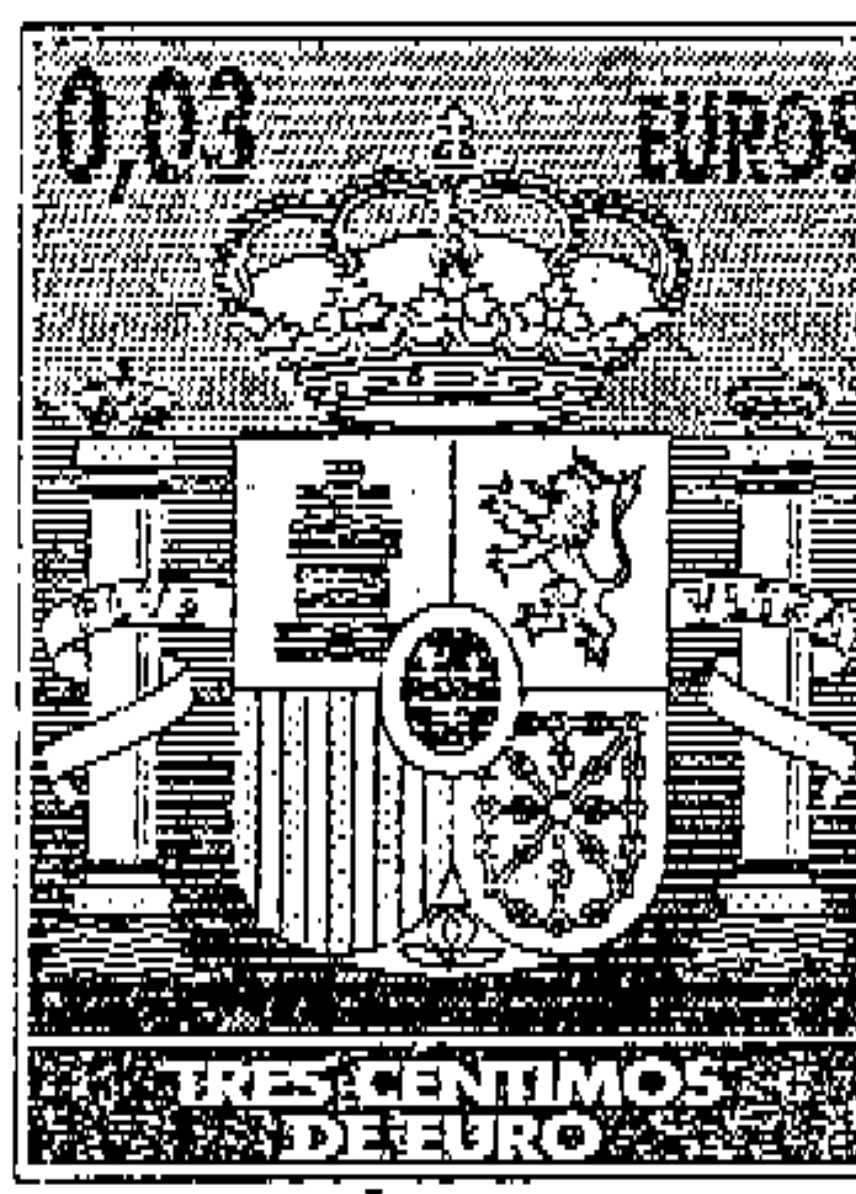
0H9503492

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	66,339%	Presidente - Consejero Delegado
	Inversiones Globales Tera, S.A.	42,492%	Administrador
D. Luis Canales Burguillo	Inmobiliaria Lualca, S.L.	99,8559%	Consejero Delegado
	Invercanales 2005, S.L.	100%	Consejero Delegado
	Gestión Urbanística Albos 5, S.L.	100%	Consejero Delegado
D. Ángel Luis Cuervo Juan	Construcciones Reyál, S.A.	0,01%	Administrador
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)	BQ Finanzas, S.L.	52,72%	Administrador Único
	Polaris I.I.F, S.L.	55,89%	Administrador Único
	Parador de Oza, S.L.	64,32%	Administrador Único
	Rebor, S.L.	94,90%	Administrador
	Grupo I. I. Polaris, S.L.	30%	Administrador Solidario
	Polaris S.F., S.A.	62,99%	Administrador Único
D. Alfonso de Eguía Acordagoicoechea	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0% 5.529 acciones	-
Corporación Financiera Issos, S.L. (Representada por D. Miguel Boyer Salvador)	Construcciones Reyál, S.A.	5,11%	-

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Inmobiliaria Urbis, S.A., en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2006, actividades por cuenta propia o ajena.

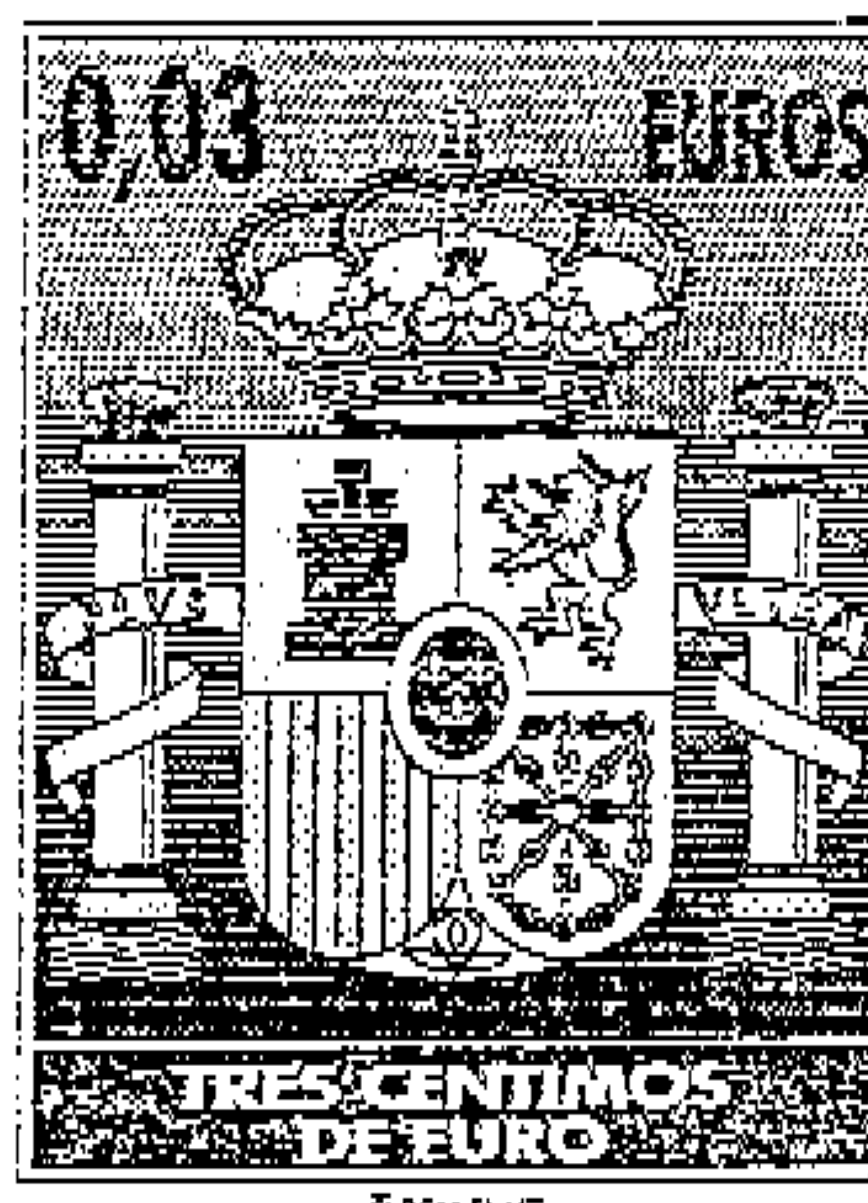


CLASE 8.^a
13/7/2004



0H9503487

Nombre	Sociedad	Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Construcciones Reyál, S.A.	Presidente - C. Delegado
	Ayala 3, S.A.U.	Presidente - C. Delegado
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Presidente
	Retiro Construcciones, S.A.U.	Presidente - C. Delegado
	Golf de Valdeluz, S.L.	Presidente
	Toledo 96, S.L.	Presidente - C. Delegado
	Reyal Landscape, S.L.	Presidente
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.	Presidente
	Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Atalayas de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Grimo 3113, S.L.	Consejero Delegado
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador Solidario
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Solidario
	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Presidente - Consejero Delegado
D. Angel Luis Cuervo Juan	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.	Administrador
	Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Atalayas de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Grimo 3113, S.L.	Administrador
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador Solidario
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Solidario
	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador



0H9503488

CLASE 8.ª

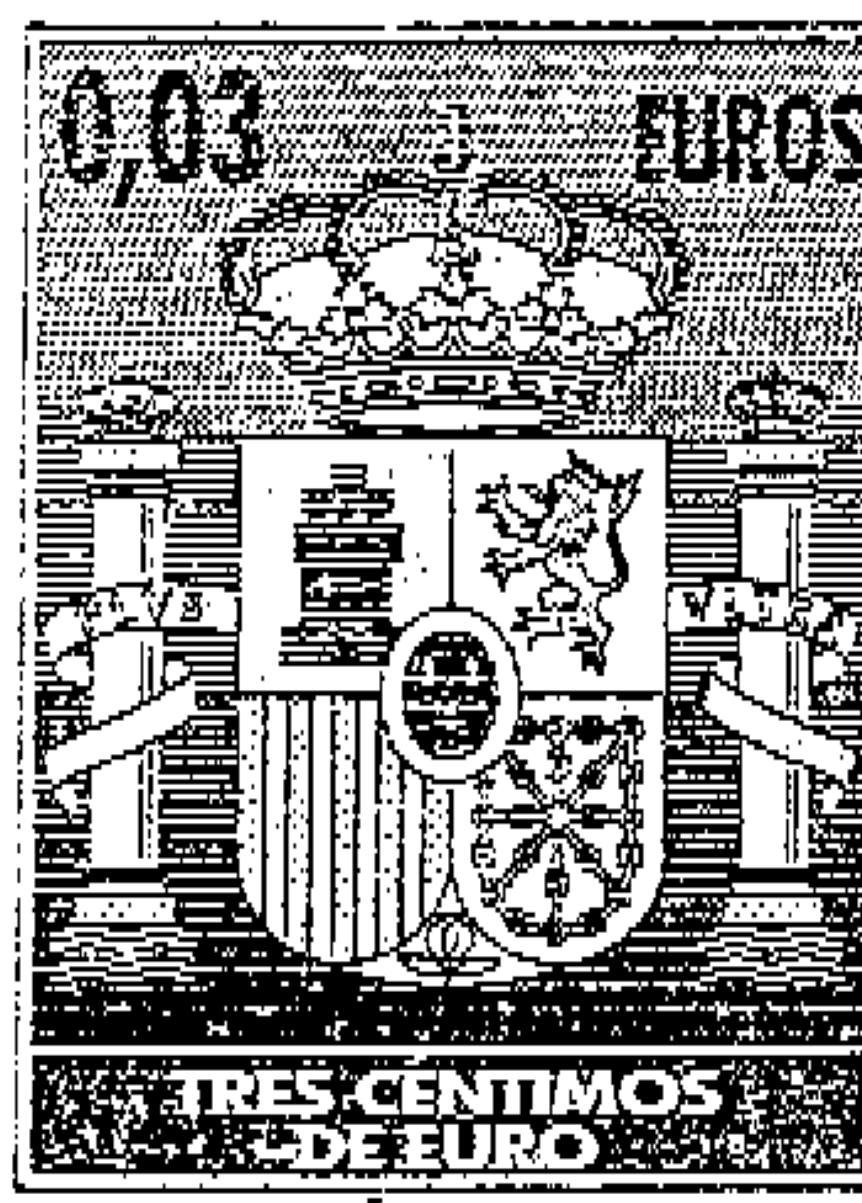
CLASE 8.ª

Nombre	Sociedad	Funciones
D. Emilio Novela Berlín	Lehman Brothers Real Estate Private Equity	Miembro del Consejo Asesor Europeo
	Ibercon, S.L.	Asesor Económico Financiero
D. José Antonio Ruiz García	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador
	Grimo 3113, S.L.	Administrador
	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Telera Inversiones, S.L.	Administrador Mancomunado
	Medina Golf, S.L.	Administrador Mancomunado
	Golf de Valdeluz, S.L.	Consejero
	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Consejero
	Madrid 2000, S.L.	Secretario
	Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Consejero
	UTE Nuevo Entorno	Sin cargo
D. Luis Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-la Mancha, S.A.	Presidente
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Consejero
D. Fermín Molina Alonso	Euro Inmobiliaria, S.A.	Presidente
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador Único
	Renfurbis, S.A.	Consejero
	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Vocal
	Urbis Usa, INC.	Presidente
D. Alfonso de Eguía Acordagoicoechea	Euro Inmobiliaria, S.A.	Consejero
	Indraci, S.A.	Presidente
	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Presidente
	Astaco, S.A. (en disolución)	Organo liquidador
	Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	Vocal



CLASE 8.^a

ANEXO 1.000



0H9503489

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:

	Miles De Euros
Sueldos	2.176
Dietas	358
Total	2.534

Estos importes se corresponden con las retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración durante todo el ejercicio 2006, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el ejercicio.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

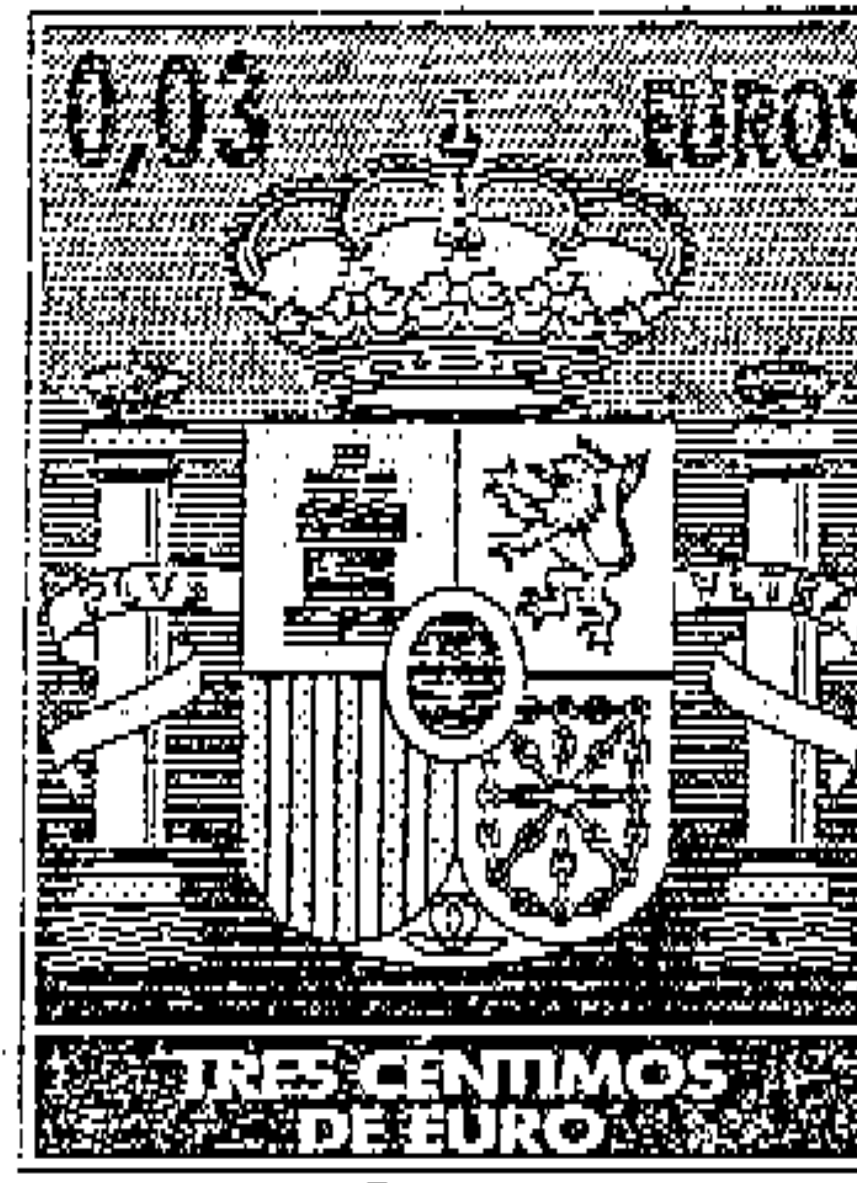
Adicionalmente, las cuentas anuales adjuntas incluyen remuneraciones devengadas por los consejeros actuales y antiguos en concepto de indemnizaciones y retribuciones post-empleo por importes de 9.742 y 3.894 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración, ya que han sido exteriorizados mediante el pago de una prima única de seguros.

(18) RETRIBUCIONES A LOS AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio 2006 de las distintas sociedades que componen el Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a 157.700 euros y 9.950 euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2006 el auditor principal ha realizado otros trabajos por importe de 18.000 euros.



0H9503490

CLASE 8.ª

CONSTRUCCIONES REYAL

(19) INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad en el ejercicio de su actividad promotora habitual tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

La Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

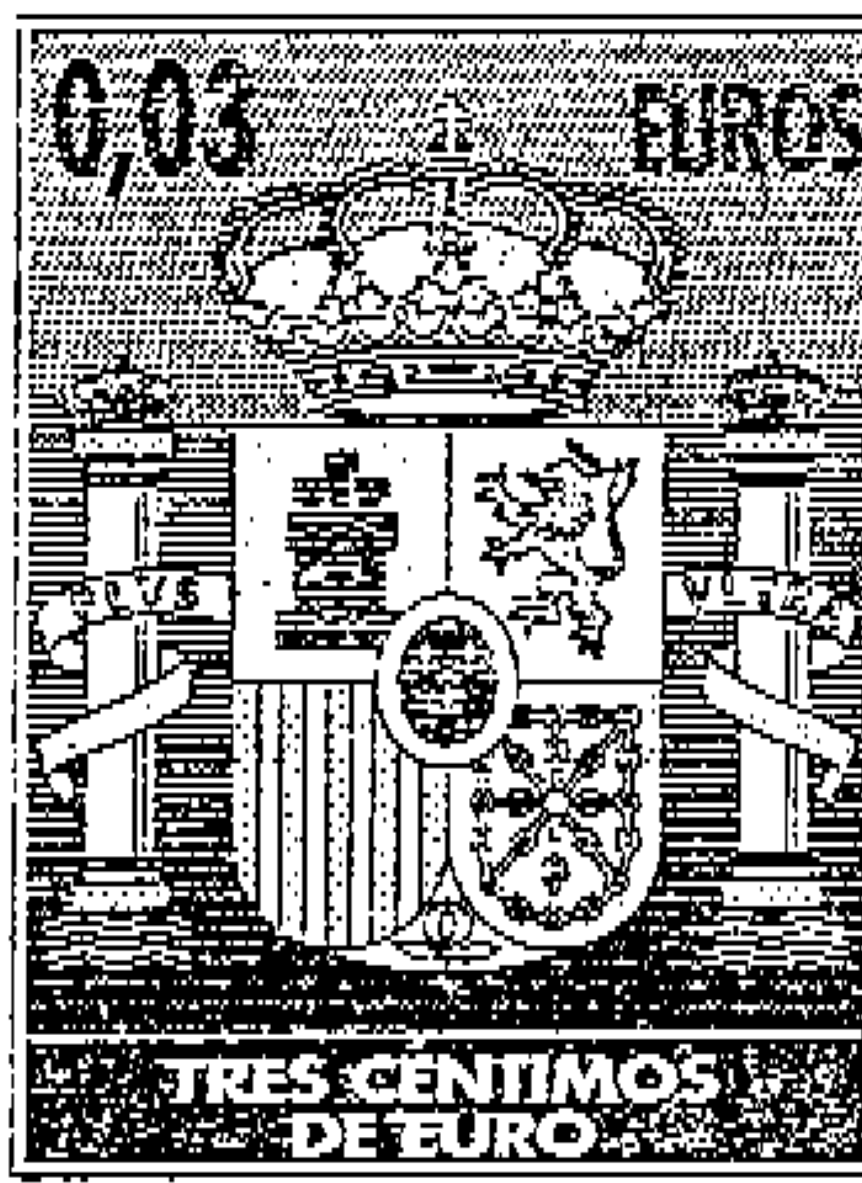
(20) HECHOS POSTERIORES

En la misma fecha de formulación de las cuentas anuales, se ha aprobado el proyecto de fusión con la Sociedad Construcciones Reyál, S.A. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyál, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.



CLASE 3.^a

APORTACION



0H9503491

(21) CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2006 Y 2005

APLICACIONES	Miles de euros		ORÍGENES	Miles de euros	
	2006	2005		2006	2005
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado:			Resultado del ejercicio	132.808	172.692
Inmovilizaciones inmateriales	19		Dotaciones a las amortizaciones	9.190	9.510
Inmovilizaciones materiales	134.863		Dotaciones a las provisiones para inmovilizado material	-	6.398
Traspaso de existencias a inmovilizado material	1.111		Cuentas a distribuir en varios ejercicios	754	(296)
Inmovilizaciones financieras	7.513		Dotaciones a las provisiones para inversiones financieras	7.529	7.606
			Dotación para inversión en valores	(5.443)	(147)
			Dotación para inversión en valores	(5.466)	(15.441)
			Beneficio enajenación de inmovilizado material y financiero	(35.513)	-
			Beneficios con autocartera	(2.599)	(3.343)
			Recursos procedentes de las operaciones	101.259	176.969
Adquisición de acciones propias	5.186		Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	67	-
Dividendo a cuenta	28.069		Diferencia positiva en tipo de cambio no realizados	1	346
Pago de dividendos (dividendo complementario)	17.862		Aumento de deudas a largo plazo	239.082	133.122
Pago de provisiones para riesgos y gastos	640		Disminución de clientes a largo plazo	-	2.982
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	-		Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado	-	34
Aumento de clientes a largo plazo	8.569		Inmovilizaciones inmateriales	96.003	15.021
			Inmovilizaciones materiales	13.962	23.617
			Inmovilizaciones financieras	-	-
			Enajenación de acciones propias	12.799	17.678
TOTAL APLICACIONES	203.831	162.234	TOTAL ORÍGENES	463.573	369.779
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES			EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES		
(AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	259.742	207.545	(DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		
TOTAL	463.573	369.779	TOTAL	463.573	369.779

AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de euros			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	2006	2005	2006	2005
Existencias -				
Prorratas en curso - ciclo largo	119.058	91.730	-	-
Prorratas en curso - ciclo corto	176.409	-	-	45.937
Resto de existencias	394.325	251.543	-	-
Deudores	-	-	223.971	5.354
Acumulaciones	2.248	-	213.694	75.351
Inversiones financieras temporales	4.738	-	-	586
Tesorería	547	-	-	7.828
Aportes por participación	697.317	343.273	437.575	672
TOTAL	697.317	343.273	697.317	135.728
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	697.317	343.273	697.317	207.545
				343.273

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 14 de febrero de 2007, a efectos de lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ha formulado, por unanimidad, las Cuentas Anuales de la Sociedad, - Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2006 para su sometimiento a la deliberación y, en su caso, aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Los citados documentos, que se presentan formando un cuerpo único, figuran transcritos en las 47 hojas de papel timbrado, impresas por una sola cara, referenciadas con la numeración 0II9503445 a 0H9503485, 0II9503492, 0H9503487 a 0H9503491 todas inclusive.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio social de 2006, los Administradores, que al día de la fecha componen el Consejo de Administración de la Sociedad, firman en la última página del presente documento, de todo lo cual como Secretario del Consejo de Administración doy fe, en Madrid a 14 de febrero de 2007.

POR EL CONSEJO

Don Rafael Santamaría Trigo

Don Luis Canales Burguillo

BQ Finanzas, S.L.

(Representante Don Francisco Javier
Porras Díaz)

S.A.R. Infante Don Carlos de Borbón Dos
Sicilias y Borbón-Parma

Don Emilio Novela Berlín

Don Luis María Arredondo Malo

Don Ángel Luis Cuervo Juan

Don José Antonio Ruiz García

Don Fermín Molina Alonso

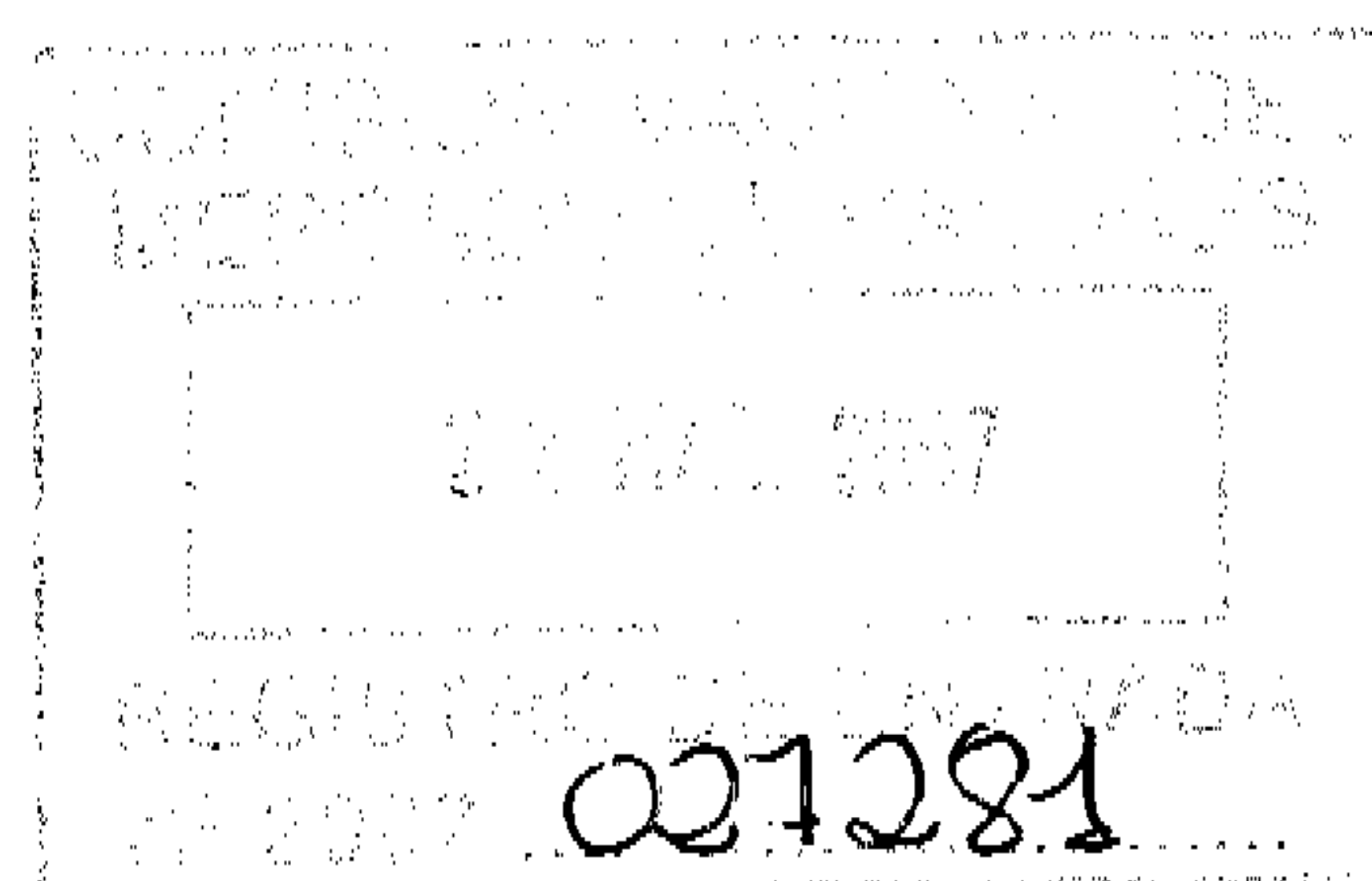
Don Alfonso de Eguía Acordagoicochea

~~SECRETARIO~~ NO CONSEJERO

Don Jesús Díez Orallo

Corporación Financiera Issos, S.L.

(Representante Don Miguel Boyer Salvador)



**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES
(GRUPO URBIS)**

**CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTION CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

• Madrid, 20 de marzo de 2007 •

**Inmobiliaria Urbis, S.A. y
Sociedades Dependientes
(Grupo Urbis)**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2006 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Urbis, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo URBIS) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Con fecha 3 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en la Nota 28 de la memoria adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante celebrado el 14 de febrero de 2007 ha aprobado el proyecto de fusión por absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. como sociedad absorbida por Construcciones Reyas S.A. como sociedad absorbente, con efectos contables el 1 de enero de 2007.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° 80692

Javier Parada Pardo

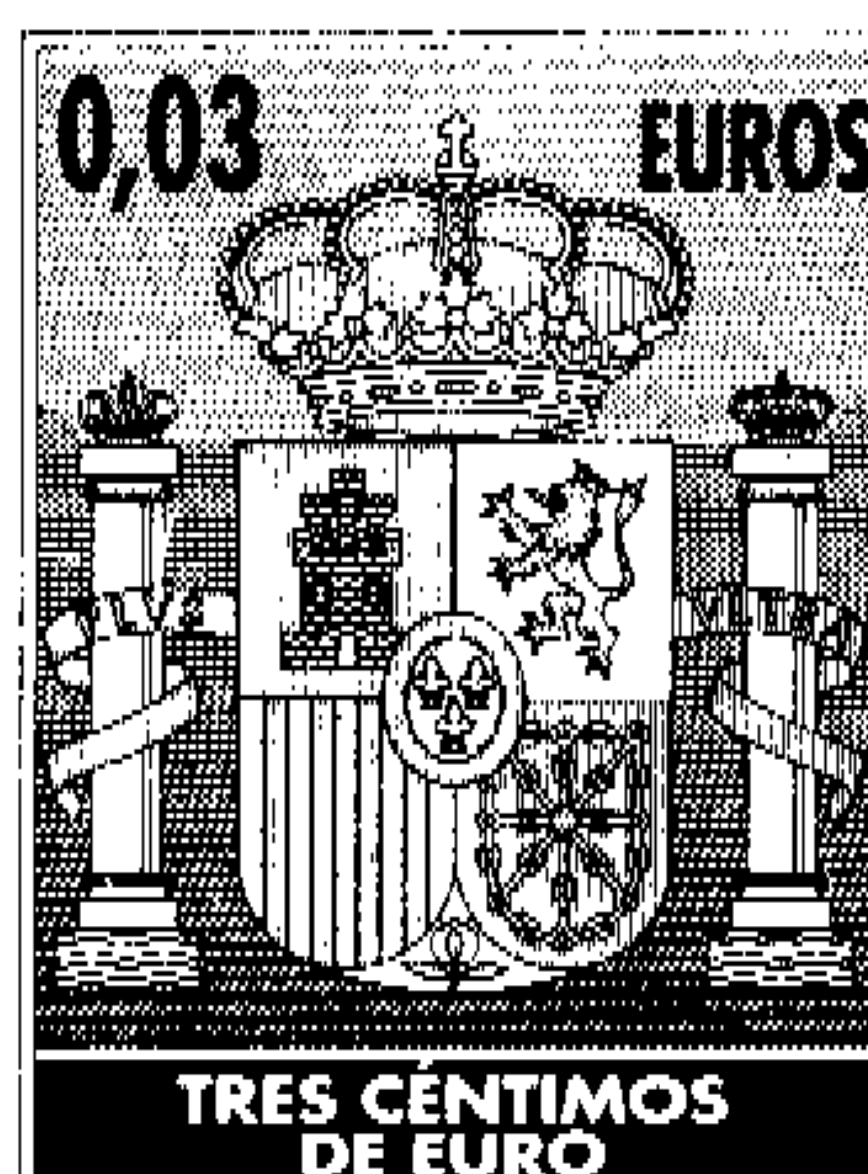
21 de marzo de 2007

INFORME DE GESTION



CLASE 8.^a

(S.I.) (C.I.)



0H9503493

INFORME DE GESTIÓN 2006

INTRODUCCIÓN

El ejercicio 2006 ha estado marcado por la OPA de Construcciones Reyal S.A., que culminó con éxito en diciembre. A partir de ese momento, se abre una nueva etapa en la que ambos grupos se integrarán para dar lugar a una de las mayores empresas inmobiliarias españolas y europeas.

Se han superado los objetivos

Desde el punto de vista de la gestión económica, operativa y comercial, 2006 ha vuelto a ser un año excelente en el que, de nuevo, se han superado los objetivos marcados y anunciados al comienzo del ejercicio.

Gran crecimiento en todas las variables significativas

El ejercicio 2006 se ha cerrado 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 buen comportamiento de nuestras ventas comerciales de viviendas, el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa.

EL SECTOR INMOBILIARIO

Mercado residencial: fortaleza más moderada

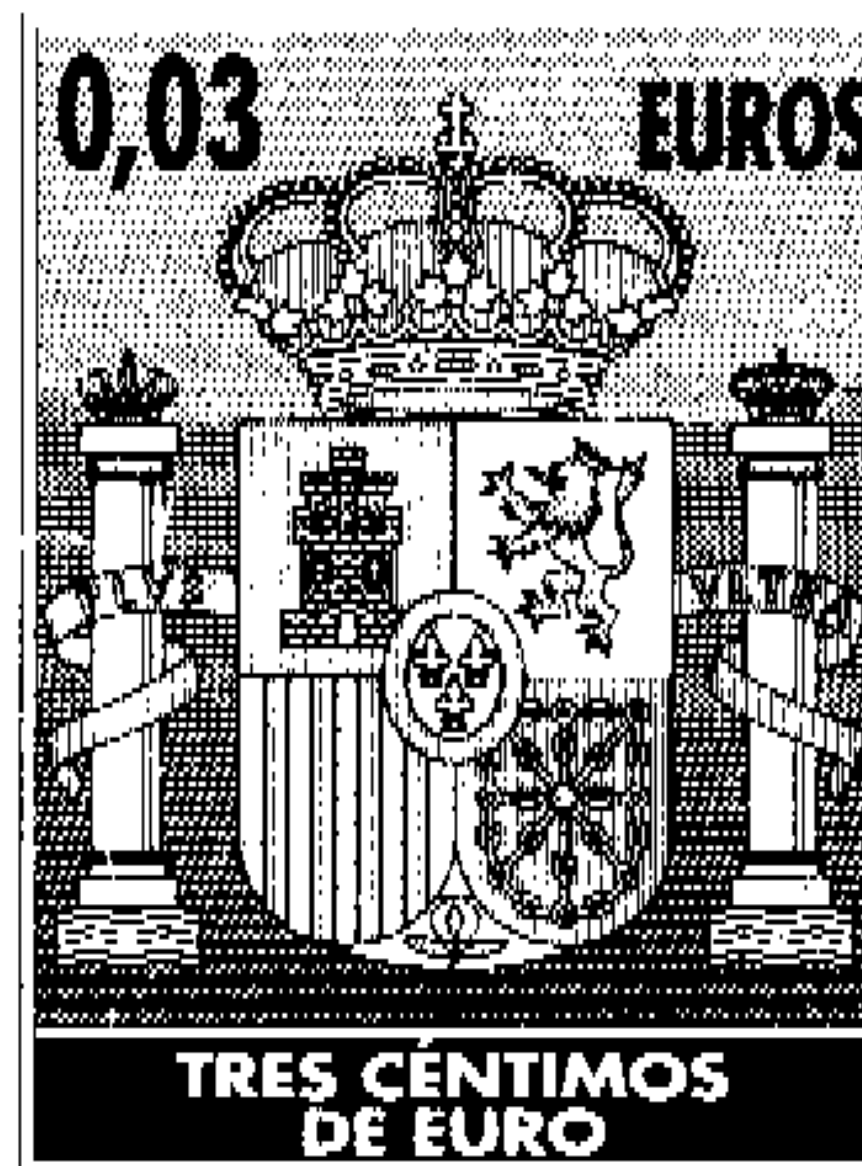
Con respecto al mercado de la vivienda, se mantiene una situación general de fortaleza, aunque más moderada que en ejercicios anteriores. Ha seguido creciendo el volumen de oferta y, a pesar de ello, los precios han subido cerca del 10%.

Esta fortaleza no es especulativa, sino la consecuencia de la continuidad de los factores estructurales, demográficos, sociológicos y económicos que han impulsado la demanda en los años precedentes.



CLASE 8.ª

1111111111



0H9503494

En cualquier caso, el aumento de oferta y el deterioro de los ratios de accesibilidad, están empezando a equilibrar y normalizar el mercado, que ha vivido muchos años presionado por el fuerte shock de demanda que comenzó en 1997-1998.

Normalización, con diferencias entre segmentos

Inmobiliaria Urbis cree que el mercado en su conjunto evolucionará desde este escenario expansivo hacia otro más estructural. Entendemos que ya ha comenzado una nueva etapa de normalización gradual en los ritmos de venta, que provocará menores subidas de precios y que también se traducirá en una suave contracción de los volúmenes de oferta.

Por otra parte, como el mercado residencial es muy heterogéneo, el nuevo escenario no afectará a todos los segmentos por igual.

La demanda se puede retraer más en los segmentos más caros y más elásticos al precio, esto es, aquéllos que exijan un excesivo esfuerzo financiero o los que sean más prescindibles, como es el caso de la segunda residencia.

Seguirá amplia demanda de primera residencia a precios asequibles

Por otro lado, creemos que la formación de nuevos hogares seguirá generando una amplia demanda estructural de primera residencia, que además puede ser solvente para muchos tipos de productos y localizaciones.

Entendemos que en un sector tan atomizado, hay un enorme potencial de crecimiento para las empresas que mejor puedan satisfacer esa demanda.

Mejoran las rentas

Con respecto a la situación del mercado de alquiler, 2006 ha sido un año de recuperación y mejora general de las rentas, con menores tasas de desocupación, especialmente en el mercado de Madrid, donde Urbis tiene la mayor parte de sus activos.

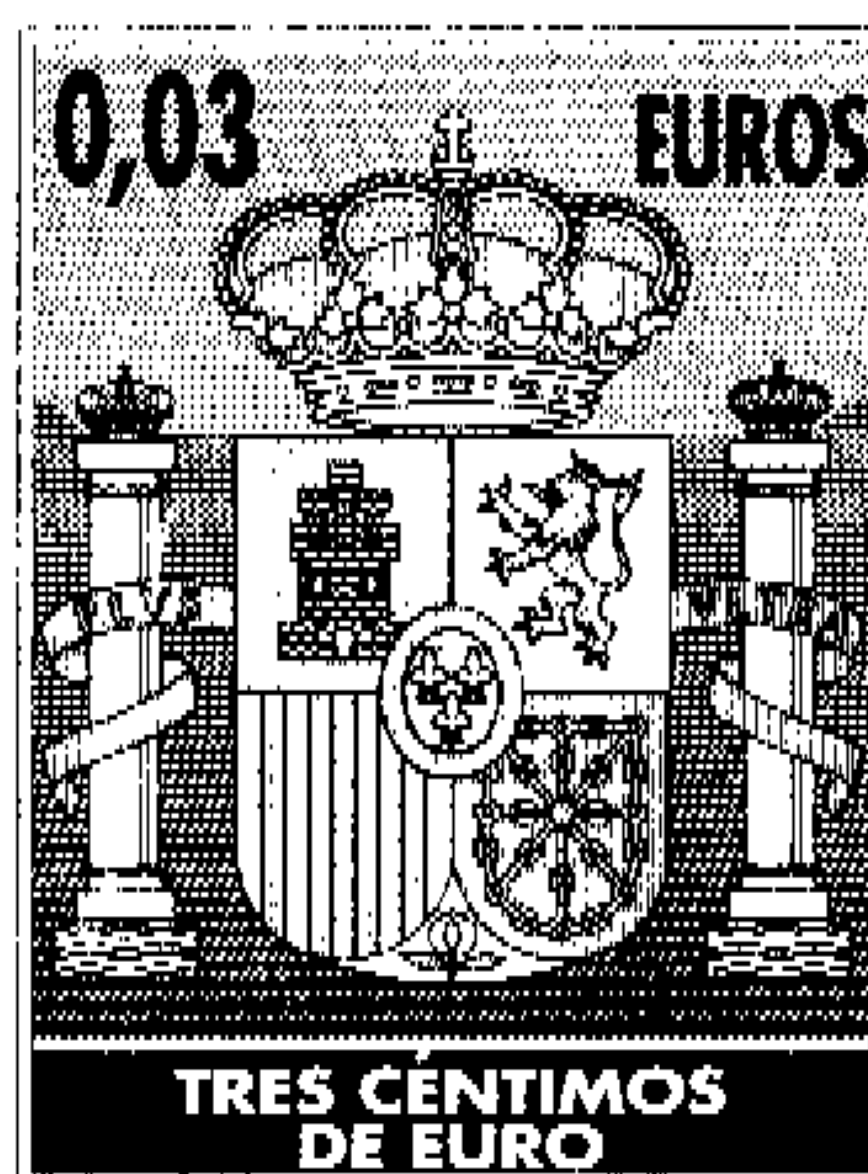
En cualquier caso, los niveles actuales de rentas siguen siendo inferiores a los de 2001, por lo que existe recorrido al alza, si bien esperamos que los incrementos de los próximos años sean moderados por el mayor volumen de oferta y la moderación del crecimiento económico.

Por lo que refiere a los yields, éstos han continuado en 2006 su bajada hasta niveles mínimos históricos, que entendemos responden más a razones financieras que operativas,



CLASE 8.ª

8.ª Clase



0H9503495

más al apetito inversor por este tipo de activos que a mejoras en los niveles, reales o esperados, de ocupación y rentas.

Futuro crecimiento en patrimonio por mejoras operativas y de gestión

Pensamos que queda poco recorrido al fenómeno de compresión de yields y que en el futuro el crecimiento deberá venir más por mejoras operativas y de gestión que por la revalorización financiera de los activos.

RESULTADOS 2006

Ingresos totales inmobiliarios de 997 millones

Los ingresos totales de la actividad inmobiliaria han sido de 996,8 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 12% con respecto a 2005. En este concepto se incluyen, además de los 899,4 millones de cifra de negocio según NIIF, 91,5 millones de ingresos por venta de activos del patrimonio en renta y 5,9 millones de gastos repercutidos en la actividad de alquiler.

La línea de promoción residencial sigue siendo la más importante, con un volumen de cifra de negocio de 764,6 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 8% con respecto al ejercicio anterior.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 96,1 millones de euros y los ingresos totales del patrimonio en renta, incluyendo las ventas del mismo y los gastos repercutidos, han sido 136,1 millones de euros.

El beneficio de explotación crece un 27%

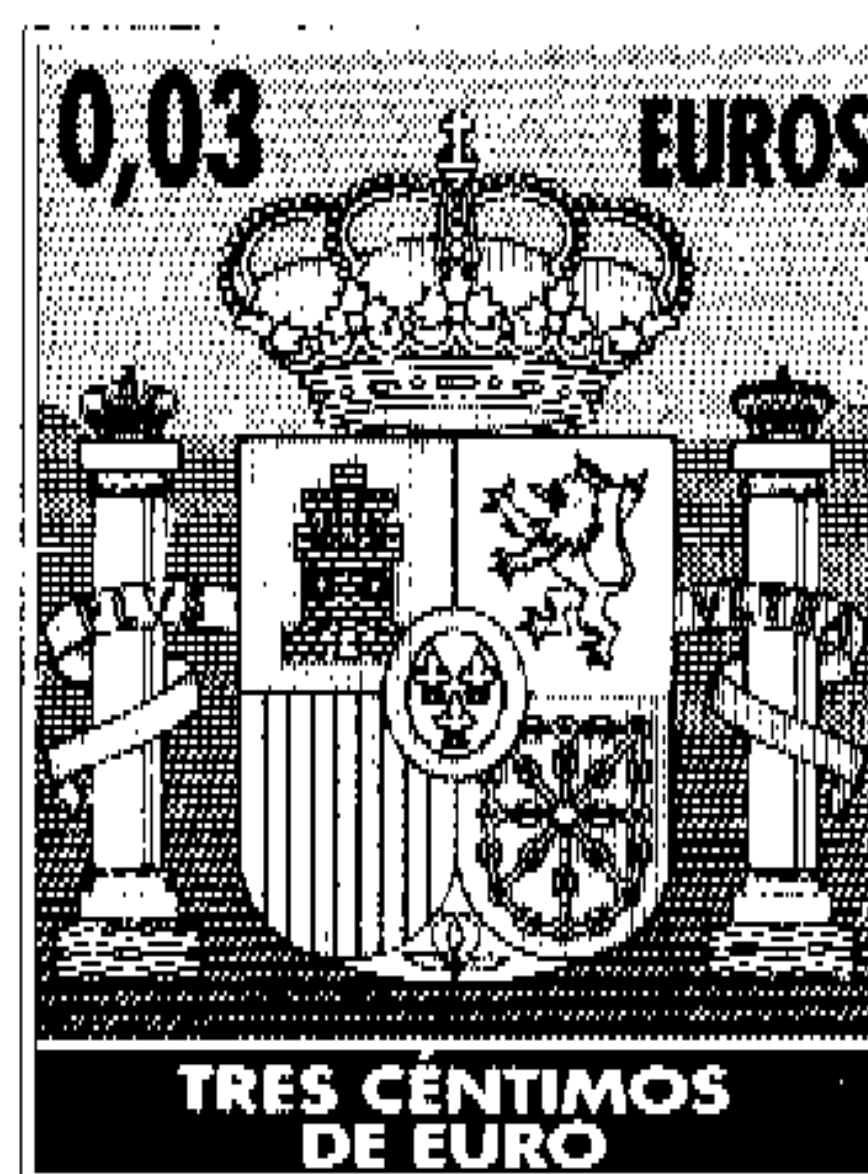
El beneficio de explotación, operativo, es de 332,3 millones de euros, un 27% más que en el ejercicio precedente. Los factores más destacados de este crecimiento han sido:

- El mayor volumen de ingresos, impulsado por la venta de promoción residencial y de patrimonio.
- Los mayores márgenes brutos porcentuales, en especial el margen de promoción residencial, que ha pasado del 29% al 38%, lo que refleja el alto valor añadido por la previa gestión urbanística del suelo.



CLASE 8.ª

1875-1881



0H9503496

Urbis ha optado por la posibilidad de seguir registrando contablemente los activos a coste histórico de adquisición, sin que la totalidad de las plusvalías latentes se registren en nuestras cuentas.

El gasto financiero neto es de 38,0 millones de euros, lo que representa un 3,8% de los ingresos. El gasto financiero aumenta, si bien de forma moderada, por el efecto combinado del crecimiento de la deuda y del repunte de los tipos de interés.

El beneficio antes de impuestos alcanza los 294,4 millones de euros y el gasto en el que se ha incurrido como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 86,7 millones, lo que supone un tipo impositivo del 29,4%.

Beneficio neto de 204,3 millones, un 38% más

El beneficio neto atribuido a la Sociedad Dominante en 2006 ha sido de 204,3 millones de euros, lo que representa un incremento, total y por acción, del 38%, muy superior al objetivo del 20% que se marcó y anunció al principio del año.

Creación de valor patrimonial

Además del resultado contable, es destacable el aumento del valor de nuestros activos inmobiliarios. Tomado como referencia la tasación realizada por Jones Lang LaSalle, el valor patrimonial neto de Urbis a precio de mercado ha aumentado en 2006 más de 700 millones de euros.

BALANCE, ESTRUCTURA FINANCIERA Y RENTABILIDAD

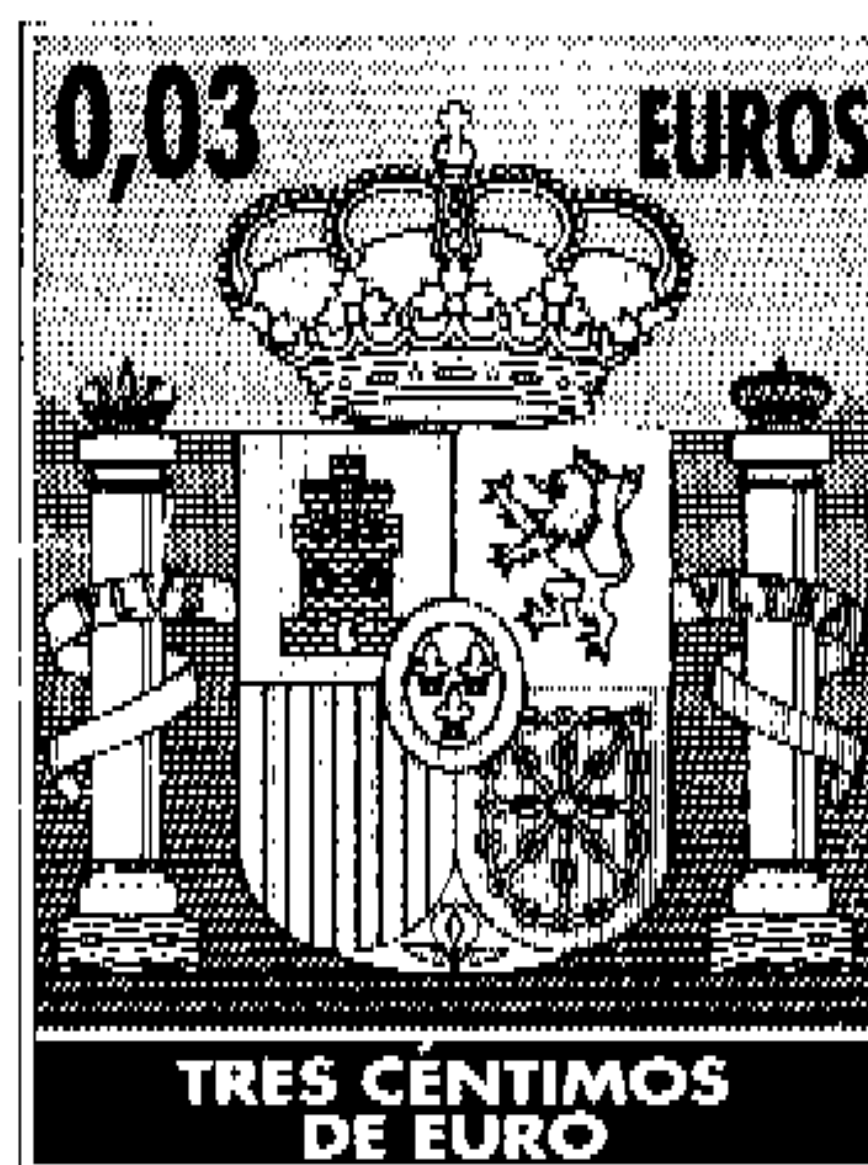
El balance crece un 18%

Por lo que respecta al Balance, los activos crecen un 18%. Este aumento es el reflejo del crecimiento inversor en todas las líneas de actividad.

- El inmovilizado crece, aunque de forma moderada. Como se comentará después, se ha vendido un activo importante y se ha comprado otro por un importe similar. Además, han continuado las inversiones en nuestra cartera de desarrollo propio.



CLASE 8.^a
Bienes inmuebles



0H9503497

- Han seguido aumentando las inversiones en terrenos y solares, que se detallarán más adelante. Señalar que éstas tienen un claro carácter inmobiliario de largo plazo, ya que el crecimiento de los próximos ejercicios está asegurado con el actual banco de suelo.

Este carácter de inversión de crecimiento a largo plazo hace que el aumento de nuestro banco de suelo deba ser analizado, desde el punto de vista económico-financiero, más como una inversión de capital que como variación del fondo de maniobra.

- Por lo que se refiere al resto del circulante operativo neto, excluyendo los solares, crece como consecuencia de la mayor actividad promotora de edificación. En 2006 se ha producido un incremento notable en el número de inicios, con más casas y más promociones en producción y comercialización. La Compañía tenía a 31 de diciembre más de 9.300 viviendas en producción o pendientes de entregar.

Estos crecimientos de activos se financian con un incremento del 18% en el patrimonio y del 15% en la deuda neta bancaria.

Fortaleza financiera

Así, la relación entre la deuda neta y el valor contable del patrimonio neto se sitúa en el entorno del 140%, cifra que se reduciría hasta el 24% si considerásemos el GAV resultante de la última valoración de activos inmobiliarios. Además, una gran parte de la deuda bancaria es hipotecaria subrogable.

En relación con la calidad y solvencia del Balance, también hay que destacar que el nivel de provisiones cubre con criterios de prudencia todos los riesgos probables de la Compañía.

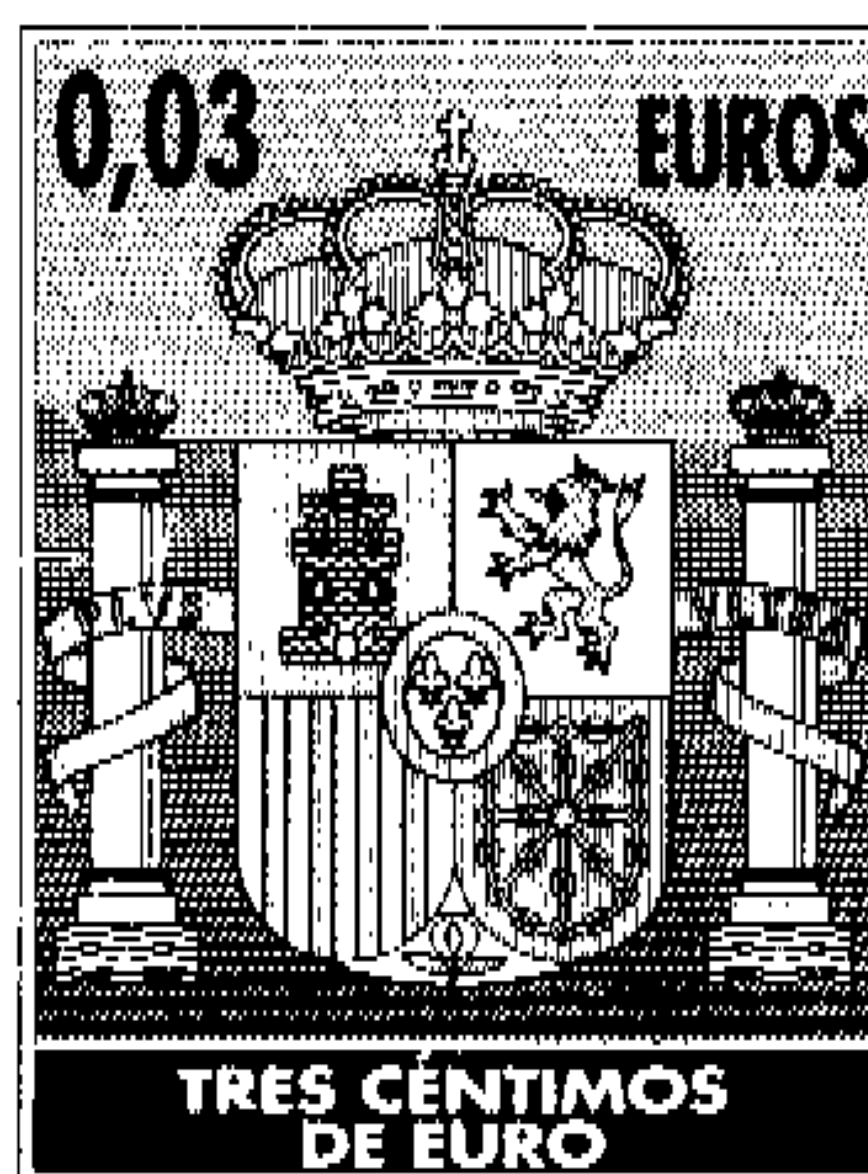
Poniendo en relación la Cuenta de Resultados con el Balance, la rentabilidad sobre el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante (ROE), sube del 18,0% al 21,3%, lo que supone una notable mejora del 19%.

Analizando esta mejora por factores, el aumento del ROE se ha basado en el incremento de los márgenes y, en menor medida, en el mayor apalancamiento financiero. La rotación baja ligeramente por el mayor volumen de inversiones.



CLASE 8.^a

INVENTARIO



0H9503498

OTROS COMENTARIOS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Ventas comerciales de 992 millones, que superan los objetivos

Las ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 992 millones de euros, lo que supone un 19% más que en 2005.

Así, se ha cumplido ampliamente el objetivo de venta comercial superior a 850 millones comunicado al mercado al principio del ejercicio.

Este crecimiento comercial se ha basado en un incremento de la producción y comercialización de viviendas, tanto en volumen de unidades como en puntos de venta, con productos de amplia demanda y precios competitivos.

Los ritmos de venta de Urbis en 2006, calculados como el periodo medio de liquidación del stock en comercialización, se han mantenido en niveles muy similares a los de ejercicios precedentes. Estos periodos medios de venta son además muy inferiores a los plazos de construcción y entrega.

Visibilidad: cartera de pre-ventas de 1.398 millones

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de liquidación (contabilización en resultados) a 31 de diciembre, su importe asciende a 1.398 millones de euros, que aseguran, desde el punto de vista comercial, más de un año y medio de la cifra de negocio de promoción de Urbis.

En la actividad de alquiler, los ingresos totales, rentas y gastos repercutidos, han alcanzado los 44,6 millones de euros, lo que representa un incremento del 5%.

El 37% de los ingresos corresponden a oficinas, el 39% a centros y locales comerciales y el resto, un 24%, a otros usos varios.

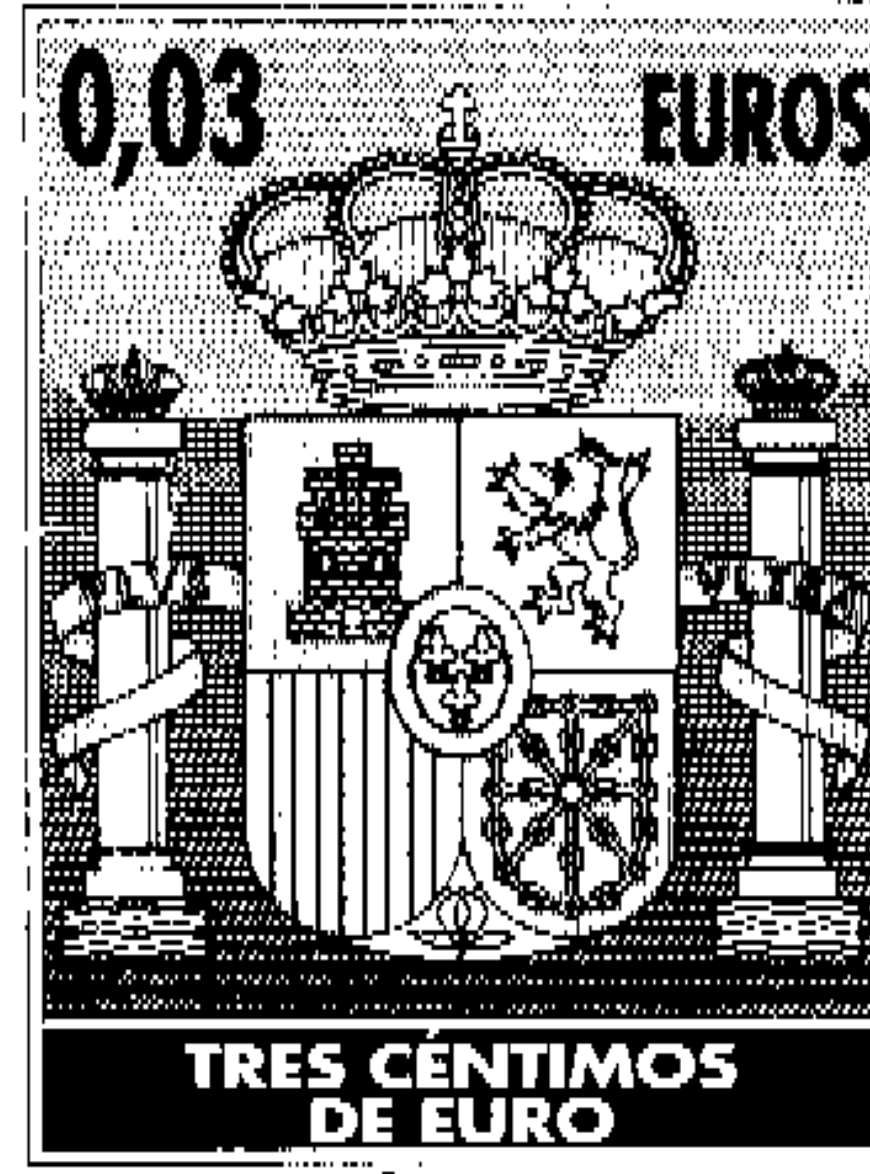
Las rentas crecen un 6% like-for-like

El crecimiento en superficies homogéneas, like-for-like, durante el año 2006 ha sido del 6%. Esta mejora se debe al incremento de las rentas medias, habiéndose mantenido la ocupación en niveles muy similares a los de 2005.



CLASE 8.ª

1997-2000



0H9503499

La desocupación se debe principalmente al efecto del edificio de oficinas de la Avenida de San Luis, para cuyo alquiler hay negociaciones avanzadas. Sin considerar la situación especial de este inmueble, la ocupación sería del 97,8%, lo que puede considerarse como prácticamente total.

INVERSIONES

En cuanto a las inversiones, Urbis ha continuado en 2006 con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares.

Como ya se ha explicado, Urbis cuenta con un gran banco de suelo que permite varios años de incremento de la producción. Así, las nuevas inversiones se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de largo plazo, con gran potencial de desarrollo y recorrido urbanístico, y con criterios muy selectivos.

542 millones invertidos en suelo a largo plazo

En 2006 se han invertido 542 millones de euros en 798 mil metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.

Así, el banco de suelo del Grupo alcanza los cuatro millones y medio de metros cuadrados edificables. Se trata además de un suelo muy diversificado y de mínimo riesgo comercial por su adecuación a la demanda más amplia y estable y por su bajo coste de adquisición.

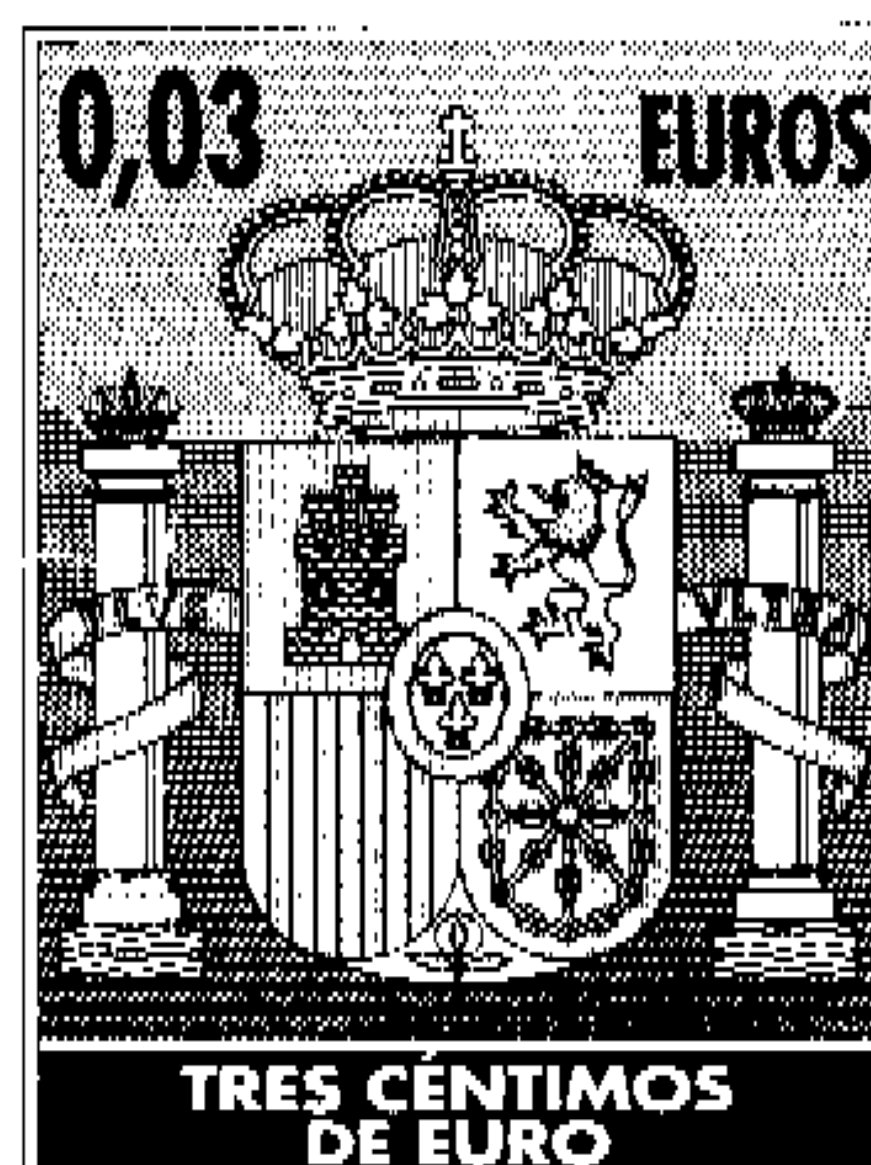
Rotación de activos de patrimonio

Con respecto a las inversiones en patrimonio, se ha producido una rotación de activos, con la venta de un edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes y la compra, por un importe similar, de unas instalaciones industriales de Valladolid que, entendemos, tienen mayor potencial de revalorización.

Urbis quiere seguir aumentando la masa crítica de su cartera de activos en renta y hacerlo con un modelo de creación de valor inmobiliario basado, principalmente, en el desarrollo propio y en las inversiones con recorrido y potencial de gestión.



CLASE 8.ª
INMOBILIARIA



0H9503500

Hay que recordar que Urbis tiene activos de renta en desarrollo que añadirán en los próximos años 165 mil metros cuadrados sobre rasante, con una inversión total cercana a los 350 millones de euros.

Destaca por su singularidad la próxima construcción de un gran complejo de oficinas, con casi 50.000 metros cuadrados sobre rasante, situado en la Avenida de América de Madrid. Es también destacable el desarrollo de cuatro nuevas residencias de la tercera edad, que se sumarán a las otras cuatro actualmente en explotación.

PERSPECTIVAS 2007

El año 2007 será el primero del nuevo Grupo Rey al Urbis. Esperamos que sea un ejercicio positivo de crecimiento por las ventajas competitivas que tenían por separado tanto Urbis como Rey al y, además, por las fortalezas y sinergias que resultarán de su fusión.

ACCIONISTAS

Gran aumento de la cotización y del volumen negociado

Las acciones de Inmobiliaria Urbis cerraron 2006 con una cotización de 26,87 euros, lo que supone una revalorización anual del 73%.

Además de la revalorización bursátil, nuestros accionistas han recibido dos pagos de dividendos, en enero y mayo, por un importe total de 36 céntimos de euro por acción. Así, los accionistas que vendieron en la OPA lograron una rentabilidad total, desde el 1 de enero al 15 de diciembre de 2006, del 70%.

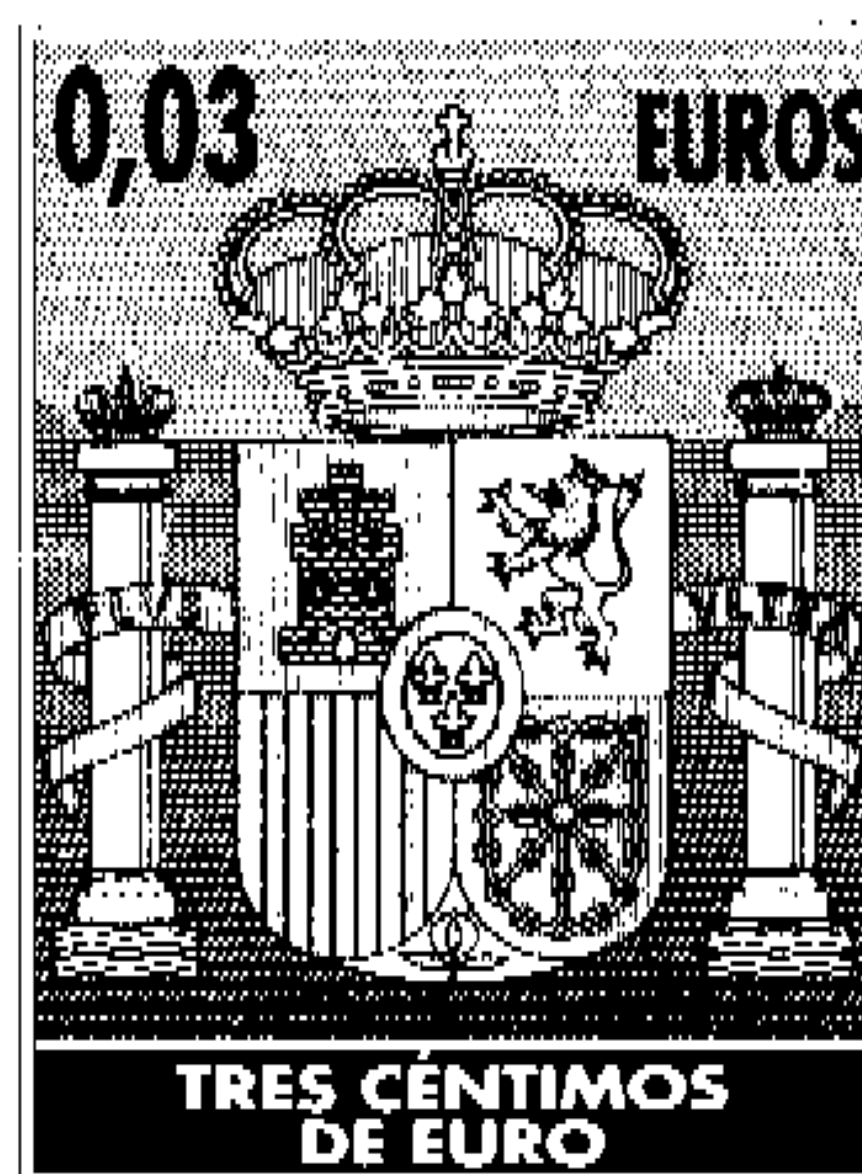
Esta revalorización bursátil está además respaldada por un importante volumen de contratación, que en 2006 ha sido más del doble que en 2005.

En el momento de realización de este Informe el free-float de la Compañía es muy limitado, pero esta situación debe ser provisional, ya que el nuevo accionista de control ha manifestado su intención de realizar una oferta pública de suscripción de las acciones del nuevo grupo resultante, una vez concluido el proceso de fusión entre los Grupos Rey al y Urbis.



CLASE 8.^a

IMPORTE



0H9503501

ACCIONES PROPIAS

Con base a la autorización concedida por la Junta General de accionistas para adquirir hasta el 5% del capital social, Inmobiliaria Urbis, S.A. ha adquirido durante el ejercicio 2006 un total de 298.437 acciones por un importe total de 5.186 miles de euros y ha vendido en el mismo período un total de 604.326 acciones por un importe total de 10.200 miles de euros.

En consecuencia y tal y como se detalla en la nota 15 de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la Sociedad no tenía acciones propias en cartera, como tampoco las hay a la fecha de elaboración de este Informe.

APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A., la siguiente aplicación de los resultados obtenidos en el ejercicio.

- 45.931 miles de euros a dividendo repartible entre sus accionistas.
- 2.680 miles de euros a la reserva para inversiones en Canarias.
- 84.197 miles de euros a dotación de reservas voluntarias.

Dividendo de 36 céntimos de euro por acción

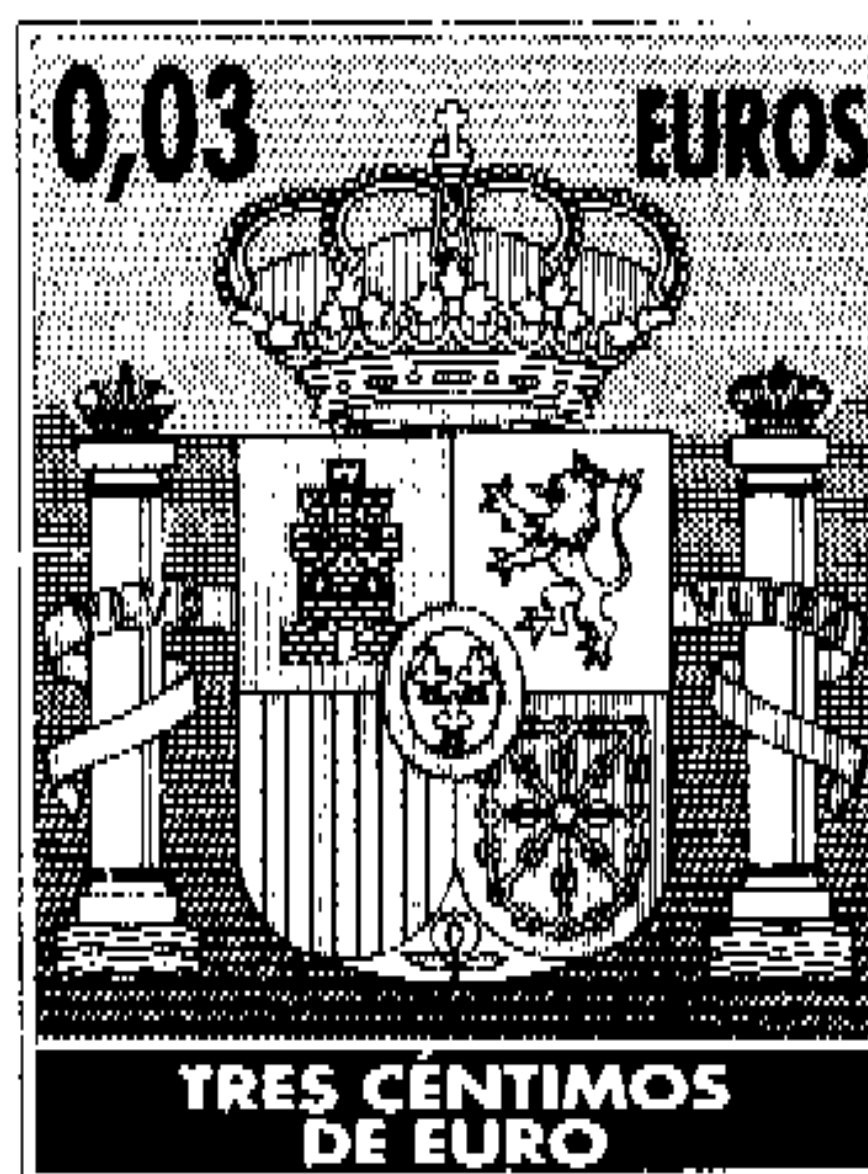
La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 36 céntimos de euro por acción.

El Consejo de Administración, en su sesión de 28 de diciembre de 2006, acordó el pago de un dividendo a cuenta de 22 céntimos de euro por acción, que se realizó el 25 de enero de 2007.



CLASE 8.ª

1111111111



0H9503502

HECHOS POSTERIORES

En la misma fecha de formulación de las cuentas anuales individuales (14 de febrero de 2007), se ha aprobado el proyecto de fusión con la Sociedad Construcciones Reyál, S.A. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyál, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.

ACTIVIDADES DE I+D

Ni la Sociedad Matriz ni ninguna de sus Sociedades Filiales han realizado inversión alguna en materia de I+D.

RIESGOS FINANCIEROS

Según sus estimaciones, 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 31 de diciembre de 2006 ascienden a un nominal de 176.786 miles de euros, que corresponden a "Collar in Arrears" con vencimiento en 2009 y siguientes. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2006 supondría una plusvalía de 5 miles 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

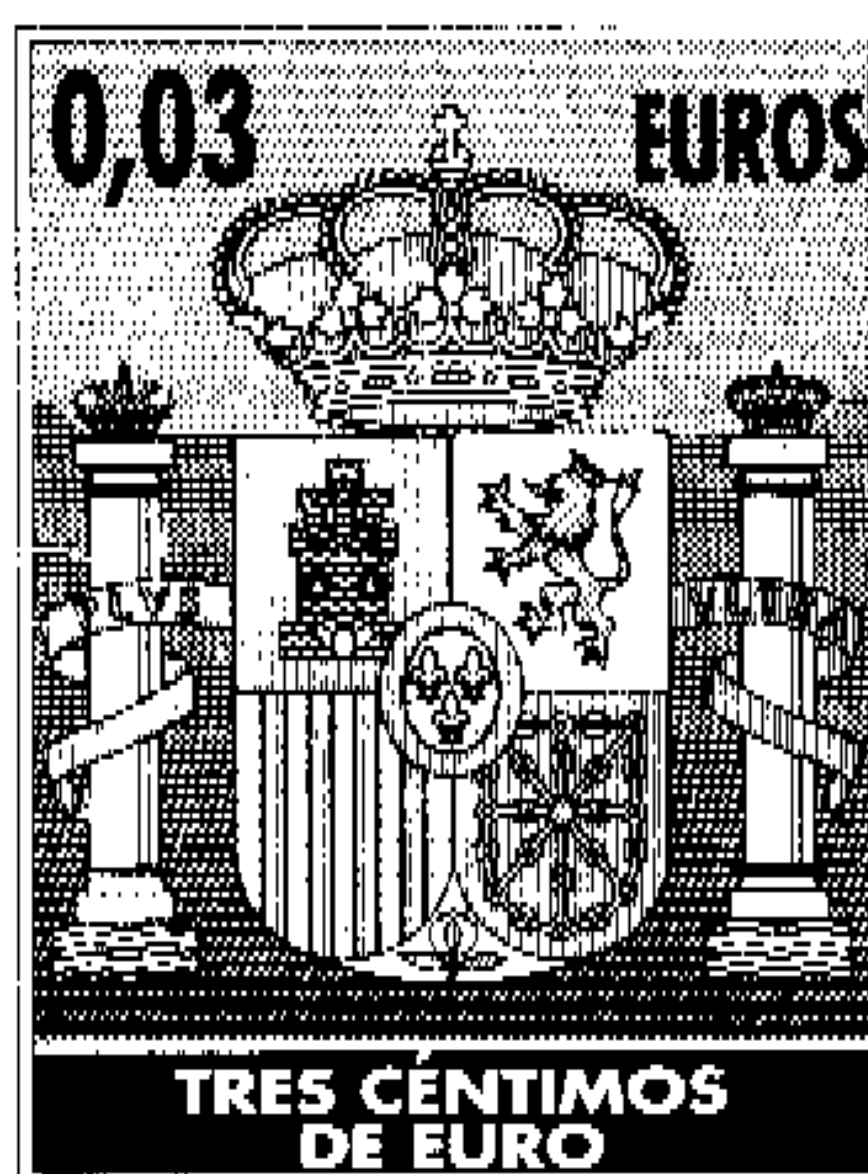
En relación con el personal, se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

**CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS**



CLASE 8.^a

1000.000000



0H9503503

**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO URBIS)**

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de euros)

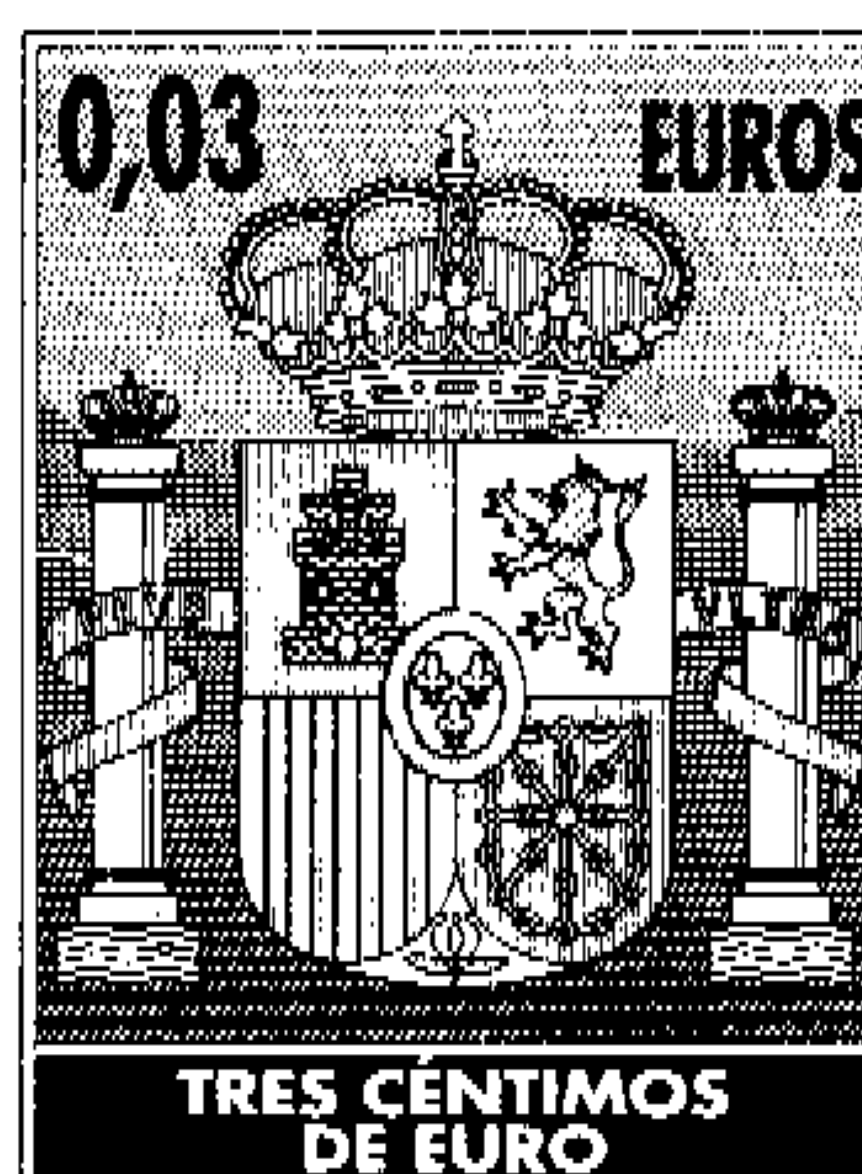
ACTIVO	Nota	31/12/2006	31/12/2005
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado material	7	211.656	197.379
Inversiones inmobiliarias	8	515.839	463.037
Activos intangibles	9	29.062	31.227
Inversiones en empresas asociadas	10	7.130	6.601
Activos financieros no corrientes	13	11.741	8.679
Activos por impuestos diferidos	20	14.270	60.781
Otros activos no corrientes	13	4.813	4.287
Total activo no corriente		794.511	771.991
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	11	2.819.377	2.315.018
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	74.688	50.711
Activos financieros corrientes	13	3.722	1.966
Administraciones Públicas deudoras	20	44.874	18.980
Otros activos corrientes		1.646	1.082
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	28.082	20.991
Total activo corriente		2.972.389	2.408.748
TOTAL ACTIVO		3.766.900	3.180.739

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006.



CLASE 8.^a

01/11/2006



0H9503504

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)

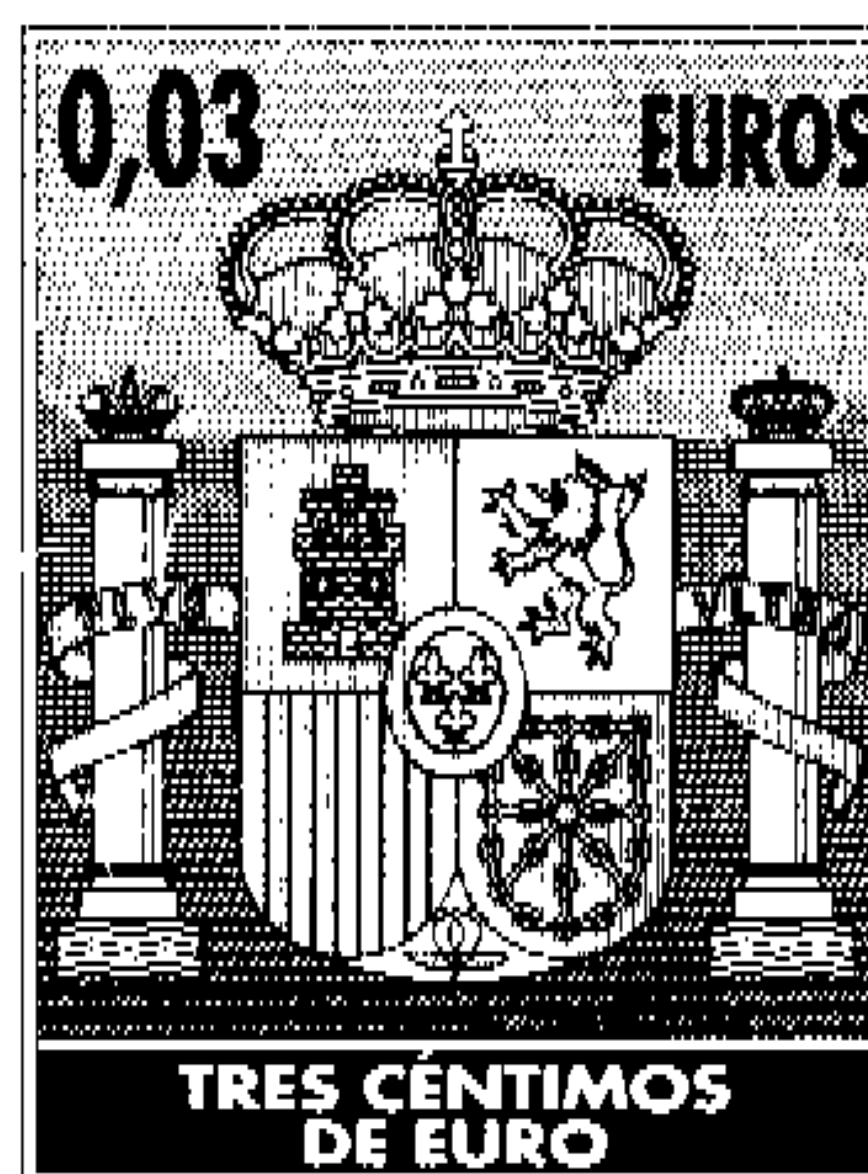
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2006	31/12/2005
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	14	151.829	151.829
Prima de emisión	14	237.169	237.169
Reservas de la Sociedad Dominante	14	463.724	368.315
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	14	11.038	2.911
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	14	33	(95)
Diferencias de conversión	14	(473)	280
Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	15	-	(5.014)
Menos: Dividendo a cuenta	3	(28.069)	(28.069)
Beneficios consolidados del ejercicio		204.277	147.967
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		1.039.528	875.293
Intereses minoritarios	16	14.624	18.152
Total patrimonio neto		1.054.152	893.445
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	18	693.031	586.841
Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	18	4.583	8.097
Otros pasivos no corrientes	19	5.855	4.627
Provisiones a largo plazo	17	38.170	44.036
Pasivos por impuestos diferidos	20	26.221	37.635
Total pasivo no corriente		767.860	681.236
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	18	800.560	698.489
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	18	3.671	3.580
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19	958.278	716.940
Administraciones Públicas acreedoras	20	96.028	95.211
Provisiones a corto plazo	17	43.344	57.271
Otros pasivos corrientes	19	43.007	34.567
Total pasivo corriente		1.944.888	1.606.058
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.766.900	3.180.739

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006.



0H9503505

CLASE 8.^a

[Illegible text]

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOSEL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

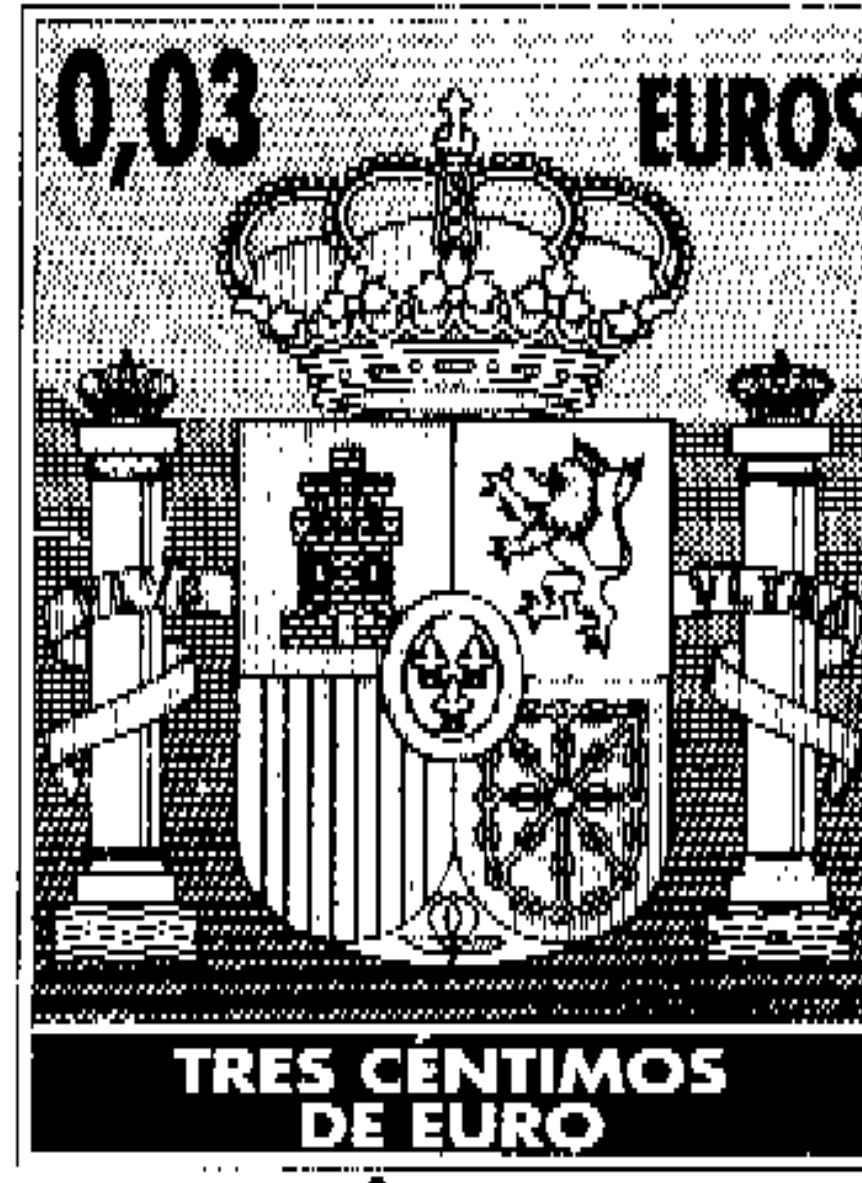
(Miles de euros)

	Nota	2006	2005
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	22.a	899.368	853.801
Coste de las ventas	22.b	(528.291)	(564.714)
Venta de edificaciones		764.583	710.206
Coste de venta de edificaciones		(474.937)	(503.528)
Venta de suelo		96.110	106.480
Coste de venta de suelo		(41.053)	(48.192)
Ingresos por alquileres		38.675	37.115
Coste de alquileres		(12.301)	(12.994)
- Dotación a la amortización		(8.156)	(8.016)
- Resto de costes de alquileres		(4.145)	(4.978)
Gastos de comercialización	4.g	(19.910)	(11.093)
Gastos de personal	22.c	(38.006)	(17.231)
Dotación a la amortización		(1.098)	(1.065)
Servicios exteriores	22.d	(14.028)	(12.090)
Tributos		(537)	(186)
Variación de las provisiones de tráfico		(205)	(274)
Otros ingresos de explotación	22.e	2.310	2.706
Otros gastos de explotación	22.e	(2.121)	(2.774)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	4.y	34.800	14.124
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		332.282	261.204
Ingresos financieros	22.g	1.044	730
Gastos financieros	22.g	(53.252)	(37.639)
Gastos financieros capitalizados	22.g	14.197	12.533
Resultado por variación del valor de los activos	22.h	(418)	(8.026)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	22.f	594	(86)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		294.447	228.716
Impuestos sobre las ganancias	20	(86.732)	(77.004)
RESULTADO DEL EJERCICIO		207.715	151.712
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		204.277	147.967
INTERESES MINORITARIOS	16	3.438	3.745
Beneficio por acción (en euros por acción):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	5	1,602	1,161
Diluido	5	1,602	1,161

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006.



CLASE 8.^a



0H9503506

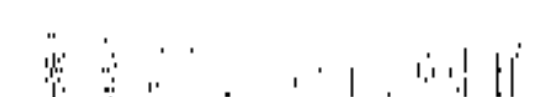
INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas	Acciones Propias	Diferencias conversión	Pérdidas y ganancias reconocidas en el Patrimonio	Dividendo a cuenta	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2004	151.829	237.169	296.596	(4.754)	-	4.933	(22.966)	4.308	106.676	773.791
Distribución del resultado 2004	-	-	68.400	-	-	-	22.966	-	(106.676)	(15.310)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(28.069)	-	-	(28.069)
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	-	-	1.347	-	-	-	1.347
Variación en acciones propias	-	-	-	(260)	-	-	-	-	-	(260)
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	147.967	147.967
Variación en "Intereses minoritarios"	-	-	-	-	-	-	-	14.447	-	14.447
Otros cambios	-	-	(145)	-	-	-	-	(603)	-	(748)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	151.829	237.169	364.851	(5.014)	280	6.280	(28.069)	18.152	147.967	893.445
Distribución del resultado 2005	-	-	102.036	-	-	-	28.069	-	(147.967)	(17.862)
Dividendos pagados minoritarios resultados 2005	-	-	-	-	-	-	-	(5.122)	-	(5.122)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	(753)	-	-	-	(753)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(28.069)	-	-	(28.069)
Aumento / Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	(1.202)	-	(1.202)
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	-	-	1.689	-	-	-	1.689
Variación en acciones propias	-	-	-	5.014	-	-	-	-	-	5.014
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	3.438	204.277	207.715
Otros cambios	-	-	(61)	-	-	-	-	(642)	-	(703)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	151.829	237.169	466.826	-	(473)	7.969	(28.069)	14.624	204.277	1.054.152

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2006.

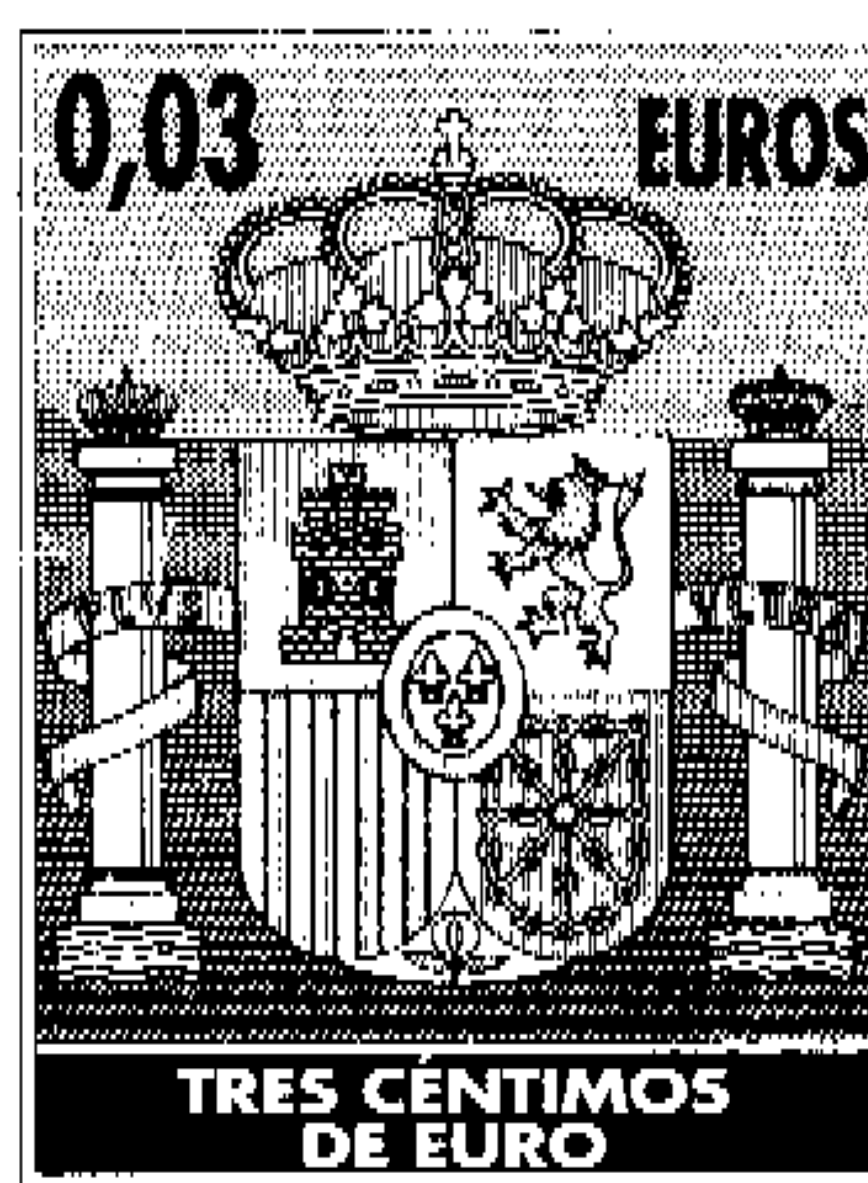






CLASE 8.ª

ESTADO



0H9503509

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2006 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de abril de 2006. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2006, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.t.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2006 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

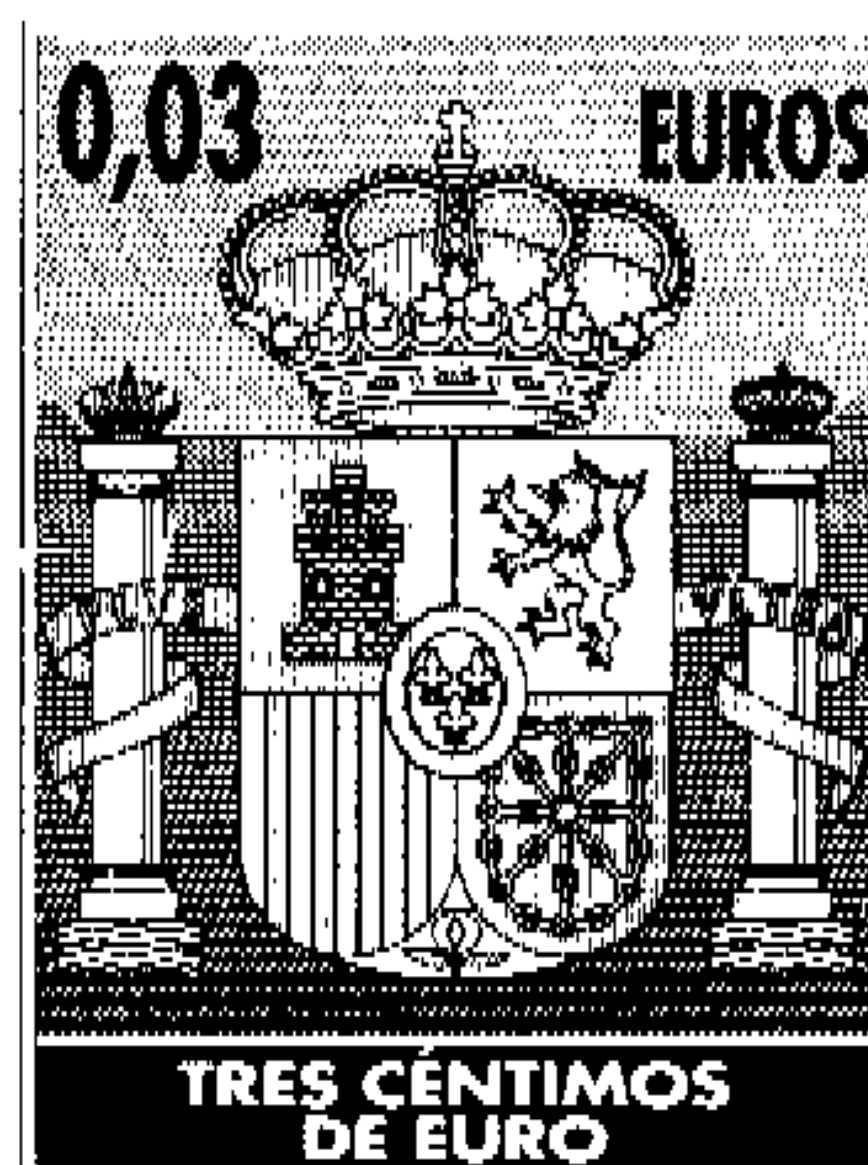
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 7, 8 y 9).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 8 y 13).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17).



18



CLASE 8.ª



0H9503511

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

f) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de las sociedades dependientes se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

El balance de situación consolidado adjunto incluye dos diferencias positivas de primera consolidación por importes de 5.037 y de 836 miles de euros, originadas por la diferencia positiva surgida entre los importes hechos efectivos por las adquisiciones de acciones de sociedades dependientes consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera consolidación.

Las diferencias de primera consolidación han sido asignadas íntegramente como mayor valor de construcciones en curso y mayor valor de existencias, respectivamente. El valor de mercado al 31 de diciembre de 2006 (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados, en el primer caso, a medida que se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía, y en el segundo caso, a medida que se liquiden las ventas de la promoción.

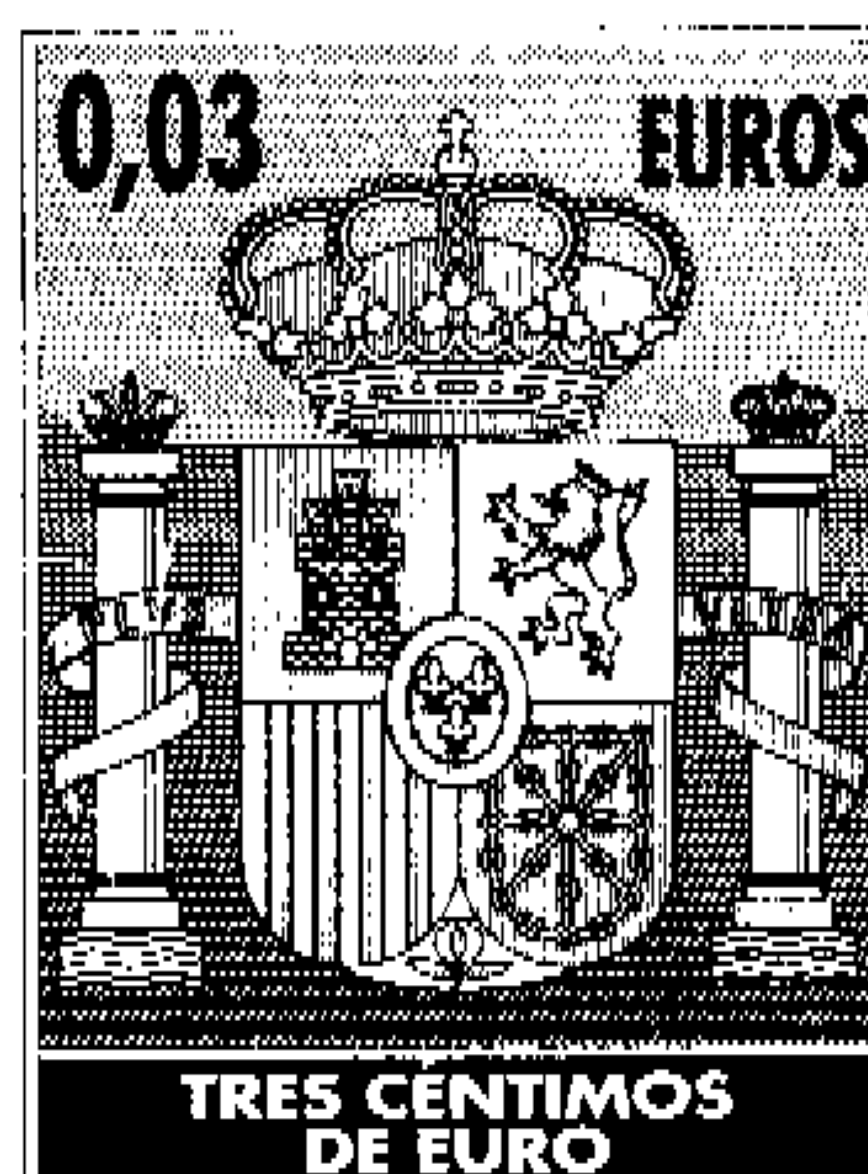
g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis (formado por Inmobiliaria Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2006 y 2005 han sido las siguientes:



CLASE 8.ª

EXCEN



0H9503512

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2005 se incorporó al perímetro de consolidación un grupo de sociedades constituido por Inmobiliaria Urbis S.A. en Estados Unidos, cuya cabecera es Urbis USA, INC. Este grupo tiene como actividad la realización de actividades de promoción y de otros negocios inmobiliarios en Miami (Estado de Florida). Asimismo, se incorporó al perímetro de consolidación la sociedad Iberprosa, filial al 50% de Euro-Inmobiliaria, S.A., con domicilio social en Portugal, constituida en julio de 2005. Esta sociedad tiene como actividad la realización de actividades de promoción y otros negocios inmobiliarios.

En el ejercicio 2006, no se han producido entradas al perímetro de consolidación.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2005 no se produjeron salidas del perímetro.

En el ejercicio 2006, se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Masías de Bétera, S.L., ya que con fecha 1 de junio de 2006, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de la participación del 50% que ostentaba hasta el momento en esta filial, al otro socio, Actura, S.L. y a una sociedad perteneciente a la anterior, Port Androna, S.L. La venta ha generado un beneficio de 819 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

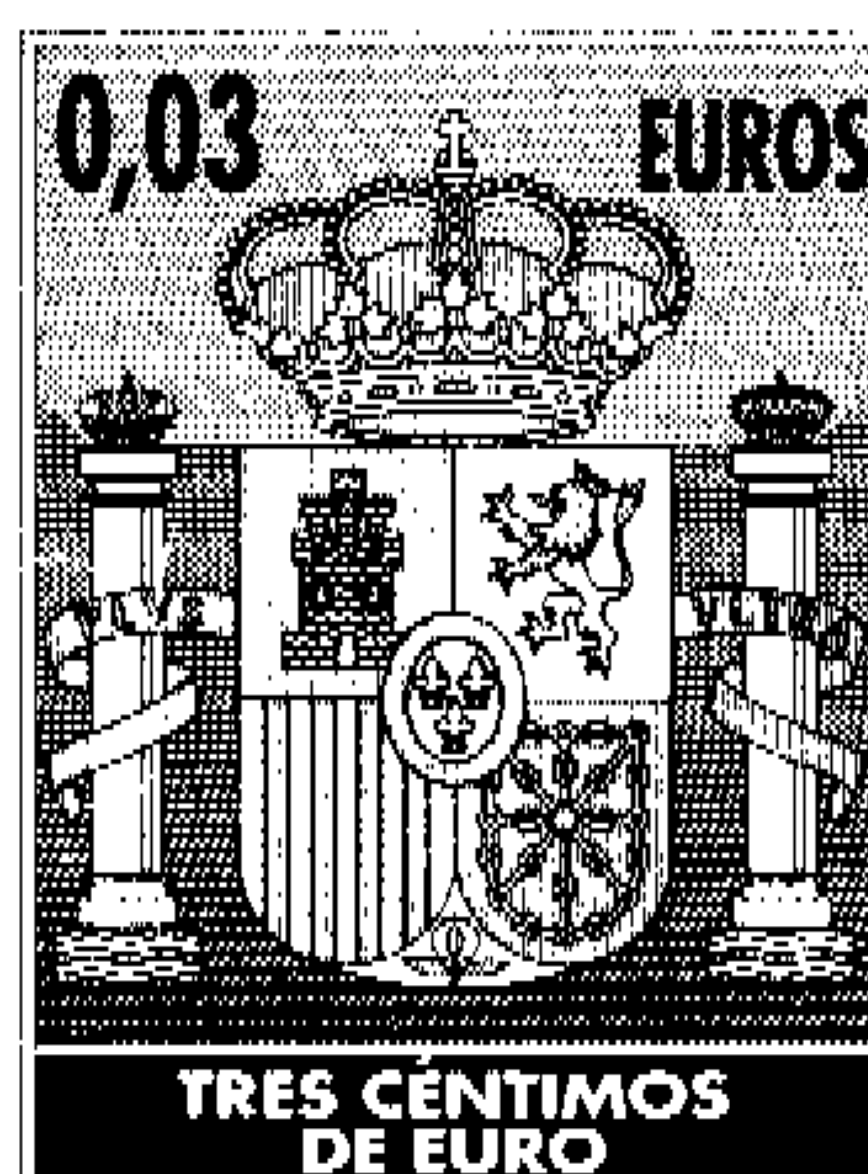
Asimismo, en el ejercicio 2006, ha salido del perímetro de consolidación la sociedad Turísticos Arenitas, S.A., al haber sido disuelta por la Sociedad Dominante con fecha 5 de diciembre de 2006. La Sociedad Dominante, como socio único de esta filial, ha sido el beneficiario de la liquidación de la misma.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:



0H9503513

CLASE 8.^a

EJERCICIO 2006

Inmobiliaria Urbis, S.A.	Miles de euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio según PGC (Beneficio)	132.808
Aplicación:	
A Reserva para Inversiones en Canarias	2.680
A Reservas voluntarias	84.197
A Dividendos-	
Dividendo a cuenta	28.069
Dividendo complementario	17.862
	132.808

A cuenta de la citada propuesta de distribución del resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 28 de diciembre de 2006, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,22 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19), habiendo sido pagado con fecha 25 de enero de 2007. El estado contable a dicha fecha preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Inmobiliaria Urbis, S.A.	Miles de euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	2.853.237
Pasivo a corto plazo	(1.149.275)
	1.703.962

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,14 euros por acción (17.862 miles de euros).

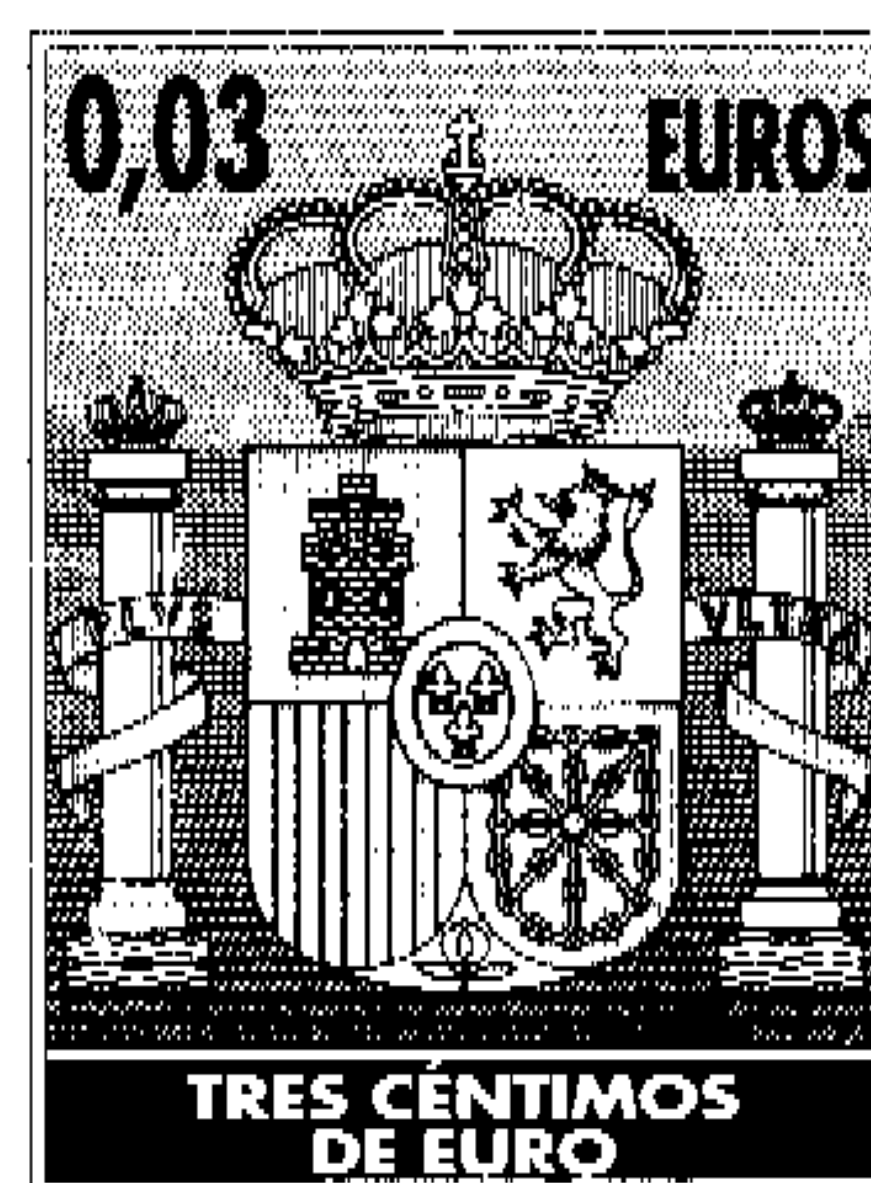
4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis correspondientes al ejercicio 2006 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:



CLASE 8.^a

100117000



0H9503514

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

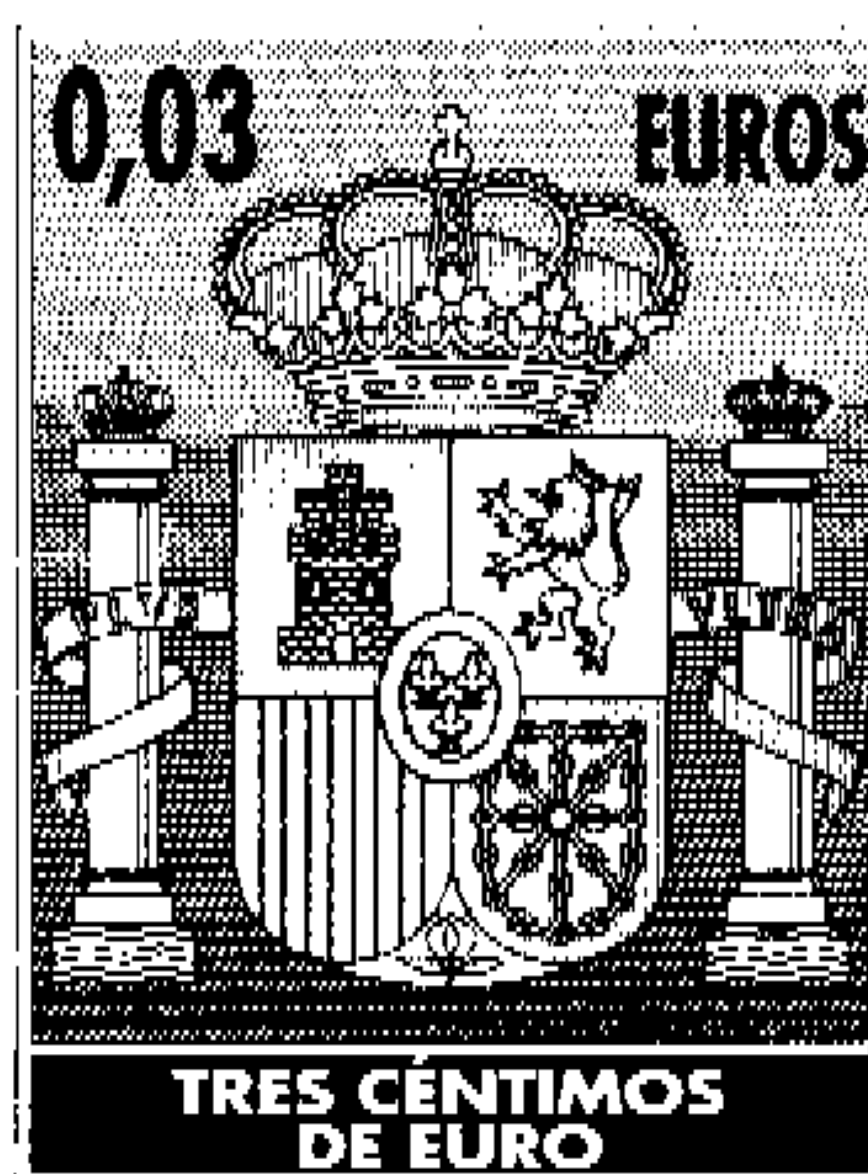
b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.



CLASE 8.^a

1116 0011



0H9503515

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El epígrafe de "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y el resto de las concesiones se amortizan linealmente en función de los años de duración de la concesión.

Las aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición, se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

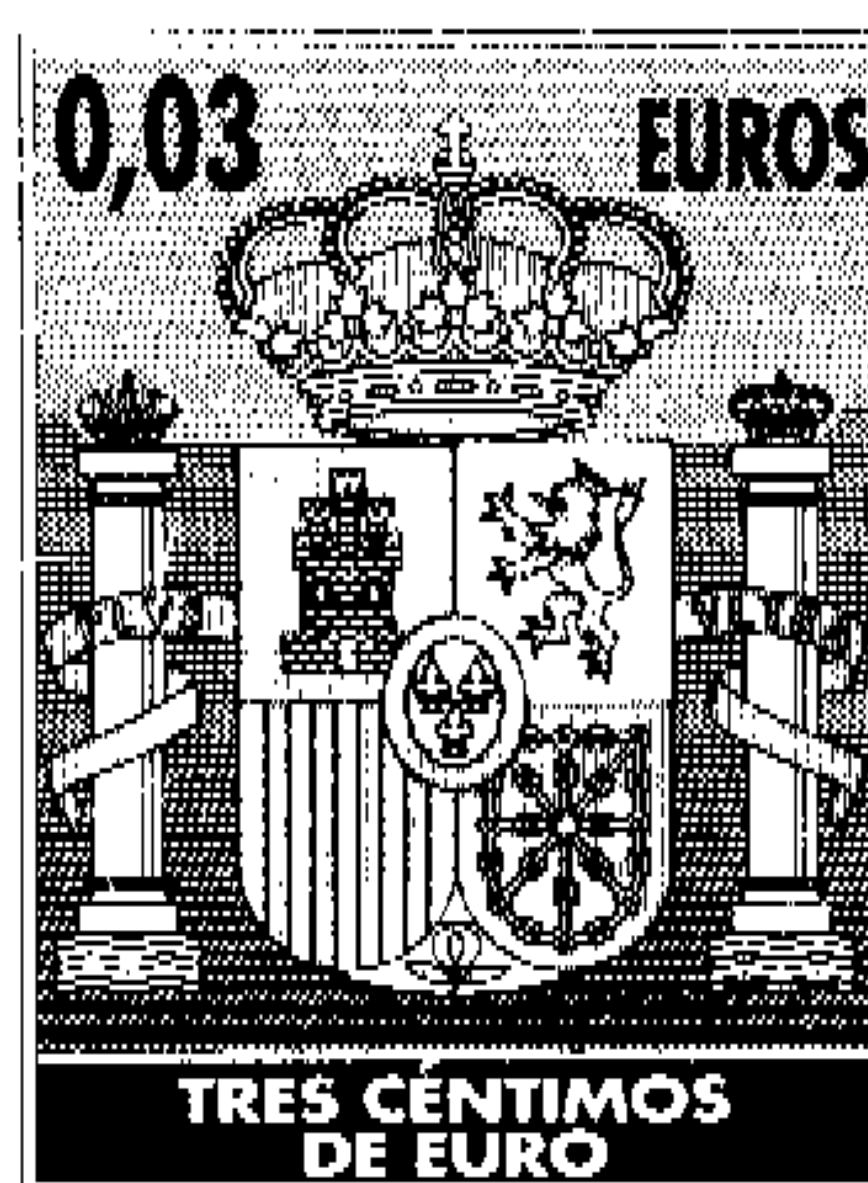
Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:



0H9503516

CLASE 8.^a

INVERSIONES INMOBILIARIAS

	Años de vida útil
Edificios (uso propio)	75
Instalaciones	10-20
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	5
Elementos de transporte	3-5

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

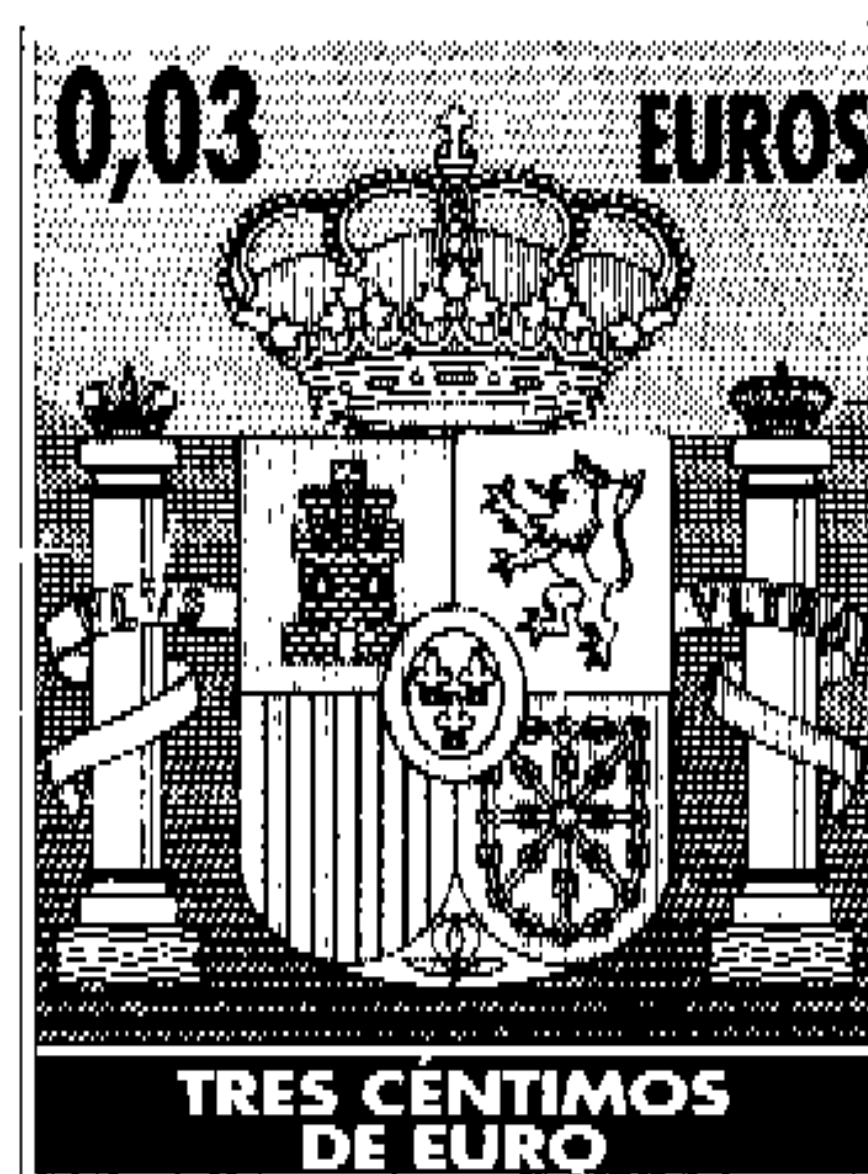
Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, la Sociedad Dominante revalorizó determinados terrenos y construcciones por un importe de 71.923 miles de euros. El coste revalorizado de estos inmuebles fue considerado como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de sus bienes en los posteriores cierres contables. El incremento en el importe de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2005 y 2006 debido al efecto de dichas actualizaciones no ha sido significativo.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado



CLASE 8.ª

INSTRUMENTO



0H9503517

en la Nota 8 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

e) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Urbis revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

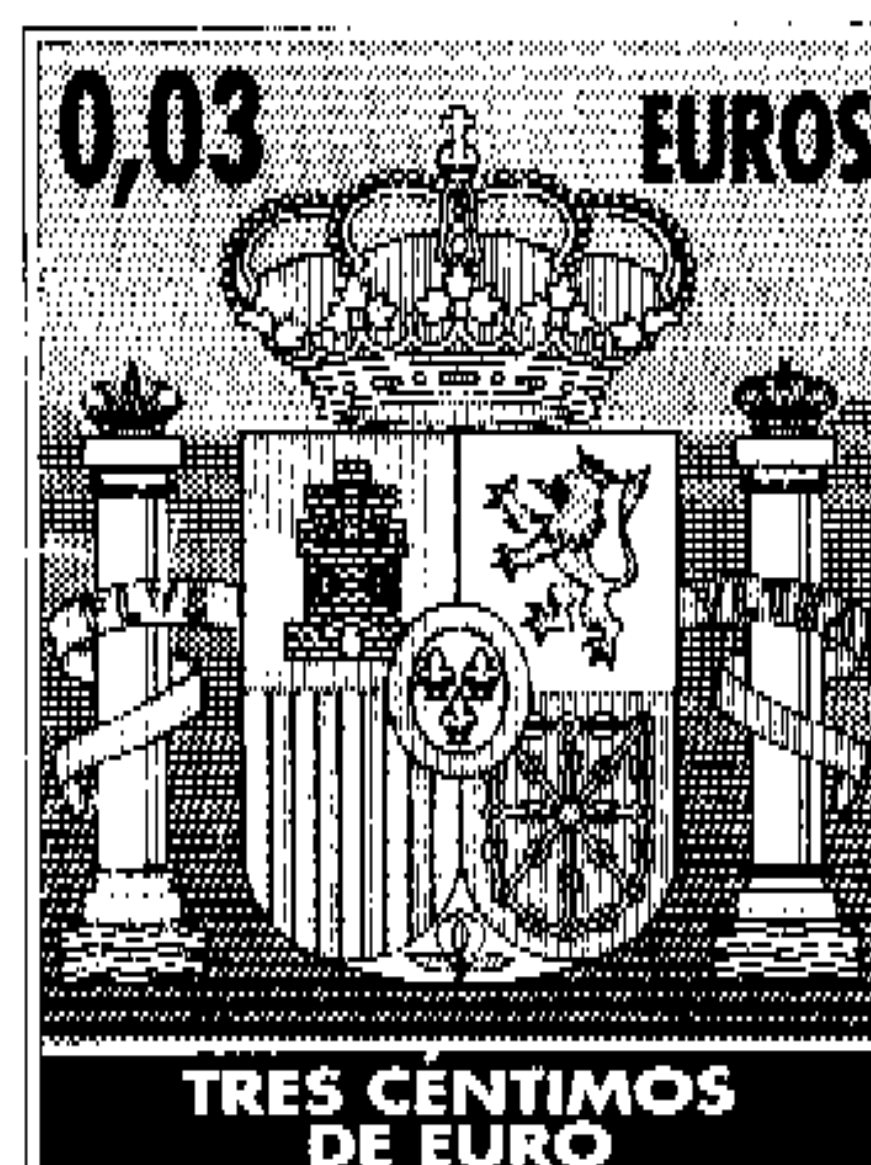
Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza



CLASE 8.ª

INVERSIONES INMOBILIARIAS



0H9503518

del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

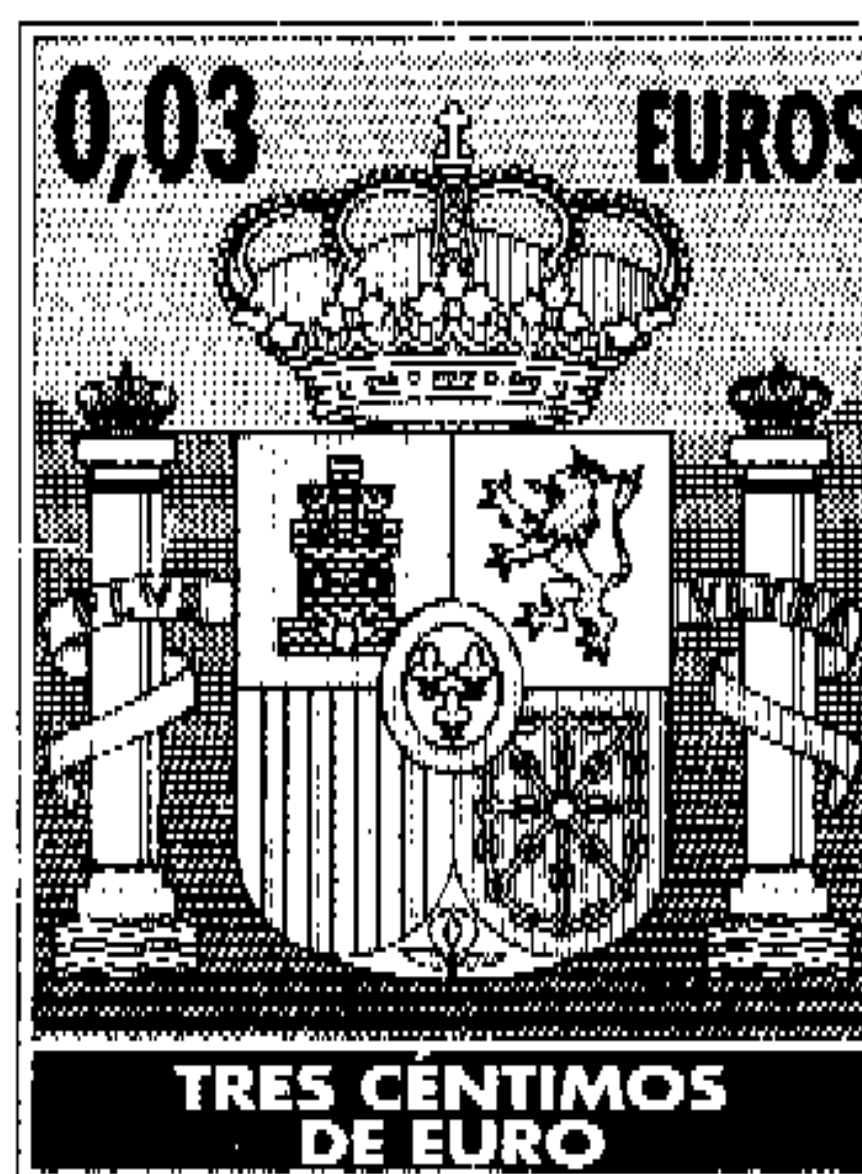
- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.



CLASE 8.ª

IMPUESTO



0H9503519

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización (véase Nota 4.q), o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

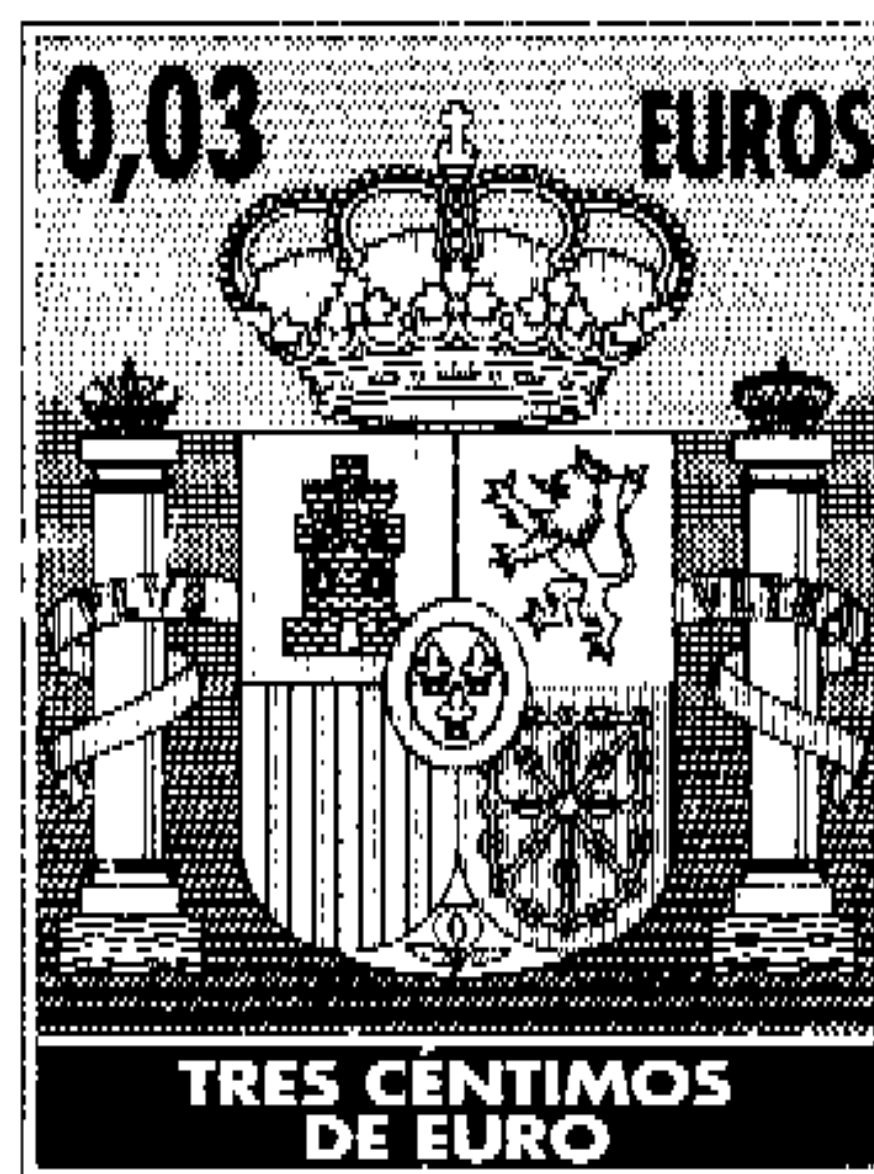
j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H9503520

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren contablemente como de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

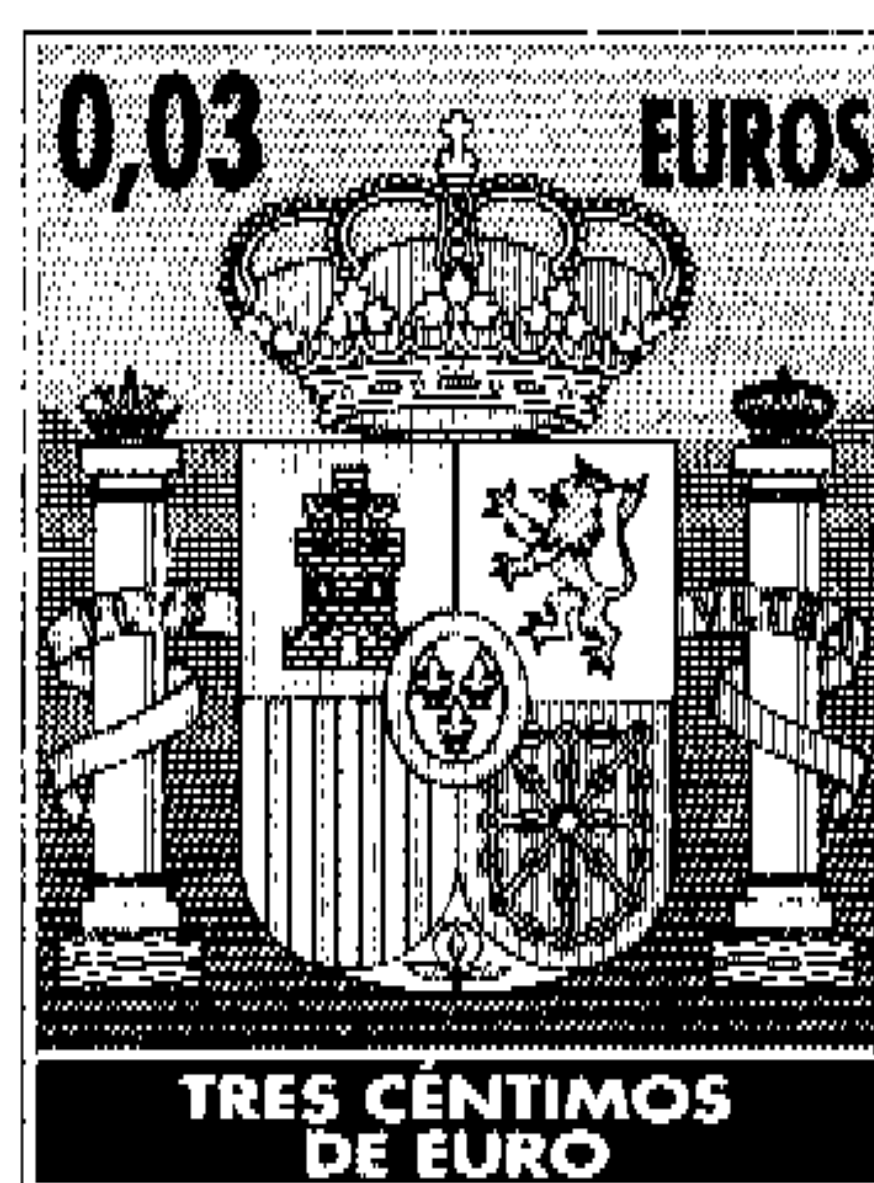
Los activos financieros para negociación y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su "coste amortizado".



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



0H9503521

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arrears". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Los derivados contratados por Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2005 y 2006 no cumplían plenamente todos los requisitos indicados por las NIIF para poder ser calificados contablemente como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2005 y 2006 se han reconocido en la cuenta de resultados, en el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 22.g).

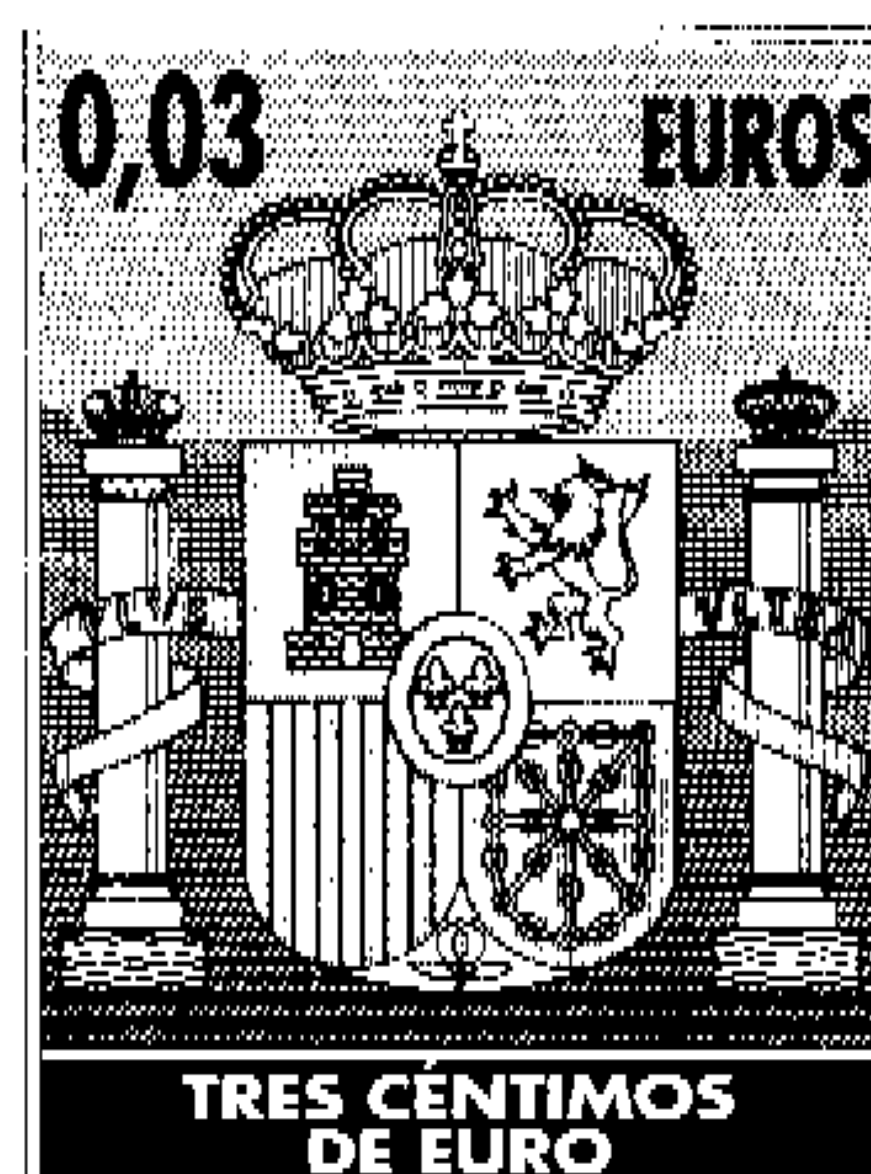
l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2006, no se poseen acciones de la Sociedad Dominante. Al 31 de diciembre de 2005, la cifra total de



CLASE 8.ª

RENTA FISCAL



0H9503522

acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,24% del total de acciones de Inmobiliaria Urbis S.A. a esa fecha.

En la Nota 15 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2006 y 2005.

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2006 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Notas 17 y 20).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 17).

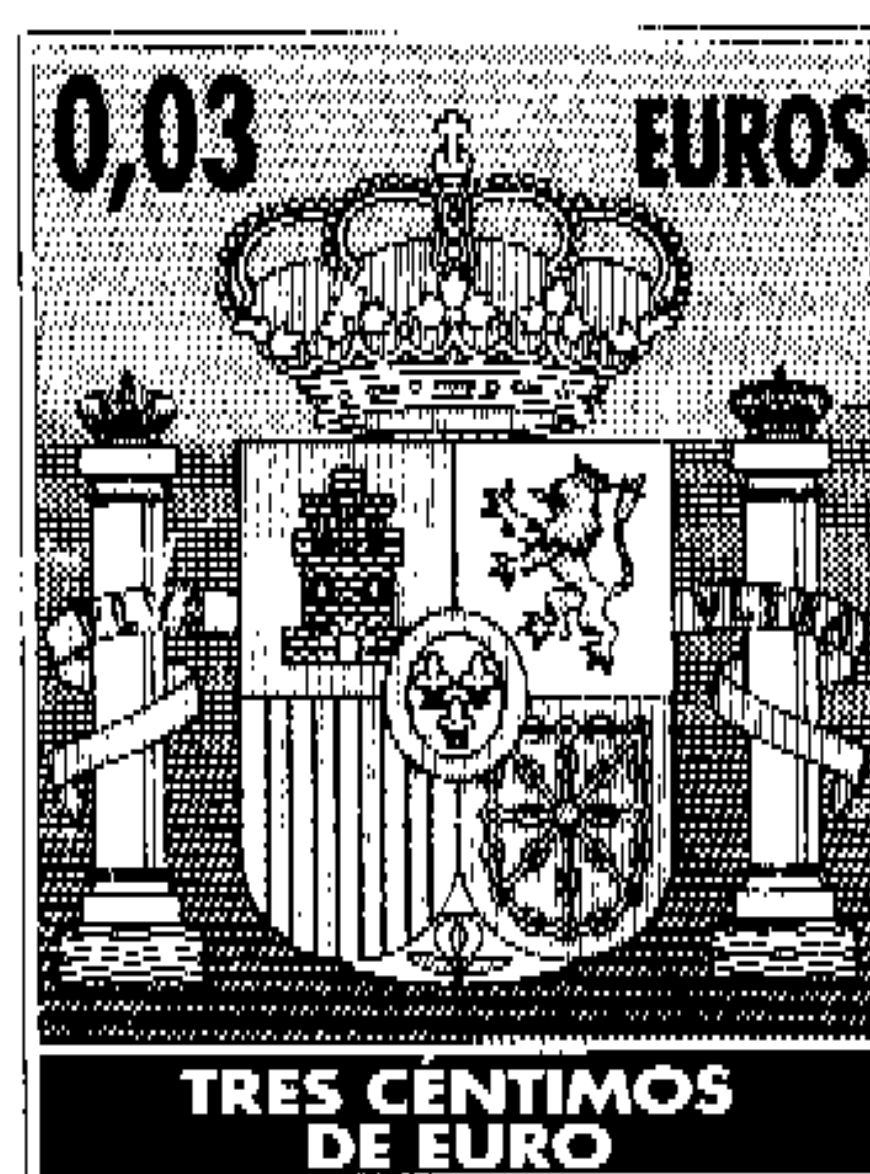
n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas se ha registrado una provisión para indemnizaciones por importe de 7.909 miles de euros (véase Nota 19), que ya han sido satisfechas a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.



CLASE 8.^a

1000000000



0H9503523

Durante el ejercicio 2002, la Sociedad Dominante procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que ya no se encontraban en activo.

En el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante ha concedido a determinados consejeros y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubren asimismo el supuesto de extinción del contrato laboral (véase Nota 17). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

o) Impuesto sobre las ganancias

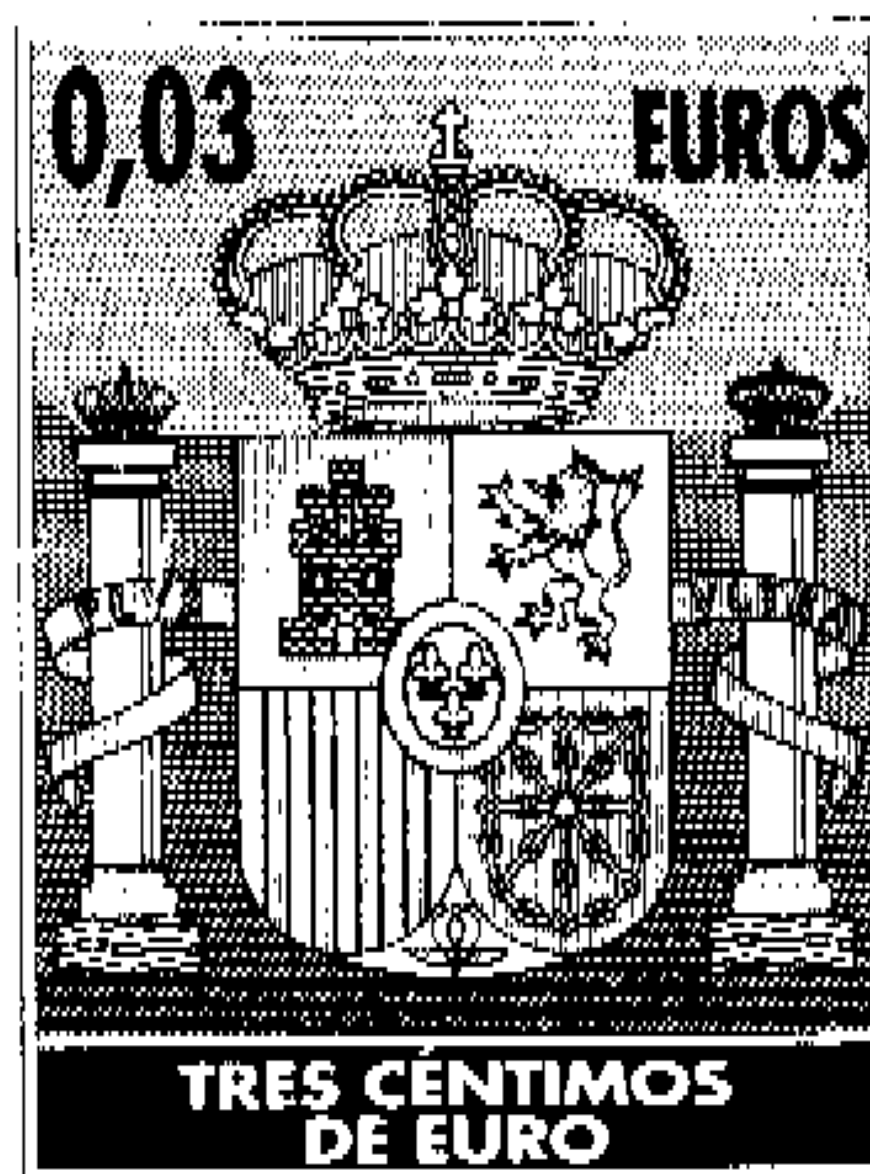
El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 20).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.



0H9503524

CLASE 8.^a

IMPUESTOS DIFERIDOS

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Grupo Urbis no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

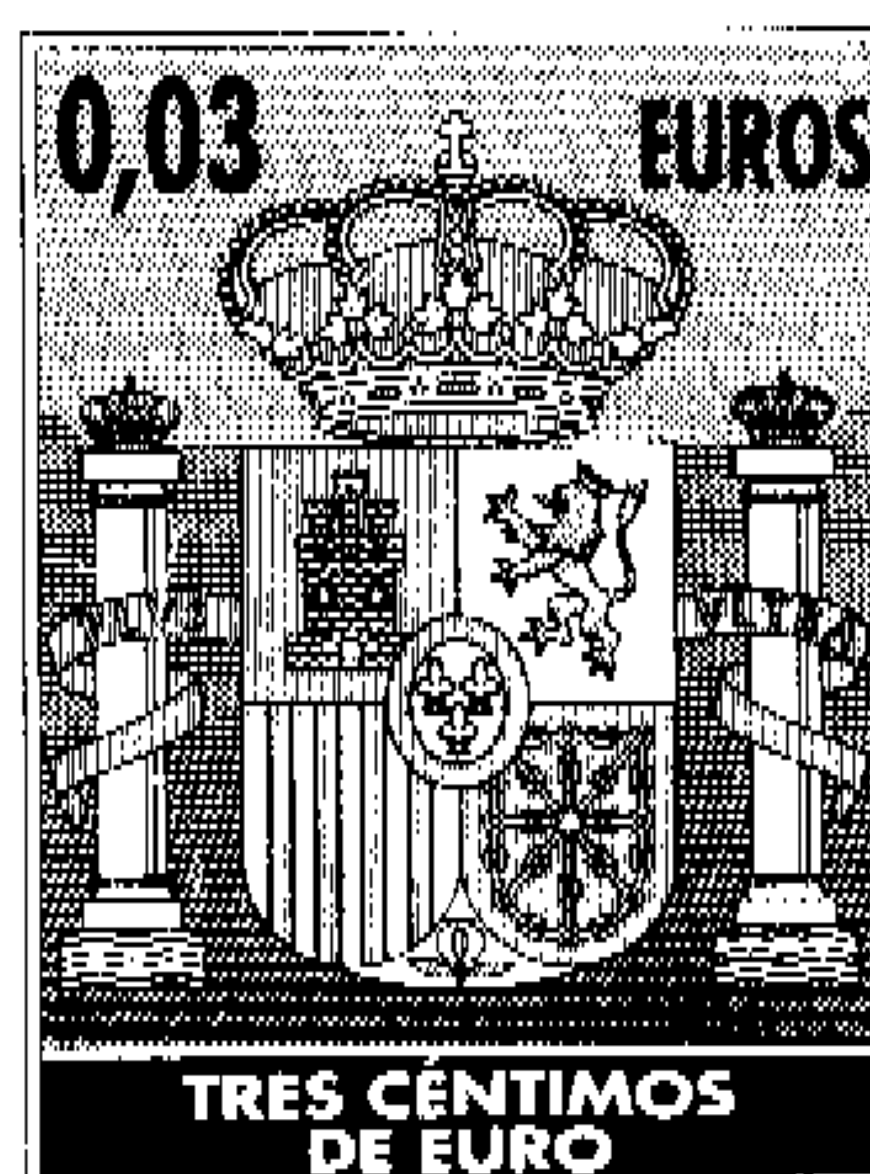
Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.



CLASE 8.ª

7777 7777



0H9503525

q) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en los ejercicios 2005 y 2006 ha sido de 12.533 y 14.197 miles de euros respectivamente.

Los demás costes por intereses, incluidos los correspondientes a inmovilizado material e inversiones inmobiliarias en curso, se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

r) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

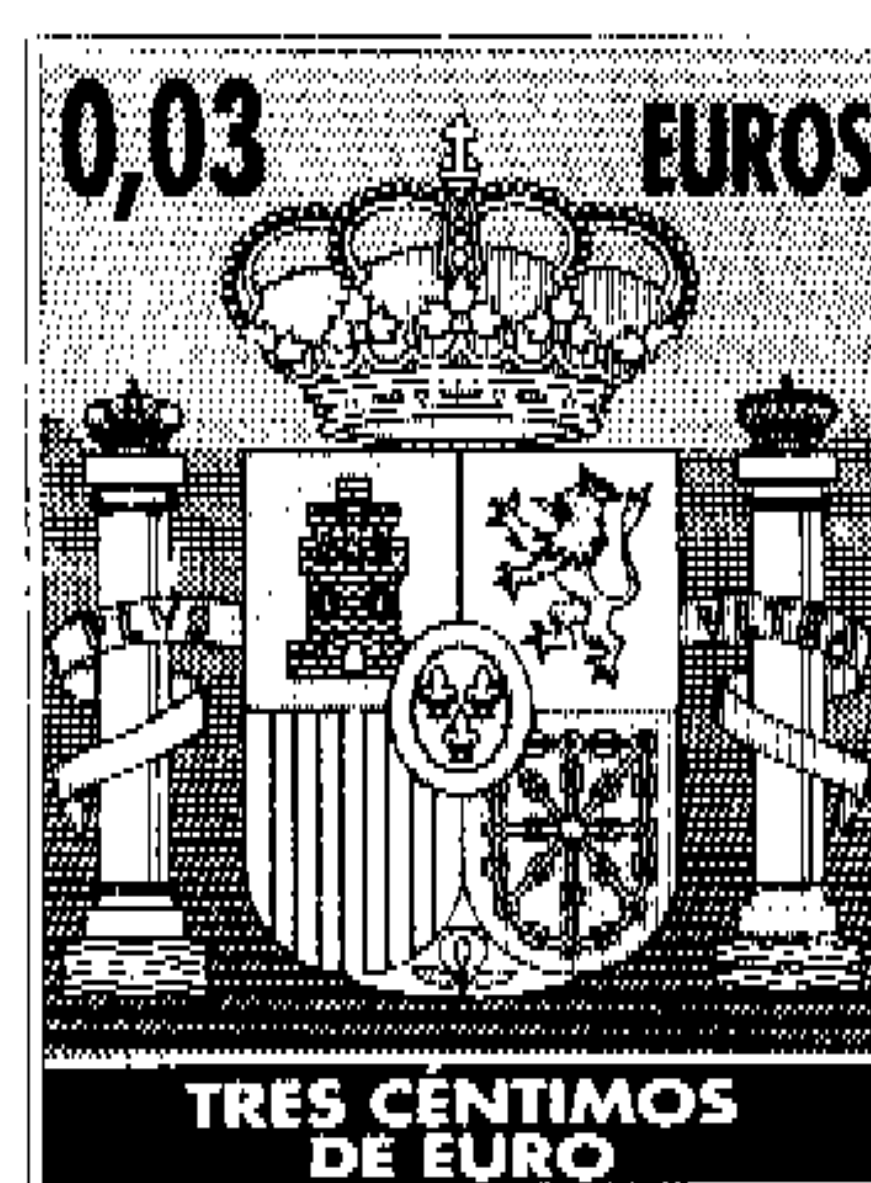
En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



CLASE 8.ª

IMPORTE



0H9503526

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

- Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
- Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
- El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2006 y 2005, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda extranjera	Contravalor en miles de euros			
	2006		2005	
	Existencias	Deudas con entidades de crédito	Existencias	Deudas con entidades de crédito
Dólar USA	21.430	12.949	20.181	3.373
Total	21.430	12.949	20.181	3.373

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2006 y 2005 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

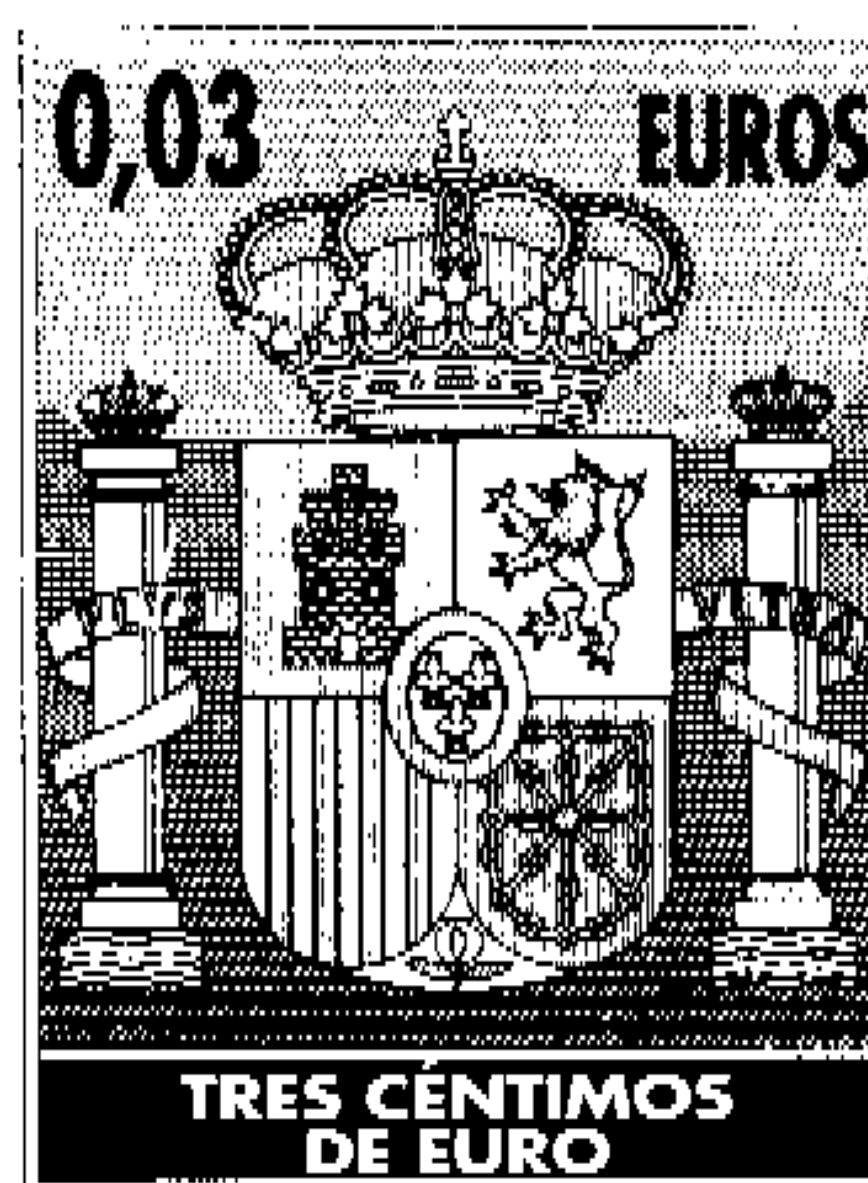
u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre de los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.



CLASE 8.^a

110 1 20 001



0H9503527

v) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Existencias	2.193.404	1.704.053
Deudores comerciales	11.829	3.317
Total activos corrientes	2.205.233	1.707.370
Deudas con entidades de crédito	153.691	149.135
Otros pasivos corrientes	283.280	112.652
Total pasivos corrientes	436.971	261.787

x) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2006 y 2005 ha ascendido a 5.931 y 5.508 miles de euros, respectivamente, se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de alquileres" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 22.b).

y) Ventas de inversiones inmobiliarias

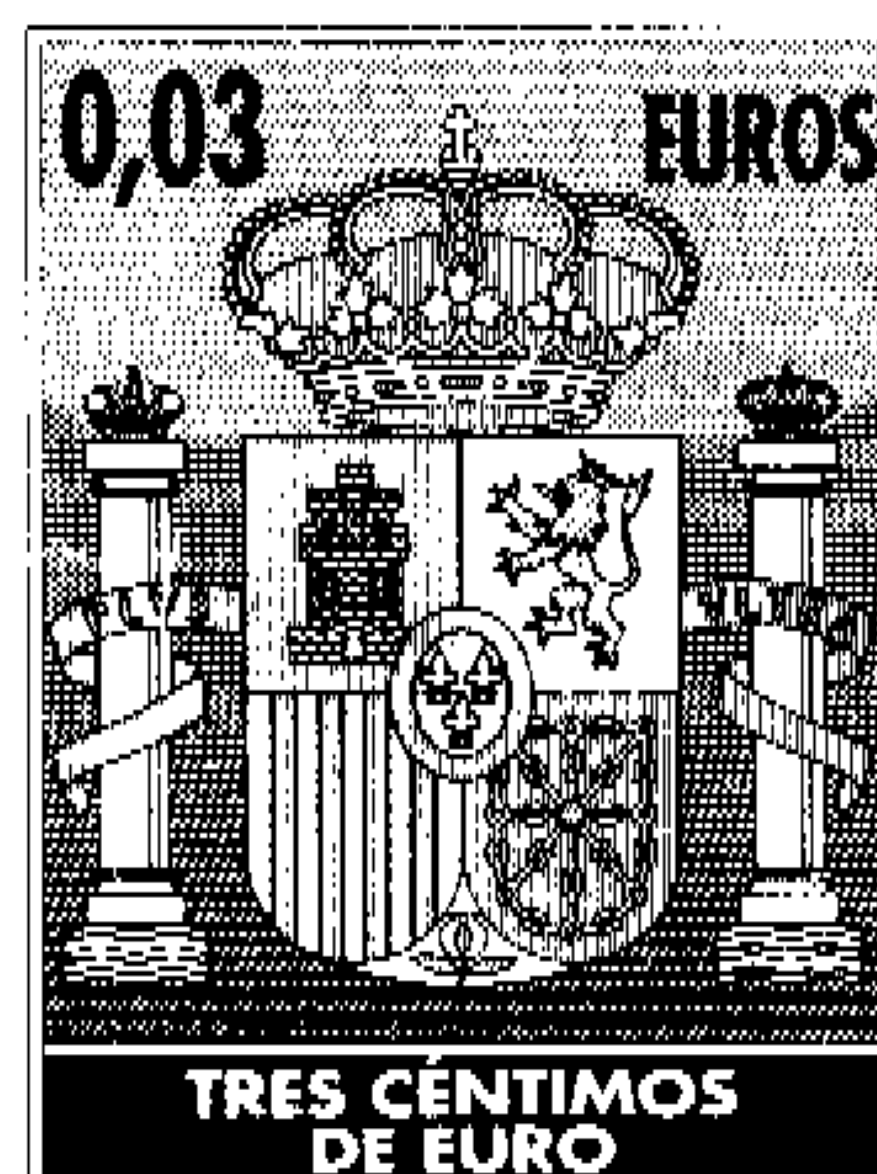
De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	91.531	29.415
Coste en libros	(56.731)	(15.291)
Ingresos netos	34.800	14.124



CLASE 8.ª

11-01-11



0H9503528

5. Beneficio por acción

a) *Beneficio básico por acción*

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2006	2005	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	204.277	147.967	56.310
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	127.481	127.483	(2)
Beneficio básico por acción (euros)	1,602	1,161	0,441

b) *Beneficio diluido por acción*

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el beneficio diluido por acción de Grupo Urbis coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

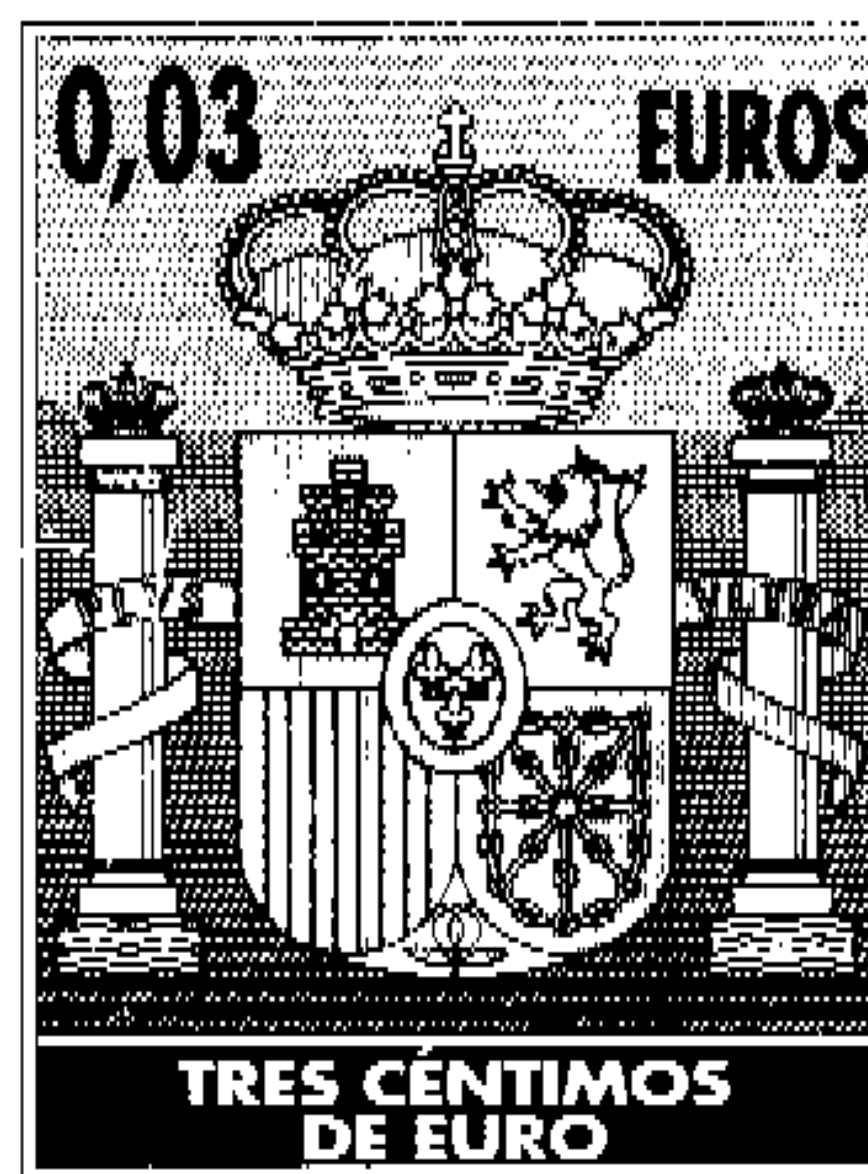
6. Información por segmentos

a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales - de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Urbis en vigor al cierre del ejercicio 2006, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.



0H9503529

CLASE 8.^aCLASE 8.^a

En el ejercicio 2006 el Grupo Urbis centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y Venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en estas cuentas anuales se desglosan las ventas y costes de ventas de dicha actividad (véase Notas 22.a y 22.b).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios - geográficos

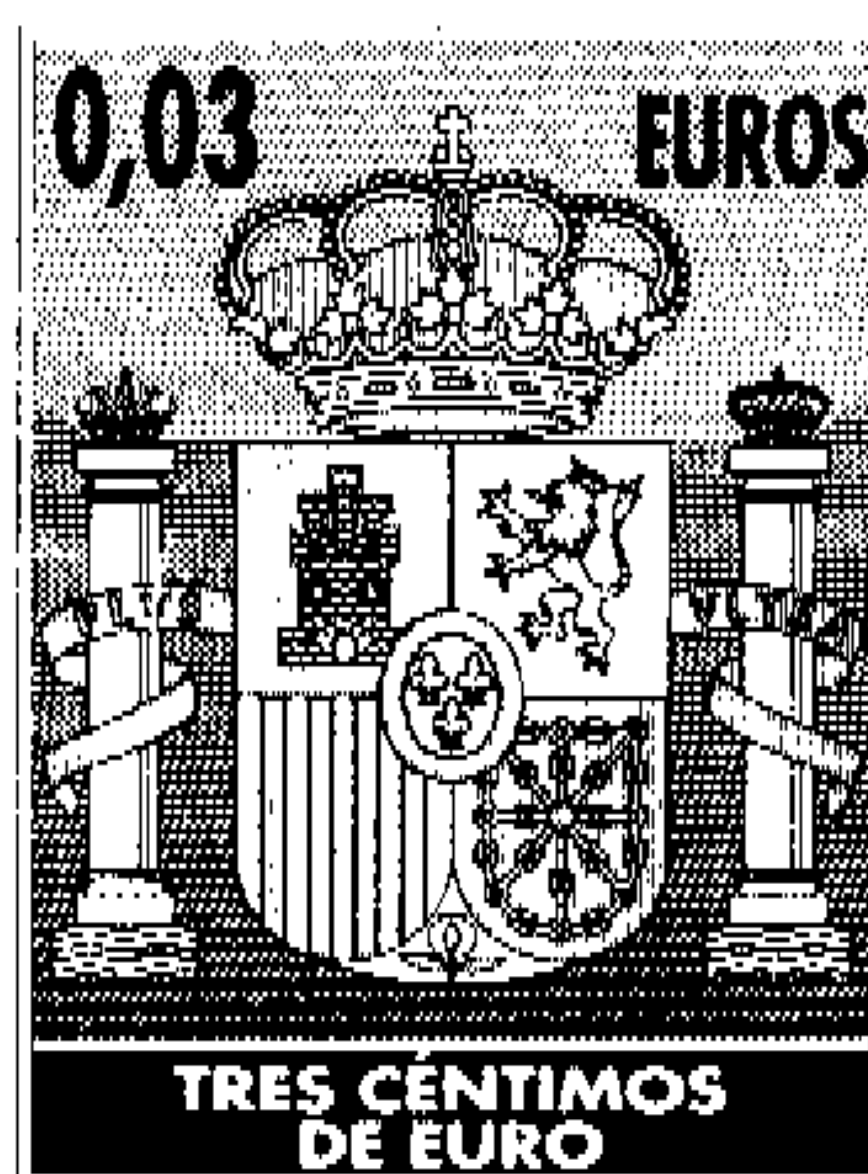
Por otro lado, las actividades del grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Urbis desarrolla actividades en otros países.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.y), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (véase



0H9503530

CLASE 8.^a

1771177 8011

Nota 4.x) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 22.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

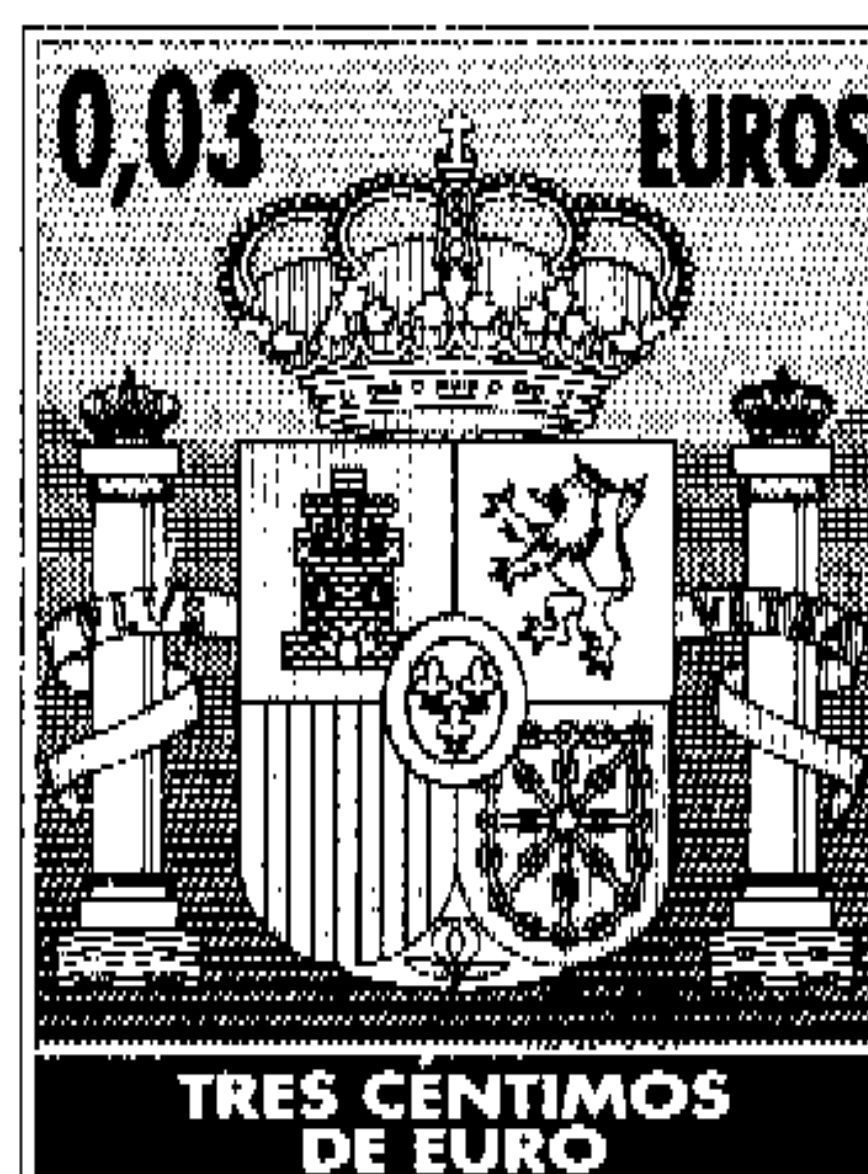
Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Miles de euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
INGRESOS								
Ventas externas	860.693	816.686	136.136	72.038	-	-	996.829	888.724
Total ingresos	860.693	816.686	136.136	72.038	-	-	996.829	888.724
RESULTADOS								
Resultado de explotación	324.792	253.876	61.174	38.245	(53.684)	(30.917)	332.282	261.204
Ingresos financieros	-	-	-	-	1.044	730	1.044	730
Gastos financieros netos	-	-	-	-	(39.055)	(25.106)	(39.055)	(25.106)
Resultado antes de impuestos	324.792	253.876	61.174	38.245	(91.519)	(63.405)	294.447	228.716
Impuestos	(113.677)	(88.856)	(14.451)	(10.561)	41.396	22.413	(86.732)	(77.004)
Intereses minoritarios	(3.438)	(3.745)	-	-	-	-	(3.438)	(3.745)
Resultado después de impuestos	207.677	161.275	46.723	27.684	(50.123)	(40.992)	204.277	147.967



0H9503531

CLASE 8.^a

(1111111111)

	Miles de euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
OTRA INFORMACIÓN								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	130.374	59.680	4.573	512	134.947	60.192
Amortización acumulada	-	-	(41.089)	(37.260)	(8.674)	(7.640)	(49.763)	(44.900)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(5.709)	(5.795)	(593)	(593)	(6.302)	(6.388)
BALANCE DE SITUACIÓN								
ACTIVO								
Activos no corrientes	11.292	14.358	732.343	671.079	43.746	79.953	787.381	765.390
Activos corrientes	2.884.260	2.361.467	-	-	88.129	47.281	2.972.389	2.408.748
Participaciones en empresas asociadas	7.130	6.601	-	-	-	-	7.130	6.601
Activo total consolidado	2.902.682	2.382.426	732.343	671.079	131.875	127.234	3.766.900	3.180.739
PASIVO								
Pasivos no corrientes	-	-	4.583	8.097	763.277	673.139	767.860	681.236
Pasivos corrientes	1.495.007	1.244.004	3.671	3.594	446.210	358.460	1.944.888	1.606.058
Pasivo total consolidado	1.495.007	1.244.004	8.254	11.691	1.209.487	1.031.599	2.712.748	2.287.294

Información de segmentos secundarios

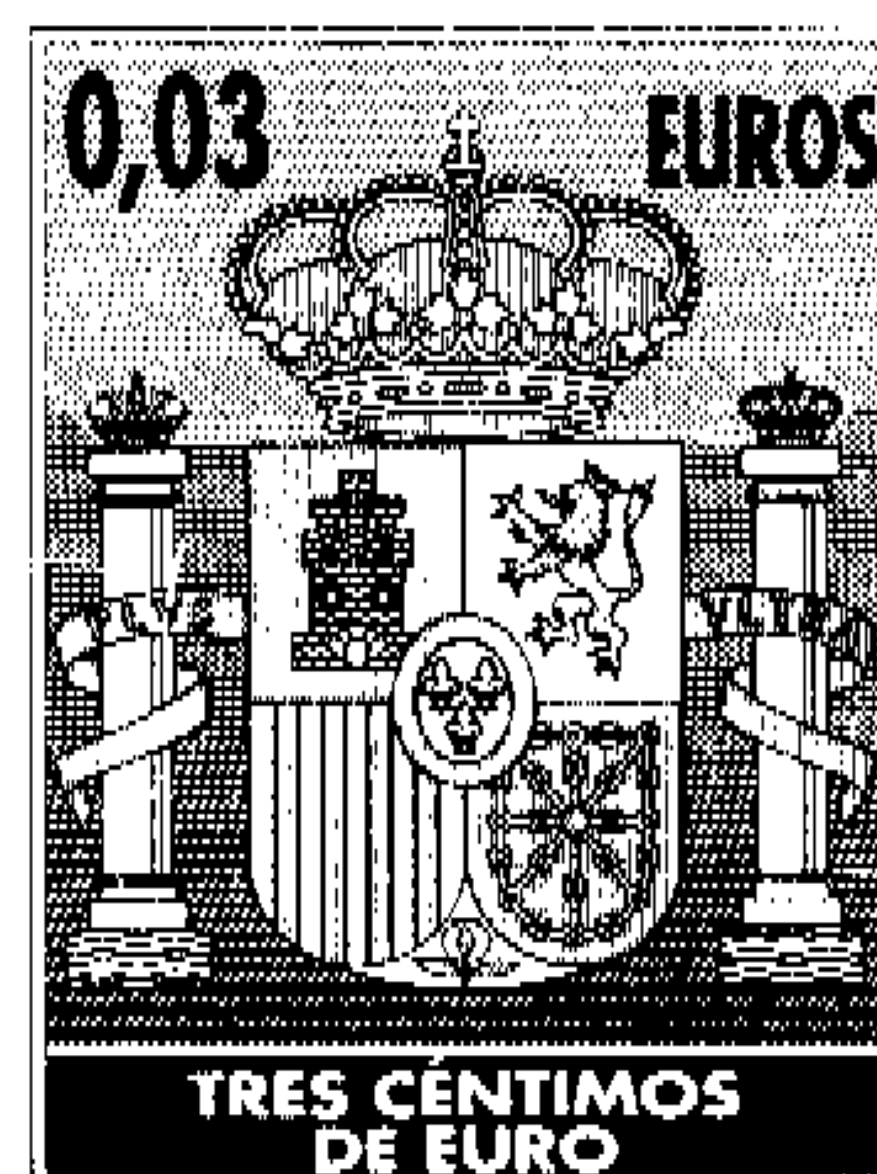
El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de euros					
	Ingresos por ventas		Activos totales		Adiciones al inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
España	996.826	888.037	3.618.889	3.053.581	134.899	60.147
Portugal	-	640	125.892	106.977	48	45
Resto	3	47	22.119	20.181	-	-
Total	996.829	888.724	3.766.900	3.180.739	134.947	60.192



CLASE 8.^a

1111 400.010



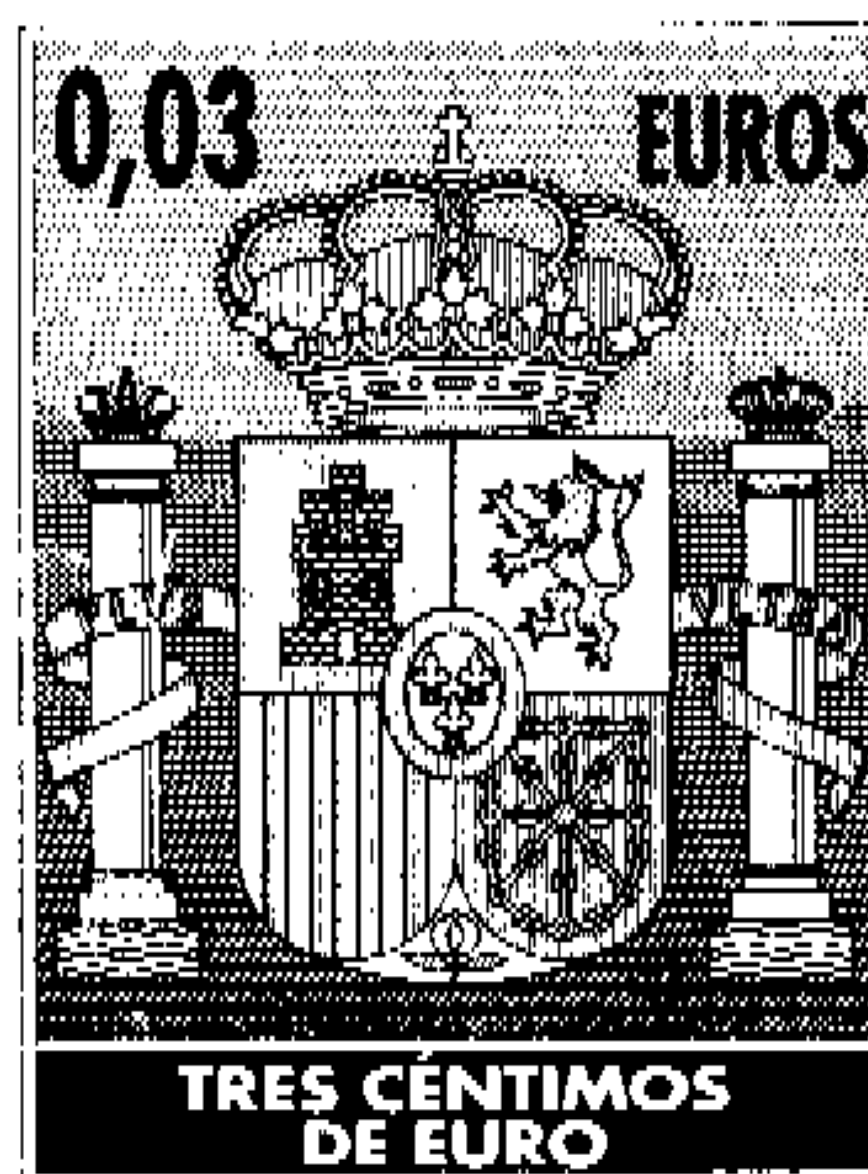
0H9503532

7. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Inmuebles para uso propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste -				
Saldos al 1 de enero de 2005	19.873	7.641	120.612	148.126
Adiciones	19	422	58.971	59.412
Retiros	(546)	(91)	(399)	(1.036)
Trasposos de / (a) existencias	68	-	1.870	1.938
Otros trasposos	528	139	(1.178)	(511)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	19.942	8.111	179.876	207.929
Adiciones	3.418	1.136	40.854	45.408
Retiros	(269)	(109)	(7.280)	(7.658)
Trasposos de / (a) existencias	330	-	-	330
Otros trasposos	159	-	(24.913)	(24.754)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	23.580	9.138	188.537	221.255
Amortización acumulada -				
Saldos al 1 de enero de 2005	(1.390)	(4.937)	-	(6.327)
Dotaciones	(221)	(769)	-	(990)
Retiros	28	170	-	198
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.583)	(5.536)	-	(7.119)
Dotaciones	(248)	(773)	-	(1.021)
Retiros	8	59	-	67
Otros trasposos	(3)	-	-	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(1.826)	(6.250)	-	(8.076)
Pérdidas por deterioro -				
Al 31 de diciembre de 2005	(593)	-	(2.838)	(3.431)
Al 31 de diciembre de 2006	(593)	-	(930)	(1.523)
Activo material neto -				
Saldos al 31 de diciembre de 2005	17.766	2.575	177.038	197.379
Saldos al 31 de diciembre de 2006	21.161	2.888	187.607	211.656

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:



0H9503533

CLASE 8.ª

Año 2006

	Miles de euros	
	2006	2005
Saldo inicial	(3.431)	-
Dotaciones con cargo a resultados	-	(3.431)
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	86	-
Dotación neta del ejercicio	86	(3.431)
Traspasos	1.822	-
Saldo final	(1.523)	(3.431)

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 3.658 y 2.017 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2005 y 2006, la Sociedad Dominante ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2005 correspondían a unas viviendas para alquiler en Madrid por importe de 37.901 miles de euros, unas oficinas para alquiler en Madrid, cuyo coste asciende a 46.571 miles de euros y un edificio de oficinas en Madrid para rehabilitar por importe de 31.882 miles de euros. Por otro lado, los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2006 corresponden a unas viviendas para alquiler en Madrid y dos edificios de oficinas para alquiler en Madrid, por un importe conjunto de 135.531 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad Dominante tiene compromisos firmes de venta de elementos de inmovilizado material cuyo coste asciende a 43.910 miles de euros. Análogamente, al 31 de diciembre de 2006, no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 122 y 108 miles de euros, respectivamente.

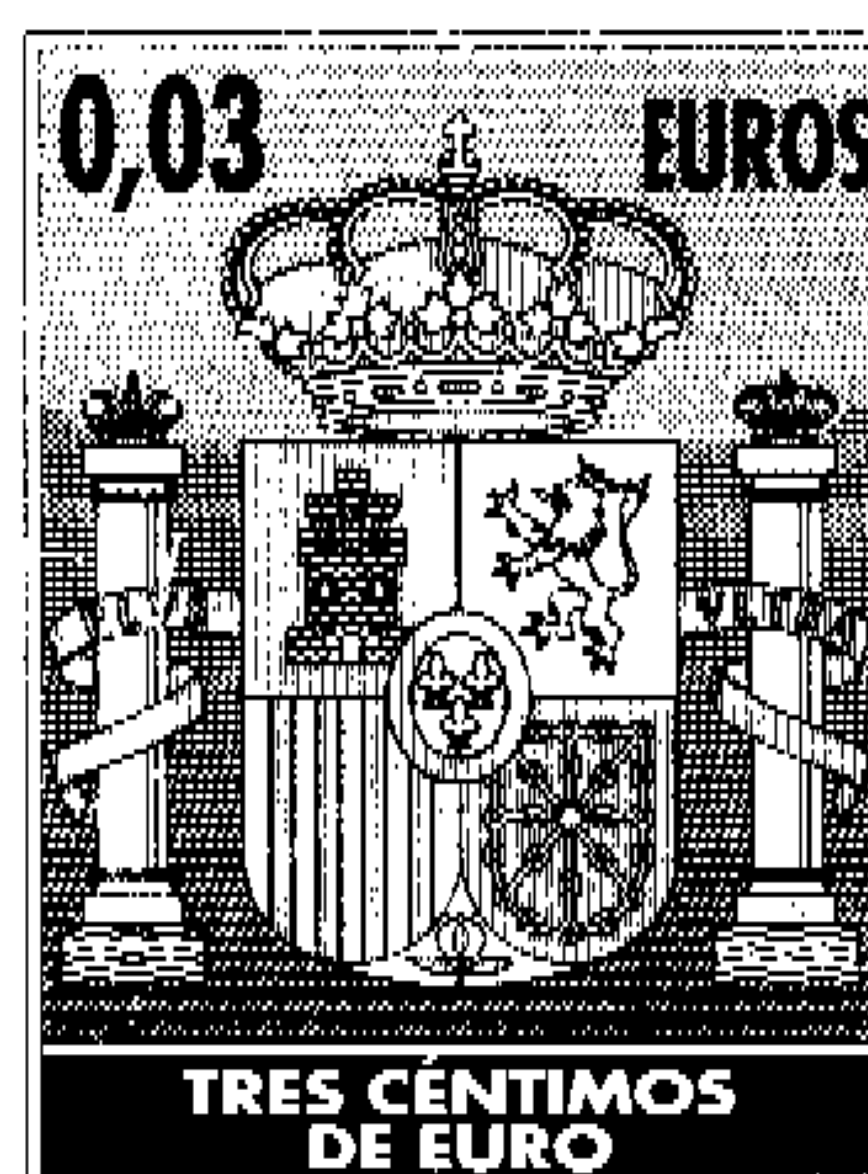
Es política del Grupo Urbis contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 4.233 y 3.601 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.^a

INVERSIONES INMOBILIARIAS



0H9503534

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2005	509.588	(26.109)	-	483.479
Adiciones	631	(5.887)	-	(5.256)
Retiros	(17.708)	3.526	-	(14.182)
Otros traspasos	2.046	-	-	2.046
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Pérdidas por deterioro	-	-	(2.957)	(2.957)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	494.557	(28.563)	(2.957)	463.037
Adiciones	89.520	(5.963)	-	83.557
Retiros	(58.709)	4.331	-	(54.378)
Traspasos de / (a) Existencias	781	-	-	781
Otros traspasos	24.754	3	-	24.757
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Pérdidas por deterioro	-	-	(1.822)	(1.822)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	550.903	(30.285)	(4.779)	515.839

De las enajenaciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2006, destaca la venta de un edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y la de un local en Málaga, los cuales tenían un coste neto de 53.653 miles de euros. De las enajenaciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2005, destaca la venta de un complejo hotelero en Lanzarote, que tenía un coste neto de 11.130 miles de euros.

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2006 ha generado un beneficio de 34.800 miles de euros y el total de ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2005 generó un beneficio de 14.124 miles de euros (véase Nota 4.y).

De las adiciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2006, destaca la compra de una fábrica en Valladolid por un valor total en libros de 89.232 miles de euros. Las adiciones de inversiones realizadas en el ejercicio 2005 no son significativas.

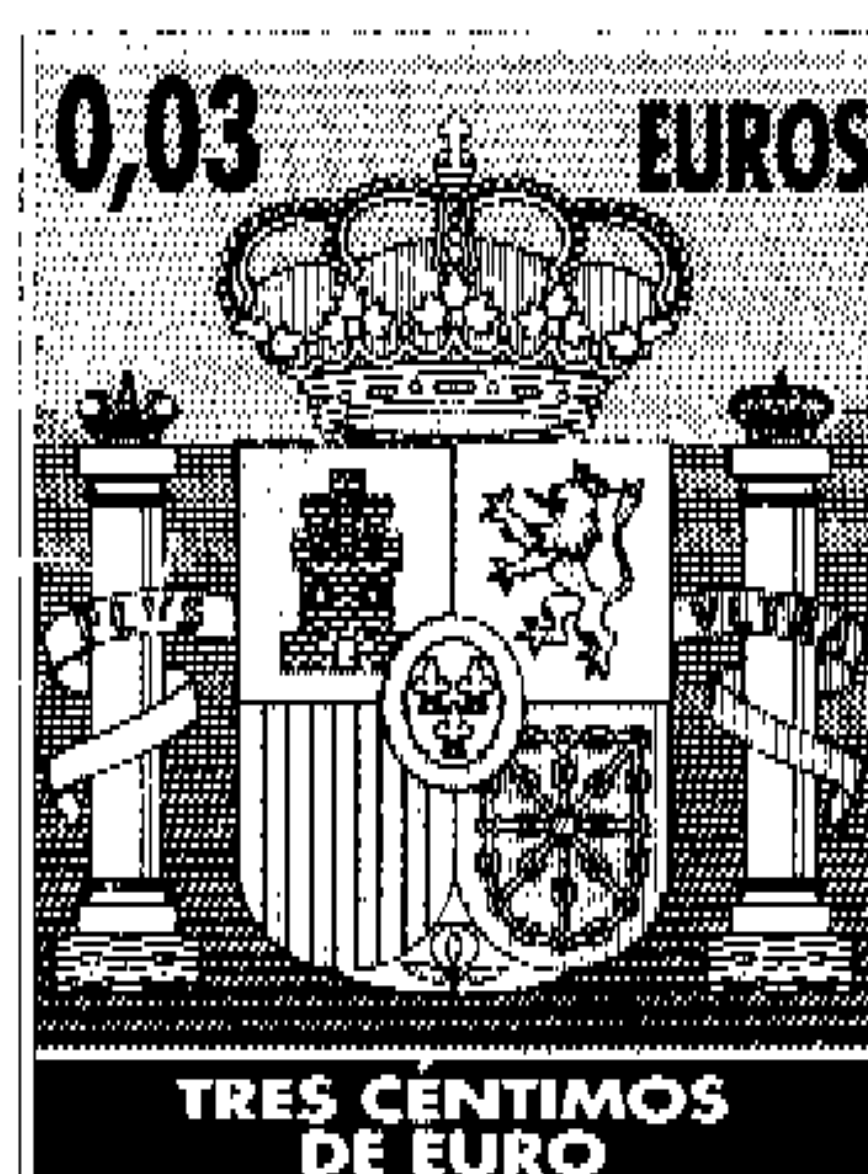
Al 31 de diciembre de 2005 y 2006, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", incluyendo las revalorizaciones asignadas al suelo que ha realizado el Grupo con motivo de la transición a las NIIF (véase Nota 4.d), asciende a 229.693 y 307.393 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, existe un inmueble en arrendamiento hipotecado por importe de 21.853 miles de euros en garantía del aplazamiento del pago de una deuda tributaria derivada de una liquidación que ha resultado nula. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H9503535

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (véase Nota 9) del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 636.301 y 759.195 miles de euros, respectivamente. La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

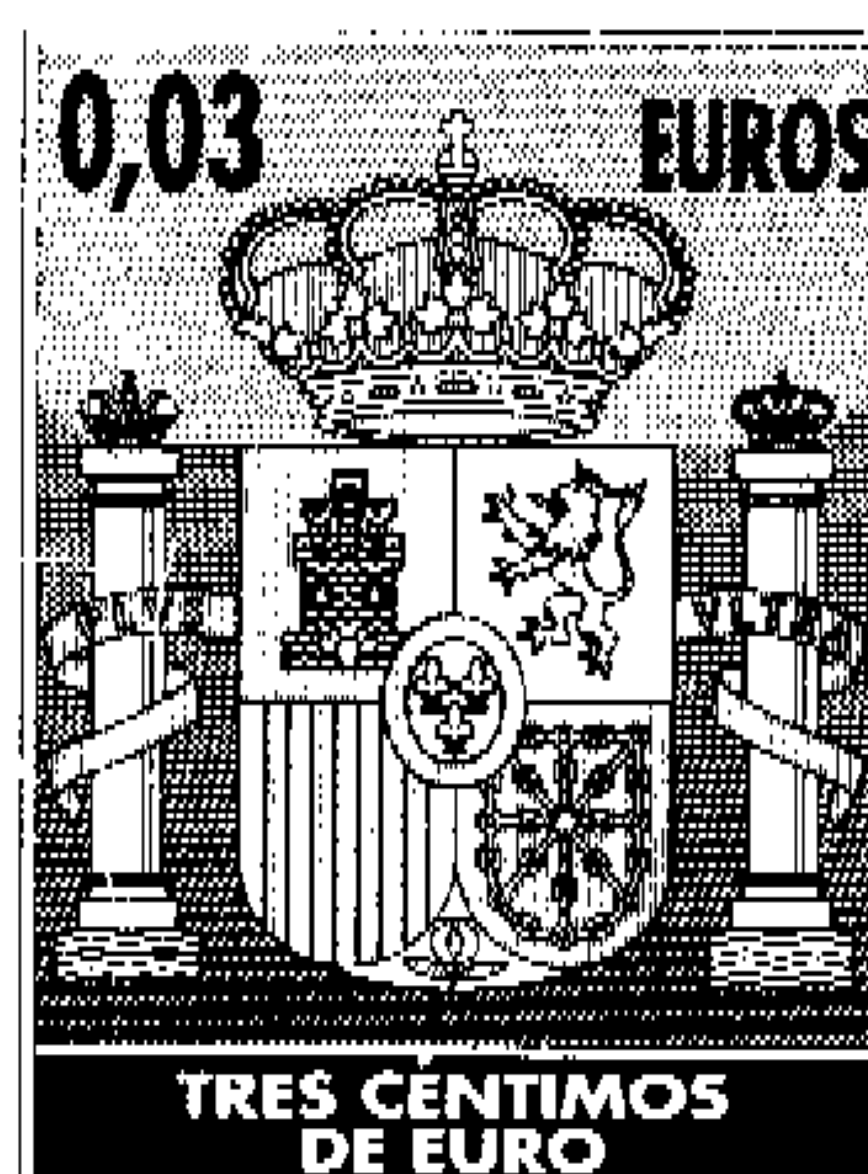
En los ejercicios 2006 y 2005, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 38.675 y 37.115 miles de euros, respectiva y aproximadamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el ejercicio 2006 a 12.301 miles de euros, aproximadamente y a 12.994 miles de euros en el ejercicio 2005, (véase Nota 22.b).

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los saldos al 31 de diciembre de 2005 y 2006 corresponden en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2005 y 2006 son los siguientes:

	Duración Del Contrato	Tiempo Transcurrido	Miles de euros				Cuotas Pendientes
			Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	
31 de diciembre de 2005	11 años	94 meses	31.294	(3.003)	545	11.525	7(a)
31 de diciembre de 2006	11 años	106 meses	31.294	(3.448)	349	8.106	5(a)

(a) Cuotas semestrales

El detalle del coste de adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:



0H9503536

CLASE 8.^a

11111111

Emplazamiento	Miles de euros						Superficie Sobre Rasante (en m²)	
	Inmovilizado Inmaterial (concesiones)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 7)			
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Madrid	21.966	21.966	410.796	468.249	146.040	132.434	260.925	288.214
Levante	-	-	8.533	494	15.573	24.811	78.521	96.267
Andalucía	-	-	7.734	8.059	-	-	17.751	17.957
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	1.407	1.400	26.744	10.611	21.020	21.145
Canarias	17.735	17.735	26.644	15.837	174	5.932	23.408	23.457
Castilla y León y Asturias	-	-	89.799	518	6	-	35.044	400
Galicia	-	-	5.990	-	-	6.088	5.352	5.370
Total	39.701	39.701	550.903	494.557	188.537	179.876	442.021	452.810

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2006 y 2005, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 42,7% y 58,1% a oficinas, 20,2% y 22,8% a centros comerciales, 20,6% y 4,8% a naves industriales, un 7,6% y un 4,3% a residencias de la tercera edad y un 8,9% y 10,0% a otros inmuebles (básicamente locales, viviendas y explotaciones hoteleras), respectivamente.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, a un 12,3% y a un 10,6%, respectivamente. Adicionalmente, un 0,6% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre de ambos años en rehabilitación.

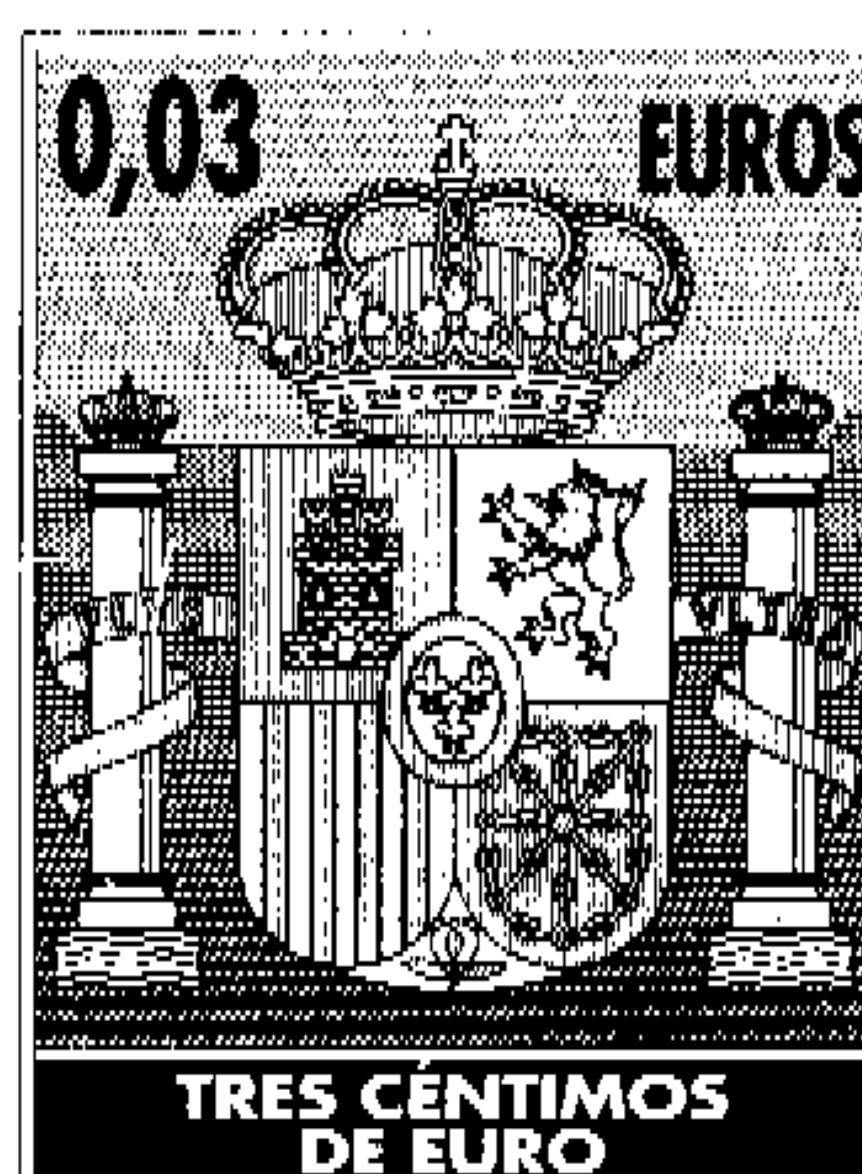
Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005.

9. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



0H9503537

CLASE 8.^a

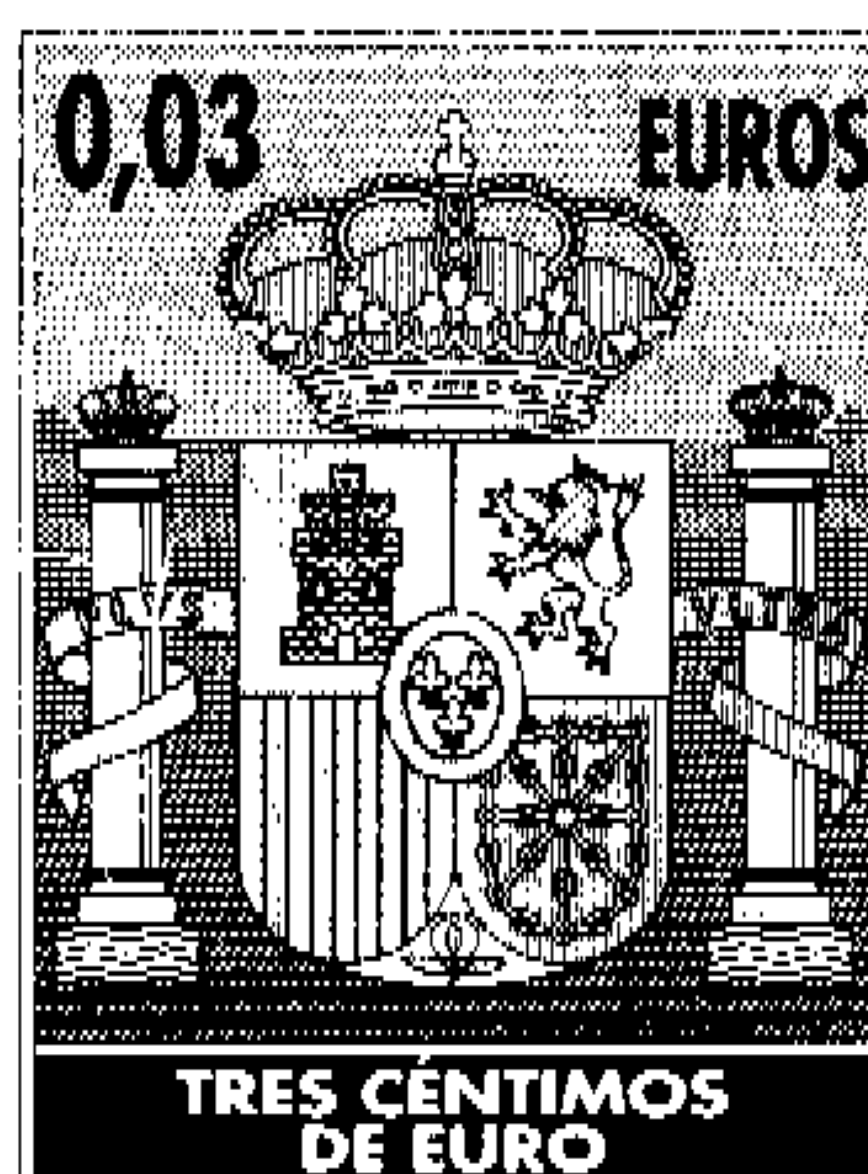
1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

	Miles de euros		
	Concesiones	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2005	39.623	707	40.330
Adiciones	78	71	149
Retiros	-	(34)	(34)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	39.701	744	40.445
Adiciones	-	19	19
Saldos al 31 de diciembre de 2006	39.701	763	40.464
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2005	(6.658)	(448)	(7.106)
Dotaciones	(2.039)	(74)	(2.113)
Retiros	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(8.697)	(521)	(9.218)
Dotaciones	(2.107)	(77)	(2.184)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(10.804)	(598)	(11.402)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	31.004	223	31.227
Saldos al 31 de diciembre de 2006	28.897	165	29.062

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de tres concesiones adquiridas por la Sociedad Dominante para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, cuyo coste contable asciende a 17.735 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante los ejercicios 2006 y 2005 por su explotación han ascendido a 3.031 y 2.715 miles de euros, respectivamente, y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad Dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento, habiendo obtenido por este concepto unos ingresos de 2.609 y 2.680 miles de euros durante los ejercicios 2006 y 2005, respectivamente.



QH9503538

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a la Sociedad Dominante un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la Sociedad Dominante se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual de 618 miles de euros, actualizable en función del Índice de Precios al Consumo. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos en el ejercicio 2005 ascendieron a 641 miles de euros y los obtenidos en el ejercicio 2006 han ascendido a 661 miles de euros.

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 asciende a 384 y 370 miles de euros, respectivamente.

10. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	DICAM, S.A.	Golf Altorreal, S.A.	Total
Saldos al 1 de enero de 2005	387	6.415	6.802
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	123	(209)	(86)
Pago de dividendos	(115)	-	(115)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	395	6.206	6.601
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	272	322	594
Pago de dividendos	(65)	-	(65)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	602	6.528	7.130

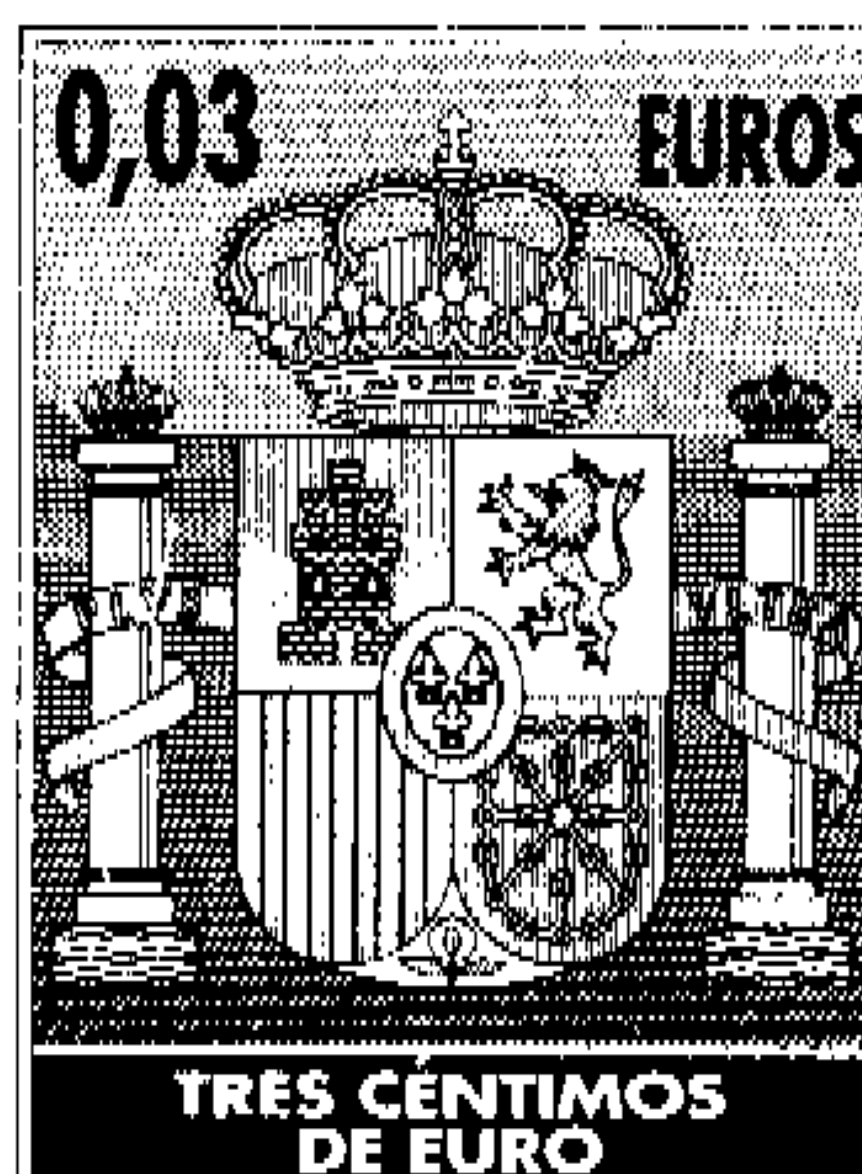
Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Saldos deudores	
	2006	2005
Golf Altorreal, S.A.	2.290	1.218
Totales (Nota 13)	2.290	1.218



CLASE 8.^a

1 5 5 3 0 3 5 3 9



0H9503539

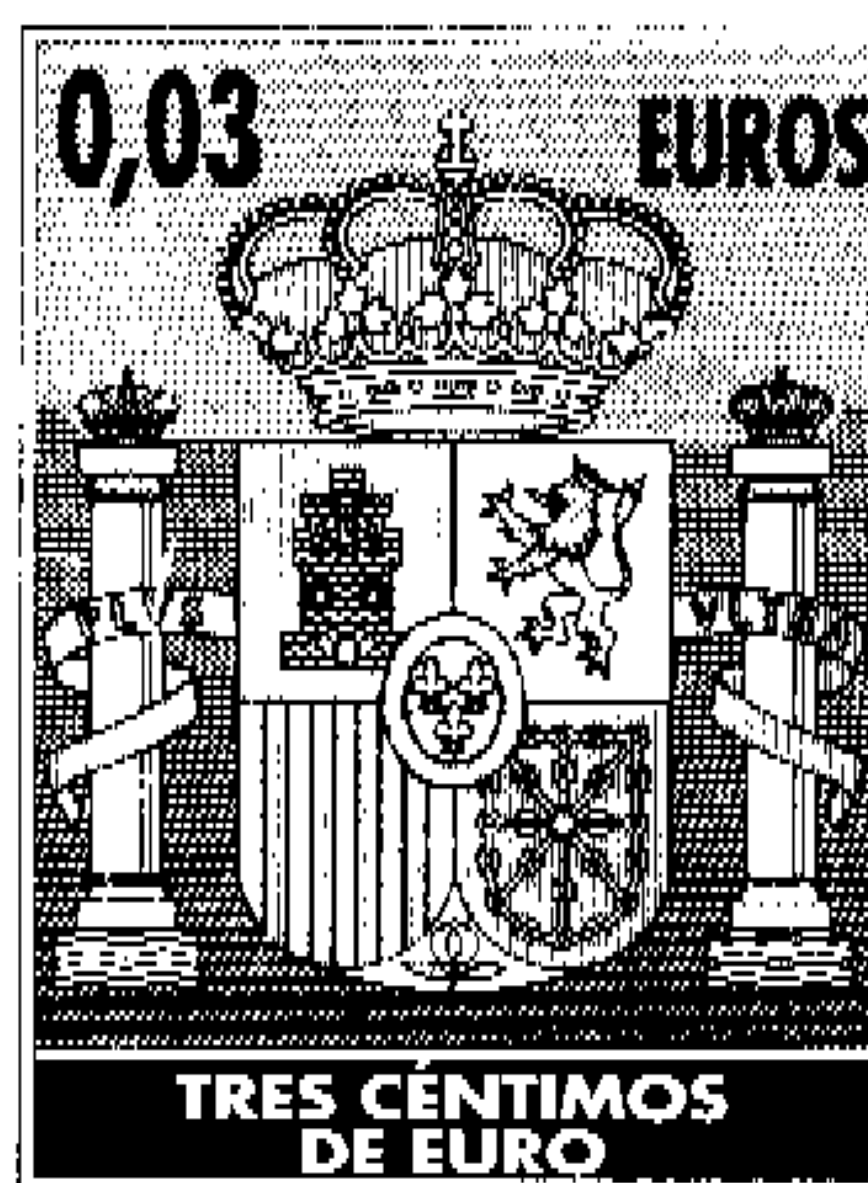
Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. al 31 de diciembre de 2006 y al 31 de diciembre de 2005 son producto de la financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad Dominante a Golf Altorreal, S.A.

11. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Terrenos y solares	1.829.239	1.511.144
Inmuebles terminados	165.503	216.466
Promociones en curso	820.098	571.054
Anticipos a proveedores	4.537	16.354
Total	2.819.377	2.315.018

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:



0H9503540

CLASE 8.^a

11/07/2009

(En Miles de euros)	2006			2005		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	12.810	-	-	2.614	-	-
Alicante	26.958	24.179	356	34.663	31.265	47
Almería	30.621	9.797	20.198	25.778	32.036	226
Baleares	4.252	31.632	74	23.667	379	424
Barcelona	259.248	123.429	25.150	155.941	75.395	15.510
Burgos	-	8.910	1.317	8.013	7.962	-
Cádiz	147.841	56.392	9.178	89.478	49.505	343
Cantabria	17.728	5.340	-	10.987	2.698	3.081
Castellón	29.417	18.916	113	16.784	11.762	169
Ciudad Real	12.885	4.622	-	14.059	1.166	-
Córdoba	41.791	6.677	-	45.091	2.421	-
Extremadura	19.295	14.936	-	19.447	-	-
Gerona	-	-	-	-	-	52
Granada	21.045	35.410	4.845	25.688	19.919	1.107
Huelva	24.061	22.290	125	8.566	19.150	5.993
Huesca	1.662	-	-	1.394	-	-
La Coruña	50.376	22.173	25.949	59.420	28.572	1.262
Las Palmas/Lanzarote	61.110	15.552	3.950	32.611	11.251	2.453
León	18.732	15.527	1.898	26.348	8.574	1.175
Logroño	14.663	-	-	7.834	-	-
Madrid	384.326	113.499	24.794	310.409	49.013	100.920
Málaga	67.883	35.684	8.641	69.729	27.558	29.934
Murcia	49.172	42.534	2.472	38.029	21.578	18.639
Oviedo	26.508	12.301	836	13.015	11.659	7
Pamplona	40.275	-	74	31.543	11.642	12.193
Pontevedra	42.567	19.973	9.088	21.125	16.229	1.700
Sevilla	51.649	25.204	12.771	50.437	37.156	829
Tenerife	21.954	21.676	3.988	34.090	34.231	11.623
Toledo	21.586	16.493	-	1.153	7.748	-
Valencia	109.488	47.425	1.826	100.024	41.292	8.149
Valladolid	14.098	23.901	750	14.249	3.844	-
Zamora	9.516	-	-	3.012	-	-
Zaragoza	66.181	35.149	7	95.837	-	630
Total España	1.699.698	809.621	158.400	1.391.035	564.005	216.466



	2006			2005		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Lisboa	108.111	10.477	7.103	99.928	7.049	-
Total Portugal	108.111	10.477	7.103	99.928	7.049	-
Miami	21.430	-	-	20.181	-	-
Total Estados Unidos	21.430	-	-	20.181	-	-
Total Grupo	1.829.239	820.098	165.503	1.511.144	571.054	216.466

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 14.197 y 12.533 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.g).

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 536.729 y 536.553 miles de euros, respectivamente, y cuyos límites de crédito ascienden a 1.295.898 y 1.105.562 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 239.874 y 274.857 miles de euros, respectivamente, de los cuales 31.226 y 15.853 miles de euros se han materializado en pagos.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 40.809 y 27.116 miles de euros, respectivamente.

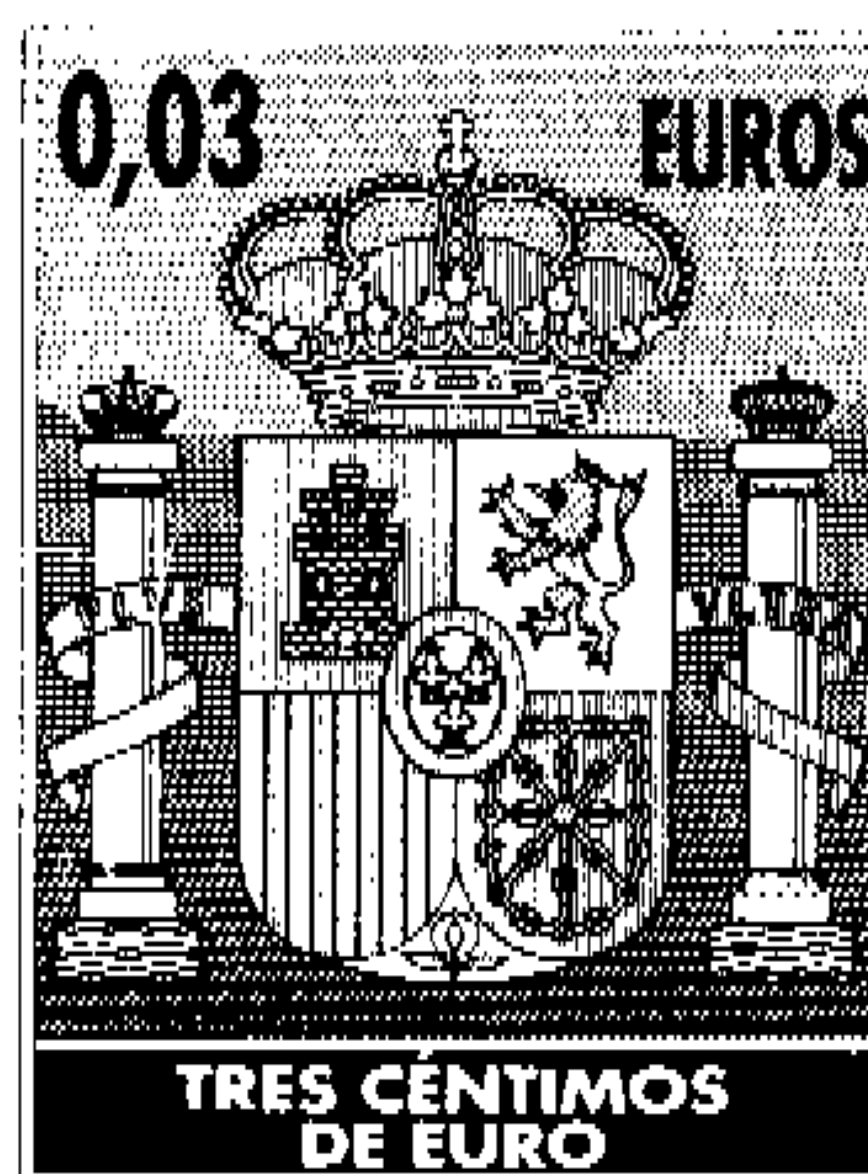
Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 1.395.220 y 1.179.017 miles de euros respectivamente, de los cuales 280.069 y 241.505 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.036.996 y 5.052.548 miles de euros, respectivamente. La valoración ha sido realizada de



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H9503542

acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2006	2005
Clientes pagos domiciliados	59.129	41.348
Clientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	5.754	5.101
Clientes y deudores de dudoso cobro	132	933
Deudores diversos	9.805	4.262
Provisiones	(132)	(933)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	74.688	50.711

Los clientes por pagos domiciliados a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta en contrato privado de promociones inmobiliarias, todavía pendientes de entregar y por lo tanto no registradas contablemente como ventas.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

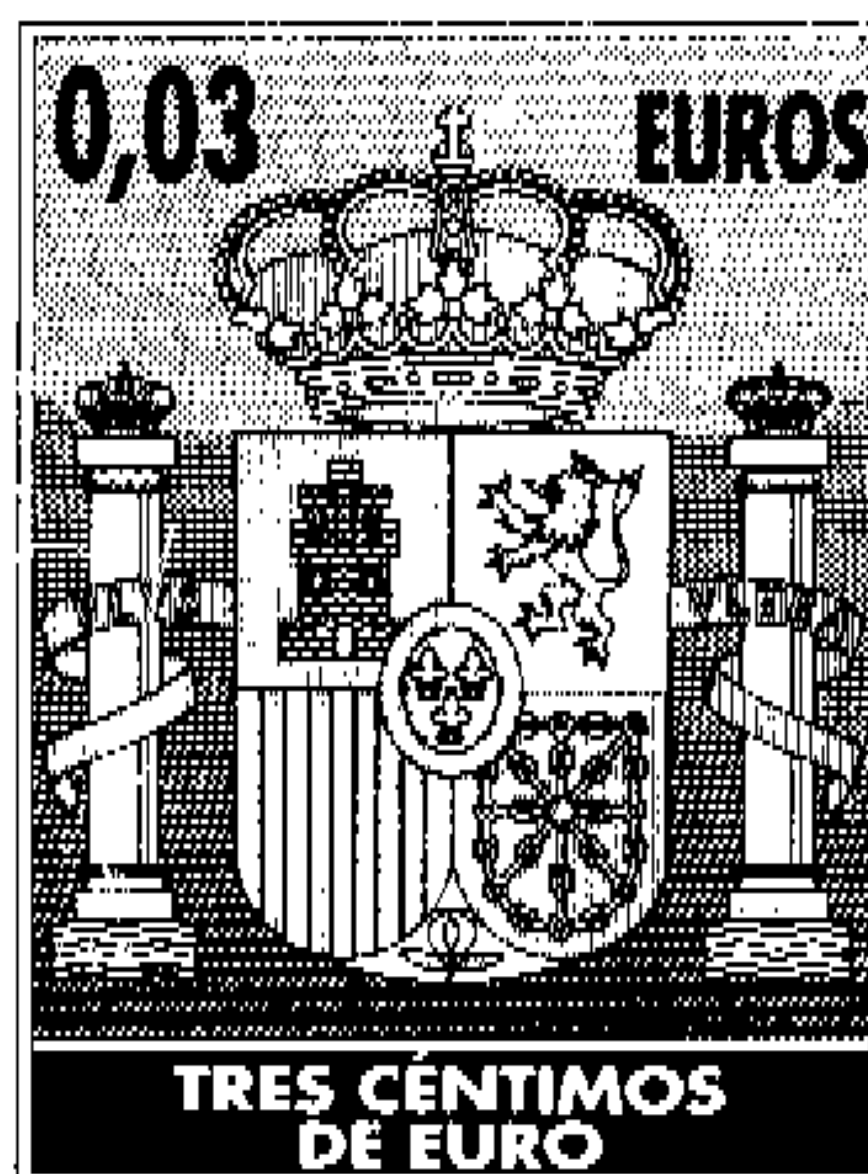
Los movimientos de la provisión de insolvencias en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Saldo inicial	(933)	(1.059)
Dotaciones con cargo a resultados	(48)	(33)
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	849	159
Saldo final	(132)	(933)

Durante el ejercicio 2006 se ha dotado una provisión por los importes irrecuperables estimados por valor de 48 miles de euros (33 miles de euros en 2005), registrados en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. La provisión se ha determinado en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.



CLASE 8.^a



0H9503543

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Dentro de este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68.

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	11.440	-	7.973	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	3.378	3.722	3.279	1.966
Total bruto	14.818	3.722	11.252	1.966
Pérdidas por deterioro	(3.077)	-	(2.573)	-
Total neto	11.741	3.722	8.679	1.966

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:



0H9503544

CLASE 8.^a

(En Miles de euros)	Astaco, S.A.	Intercentros Ballesol, S.A.	Ecoedi 2.002 S.A.	Saldañuela Residencial S.L.	Espacios del Norte, S.A.	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Cabanyal 2.010 S.A.	Imopragal, S.A.	Otras	Total
COSTE -										
SalDOS al 1 de enero de 2005	3.663	2.905	361	-	225	225	-	123	6	7.508
Adiciones	-	-	-	-	-	-	464	-	1	465
SalDOS al 31 de diciembre de 2005	3.663	2.905	361	-	225	225	464	123	7	7.973
Adiciones	-	-	-	3.351	-	-	464	-	2	7.973
Retiros	-	(350)	-	-	-	-	-	-	-	(350)
SalDOS al 31 de diciembre de 2006	3.663	2.555	361	3.351	225	225	928	123	9	142
PROVISIÓN -										
SalDOS al 1 de enero de 2005	(610)	(102)	-	-	(10)	(86)	-	(123)	-	(1.784)
Dotaciones	-	(1.782)	(2)	-	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	56	-	-	-	-	86	-	-	-	142
SalDOS al 31 de diciembre de 2005	(554)	(1.884)	(2)	-	(10)	-	-	(123)	-	(2.573)
Dotaciones	-	(222)	-	(272)	(84)	-	-	-	(2)	(580)
Aplicaciones	76	-	-	-	-	-	-	-	-	76
SalDOS al 31 de diciembre de 2006	(478)	(2.106)	(2)	(272)	(94)	-	-	(123)	(2)	(3.077)
Inversiones disponibles para la venta netas										
SalDOS al 31 de diciembre de 2005	3.109	1.021	359	-	215	225	464	-	7	5.400
SalDOS al 31 de diciembre de 2006	3.185	449	359	3.079	131	225	928	-	7	8.363



0H9503545

CLASE 8.ª

La sociedad Astaco, S.A., proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A., se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo y a pesar de participar en un 50% del capital de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

Actividad Domicilio Social	Promotora General Pardiñas 73, Madrid	
	Miles de euros	
	2006	2005
Capital Social	7.766	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.550)	(1.661)
Resultado del ejercicio	152	111

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2006 y 2005 recoge una provisión por importe de 478 y 554 miles de euros, respectivamente, para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2006 y 2005 a dicha sociedad ascienden a 3.011 y 2.942 miles de euros, respectivamente, (véase Nota 19) correspondientes principalmente a un préstamo concedido por la misma por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento inicial el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1%. Con fecha 21 de febrero de 2006, este préstamo fue renovado por el mismo importe y las mismas condiciones, con un nuevo vencimiento el 23 de febrero de 2007, teniendo opción igualmente a dos prórrogas anuales adicionales. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 319 y 250 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, es el siguiente:

	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	2006	2005	2006	2005
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	195	386
Otros créditos	3.378	3.279	1.237	362
Créditos a empresas asociadas (Nota 10)	-	-	2.290	1.218
Total	3.378	3.279	3.722	1.966

Otros activos no corrientes

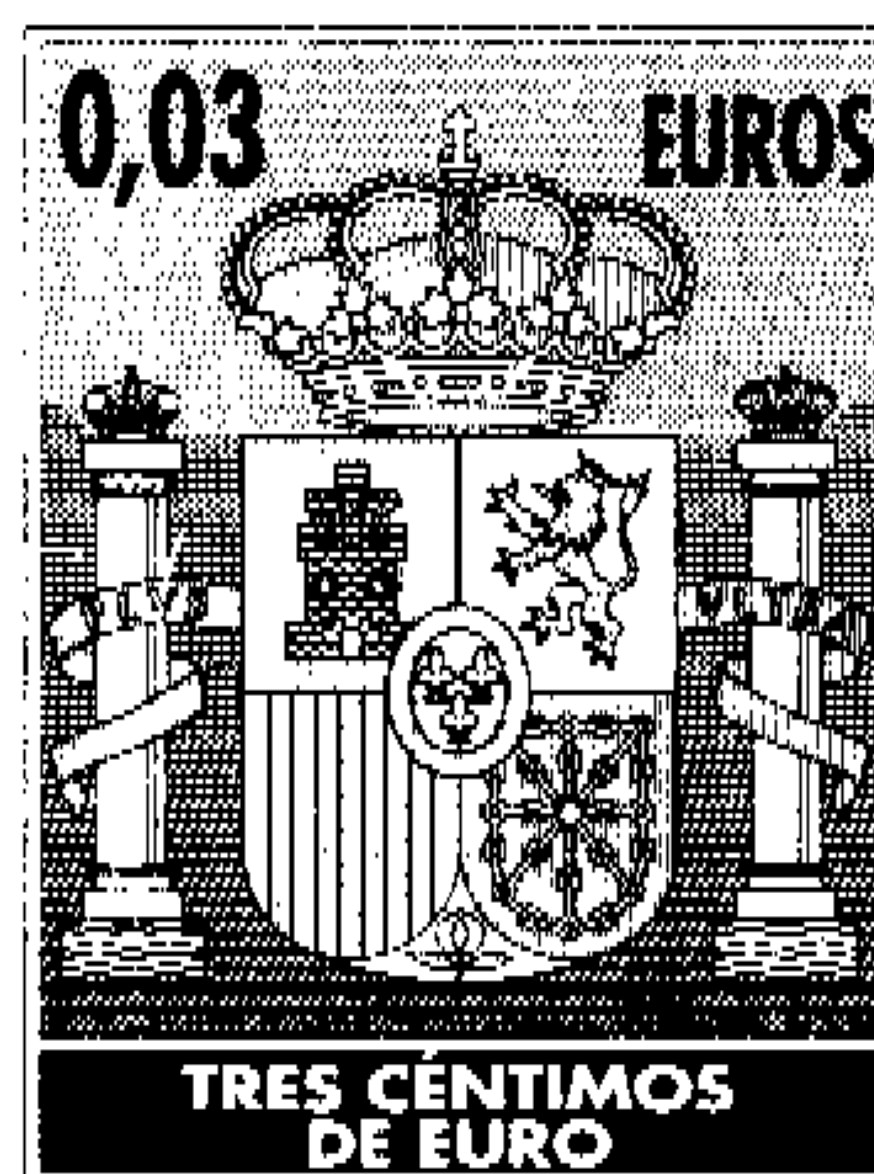
El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye las fianzas constituidas que se corresponden, principalmente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía





CLASE 8.ª

MINISTERIO DE ECONOMÍA



0H9503547

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 30.366 miles de euros.

Reservas voluntarias y otras

En este epígrafe, al 31 de diciembre de 2006 y de 2005 se incluyen, entre otras:

Reservas especiales:

1. Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de 30 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 18.451 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 y de 33.975 miles de euros al 31 de diciembre de 2006.
3. Un importe de 989 miles de euros, al 31 de diciembre de 2005 y de 2006, que se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

Reservas voluntarias

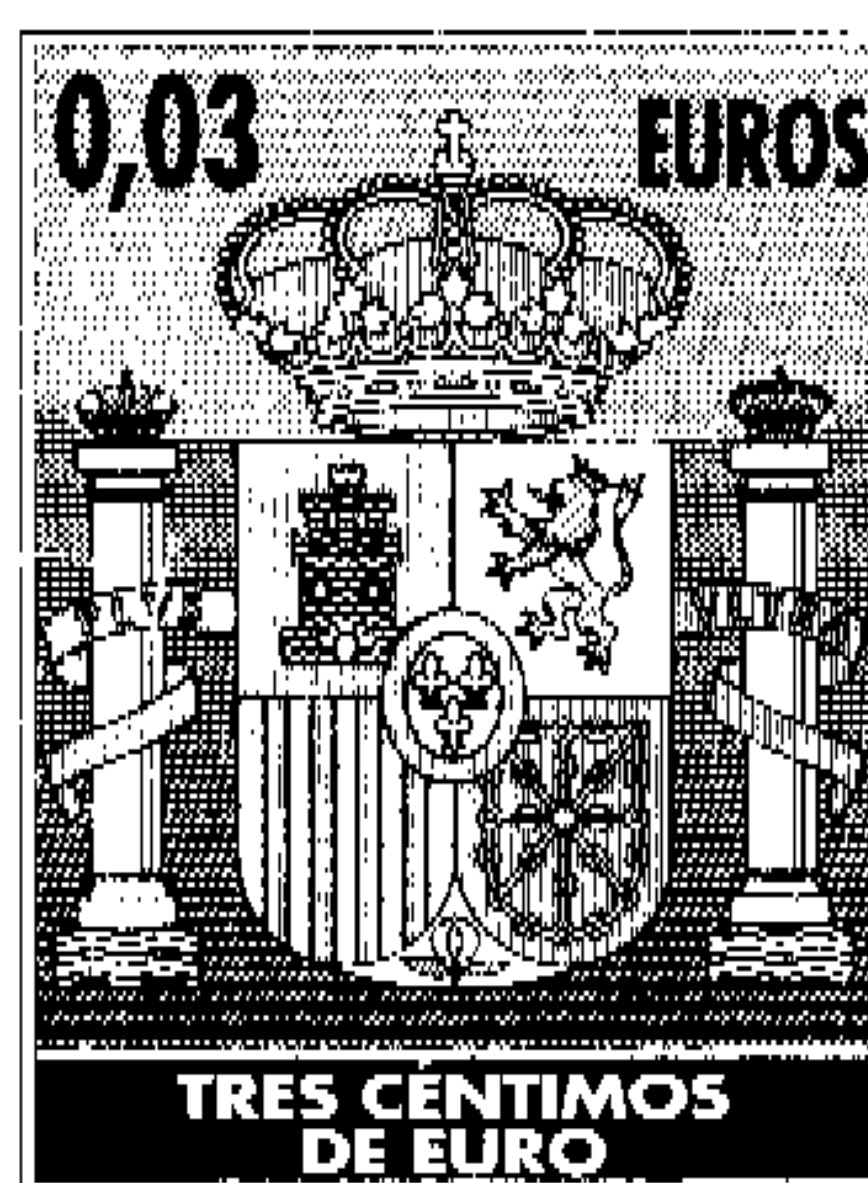
Al 31 de diciembre de 2006 existen reservas voluntarias de libre disposición por importe de 428.730 miles de euros.

Reserva en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:



CLASE 8.ª



0H9503548

	Miles de euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2006	2005
Renfurbis, S.A.	10.201	1.711
Indraci, S.A.	427	367
Euroinmobiliaria, S.A.	58	854
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(21)	(36)
Cota de las Estrellas, S.A.	(8)	3
Urbis USA, INC.	(77)	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	559	-
Urbiespar, S.L.	(51)	-
Retiro Inmuebles, S.L.	(50)	12
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	11.038	2.911
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	107	150
Golf Altorreal, S.A.	(74)	(245)
Reservas en Sociedades por el método de la participación	33	(95)
Total	11.071	2.816

Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
Urbis USA, INC.	(473)	280

Dividendo a cuenta

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 28 de diciembre de 2006 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2006 por importe de 28.069 miles de euros (0,22 euros por acción), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo (véase Nota 3).



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H9503549

15. Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2006 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas. Con esta autorización, se revocó la anteriormente concedida para este mismo fin por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2005.

Conforme a esta autorización, a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

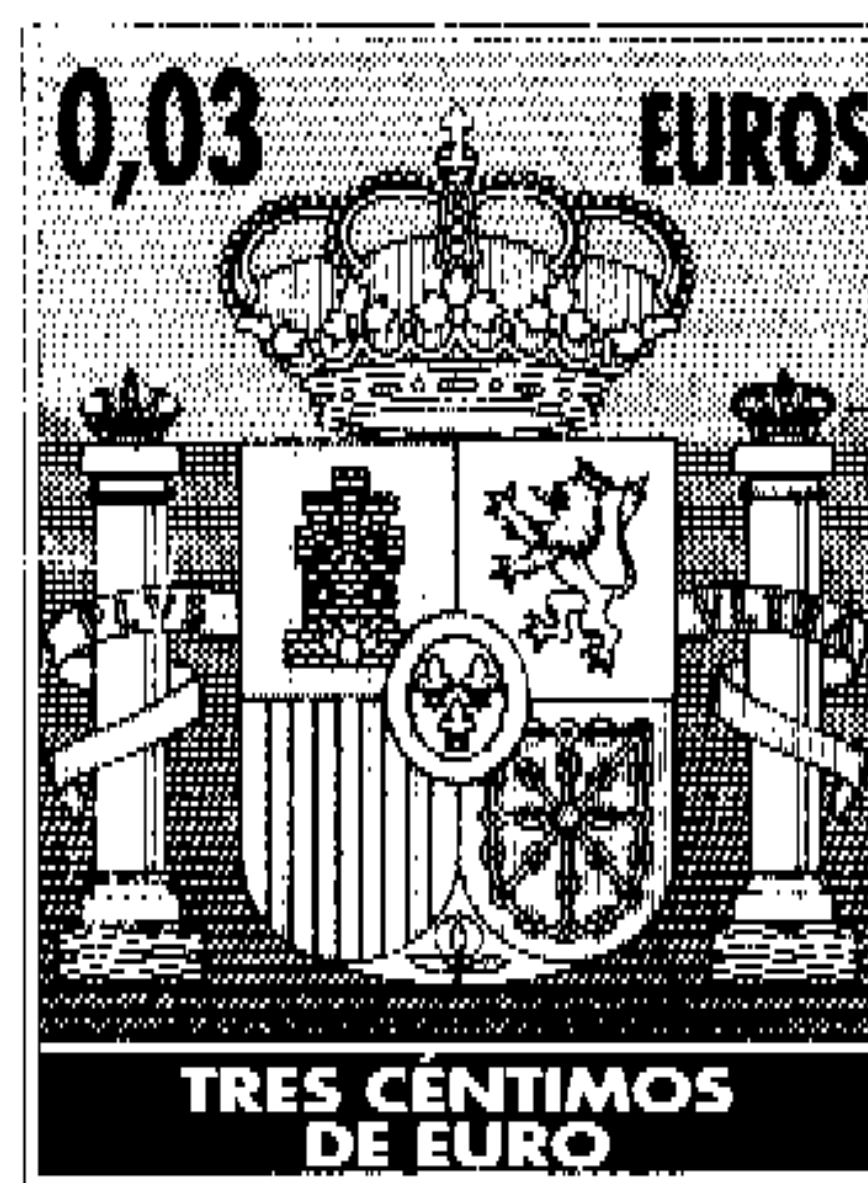
	Ejercicio 2006				Ejercicio 2005			
	Número de Acciones	Miles de euros			Número de Acciones	Miles de euros		
		Coste	Provisión	Neto		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	305.889	5.014	(2.852)	2.162	574.206	4.754	(1.271)	3.483
Compras / Dotaciones	298.437	5.186	(2.155)	3.031	1.000.054	15.867	(2.852)	13.015
Ventas / Retiros	(604.326)	(10.200)	5.007	(5.193)	(1.268.371)	(15.607)	1.271	(14.336)
Al cierre del ejercicio	-	-	-	-	305.889	5.014	(2.852)	2.162

Al cierre del ejercicio 2006, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias en su balance de situación consolidado, habiendo revertido totalmente la provisión constituida al 31 de diciembre de 2005, por importe de 2.852 miles de euros.

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 fue de 17,38 euros por acción y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante fue de 21,18 euros por acción (15,87 euros y 14,94 euros, respectivamente, por acción en el ejercicio 2005). El resultado obtenido de las operaciones con acciones de la Sociedad Dominante ha ascendido a 2.599 y 3.343 miles de euros en los ejercicios 2006 y 2005, respectivamente.

16. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:



0H9503550

CLASE 8.ª

1111111111

Descripción	Miles de euros			
	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Grupo Urbis USA	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	3.992	316	-	4.308
Dividendos	(602)	-	-	(602)
Variaciones al perímetro	-	-	10.701	10.701
Resultado del ejercicio 2005	3.674	41	30	3.745
Saldo al 31 de diciembre de 2005	7.064	357	10.731	18.152
Dividendos	(4.891)	(231)	-	(5.122)
Reducciones de capital	(1.202)	-	-	(1.202)
Resultado del ejercicio 2006	3.659	(68)	(153)	3.438
Otras variaciones	-	-	(642)	(642)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	4.630	58	9.936	14.624

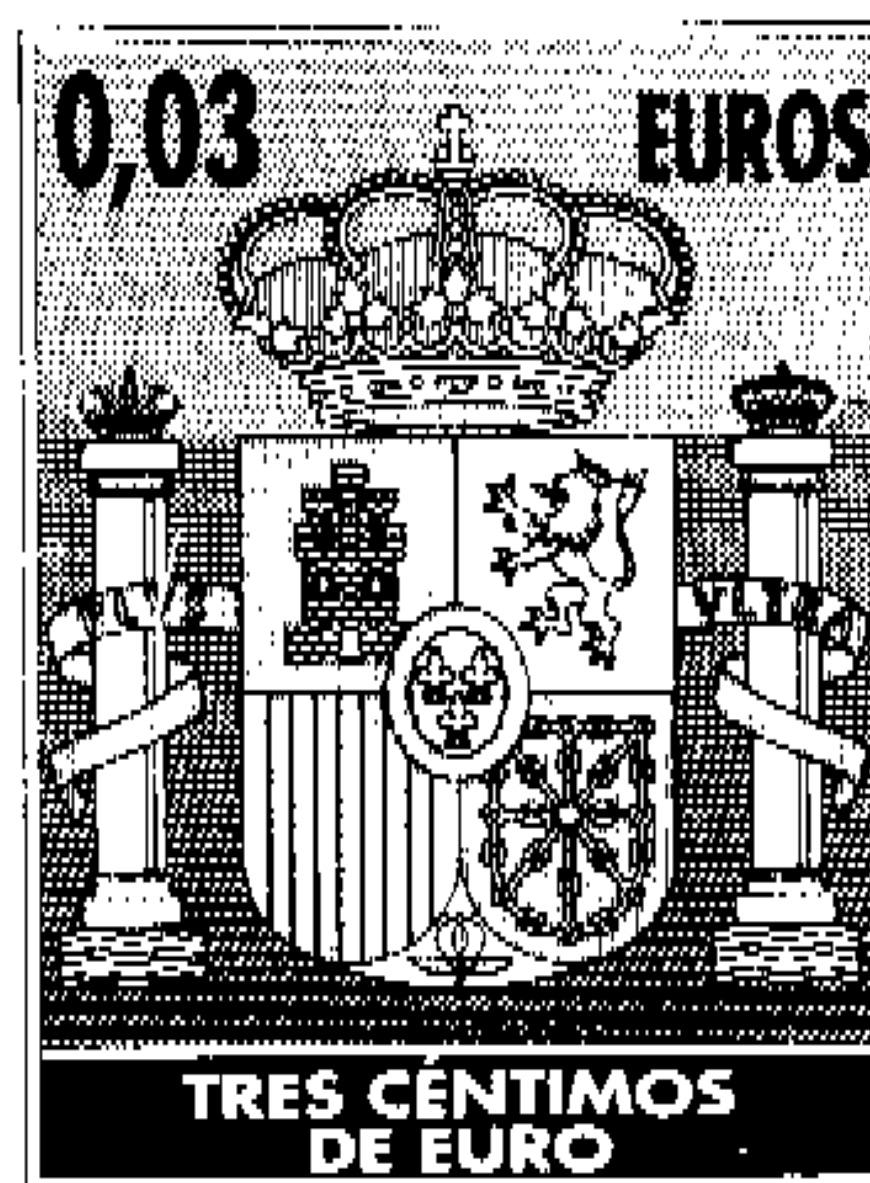
Los cambios en el perímetro de 2005 se deben a la consolidación por integración global de la participada Urbis & Key International, LLLP, participada en un 54% por Urbis USA, INC., filial 100% de Inmobiliaria Urbis, S.A. En el ejercicio 2006, la sociedad del Grupo Renfurbis, S.A. ha reducido capital por un importe total de 3.005 miles de euros.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

Sociedad Participada	Otros accionistas significativos	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Renfurbis, S.A.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	4.630
Indraci, S.A.	Construcciones y Viviendas S.A.	40%	58
Grupo Urbis USA	RCZ, LLP	19%	4.104

17. Provisiones**Provisiones a largo plazo**

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:



0H9503551

CLASE 8.ª

PROVISIÓN

Descripción	Miles de euros		
	Para actas fiscales	Otras provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	26.117	7.821	33.938
Dotaciones	625	16.641	17.266
Aplicaciones	(5.487)	(1.681)	(7.168)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	21.255	22.781	44.036
Dotaciones	827	8.403	9.230
Aplicaciones	(543)	(14.553)	(15.096)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	21.539	16.631	38.170

El saldo al 31 de diciembre de 2005 y de 2006 de la "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de prudencia, de los probables pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes. En relación con estas actas, y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, quedan pendientes de resolución las actas correspondientes a los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 1990 y 1991. Su importe actualizado al 31 de diciembre de 2005 y de 2006 asciende a 24.821 y 25.062 miles de euros, respectivamente.

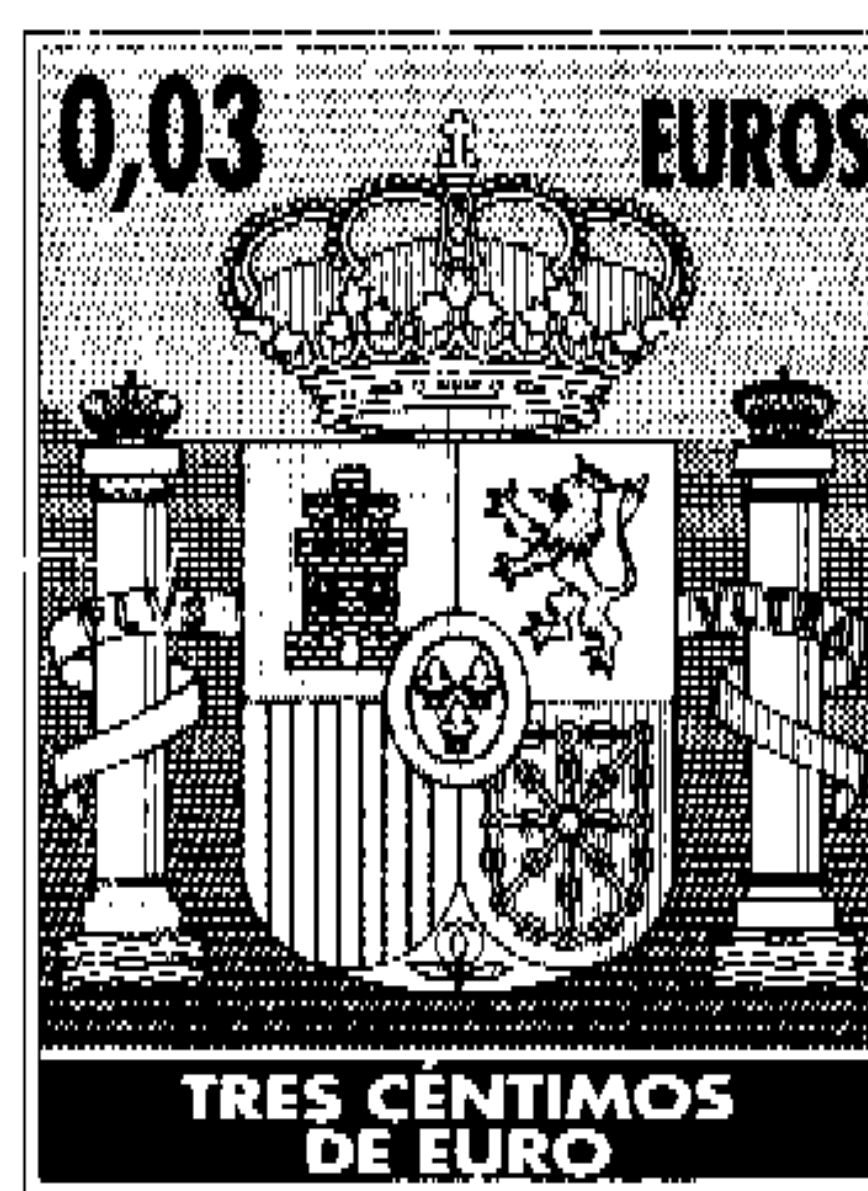
La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada tanto en el ejercicio 2005 como en el ejercicio 2006, corresponde fundamentalmente a la estimación realizada por la Sociedad Dominante de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros. Durante 2006, la Sociedad Dominante ha procedido a abonar un importe de 543 miles de euros correspondiente a la liquidación de una parte de las actas mencionadas anteriormente.

El saldo al 31 de diciembre de 2005 y de 2006 de las "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Durante el ejercicio 2006 se han producido dotaciones con cargo al epígrafe "Otros gastos sociales" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, por un importe de 8.403 miles de euros, que se corresponden con el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización.

La aplicación realizada en el ejercicio 2005 corresponde principalmente al pago de reparaciones de inmuebles en Murcia por importe de 1.419 miles de euros. La aplicación realizada en el ejercicio 2006 corresponde fundamentalmente a excesos de provisiones por reclamaciones y garantías, cuyo riesgo ha desaparecido en 2006, que han sido registrados en el mismo epígrafe "Coste de las ventas", contra el que se dotaron en ejercicios anteriores.



CLASE 8.^a
67 20 12 01 10



0H9503552

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

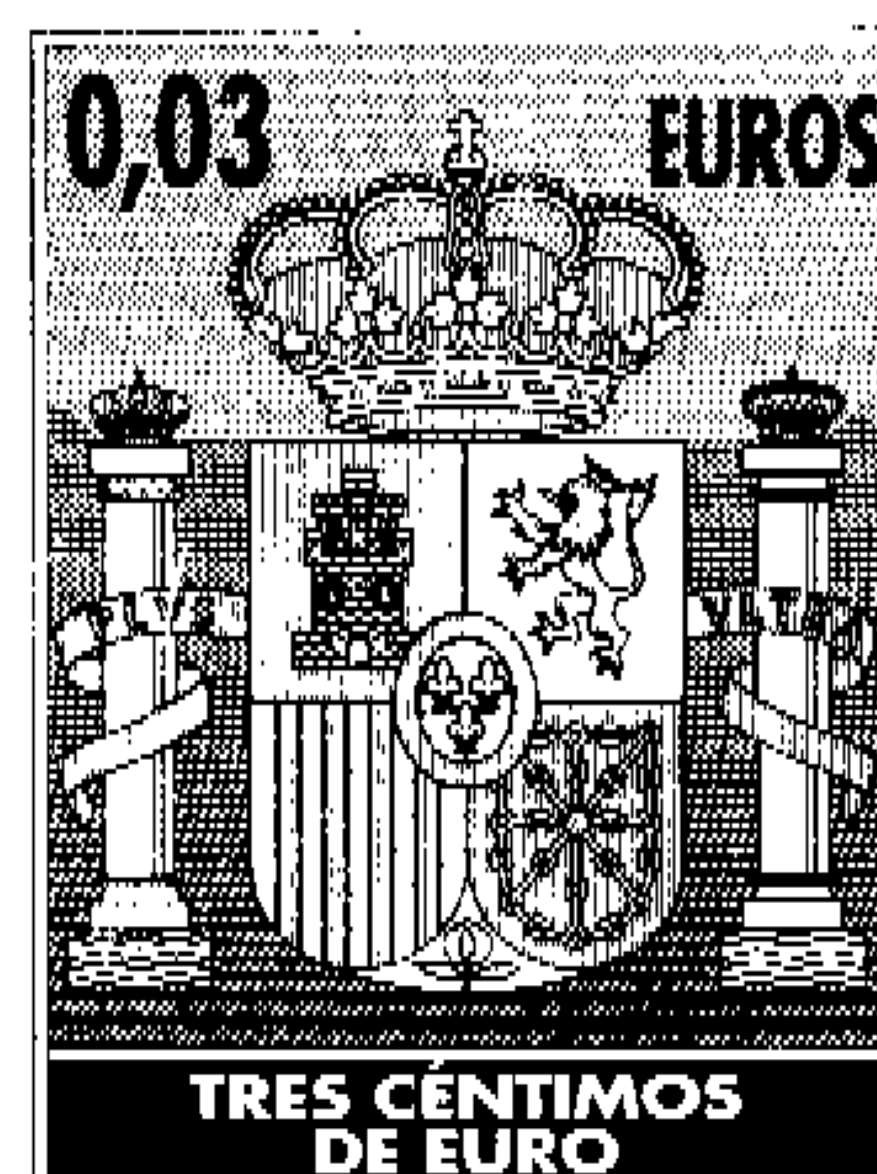
Descripción	Miles de euros
	Provisiones a corto plazo
Saldo al 1 de enero de 2005	43.041
Dotaciones otras provisiones	2.200
Aplicaciones por excesos	-
Dotación neta provisión promociones	12.030
Saldo al 31 de diciembre de 2005	57.271
Dotaciones otras provisiones	-
Aplicaciones otras provisiones	(2.252)
Aplicación neta provision promociones	(11.675)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	43.344

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

18. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2006	2005
Deuda por intereses	12.549	8.807
Gastos de formalización de deudas	(2.124)	(2.508)
Préstamos bancarios	1.483.166	1.279.031
	1.493.591	1.285.330



0H9503553

CLASE 8.^a

1000000000

Vencimientos previstos:		
A la vista o a corto plazo (2006)	-	540.557
2007	634.130	217.247
2008	277.964	83.727
2009	193.072	62.500
2010	65.500	62.500
Más de cinco años	312.500	312.500
Saldos incluidos en pasivo corriente	800.560	698.489
Saldos incluidos en pasivo no corriente	693.031	586.841

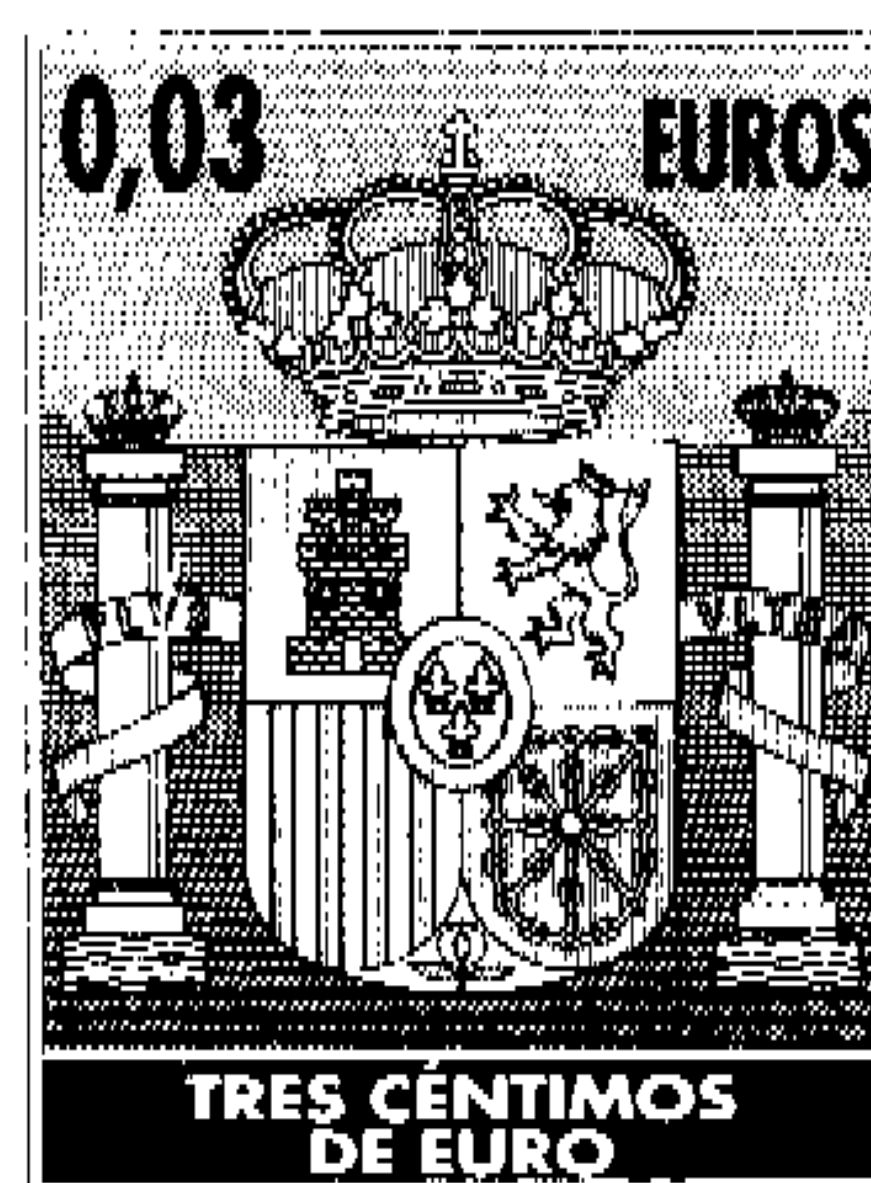
En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del Grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones a desarrollar o en curso.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:



CLASE 8.^a

14/11/2004

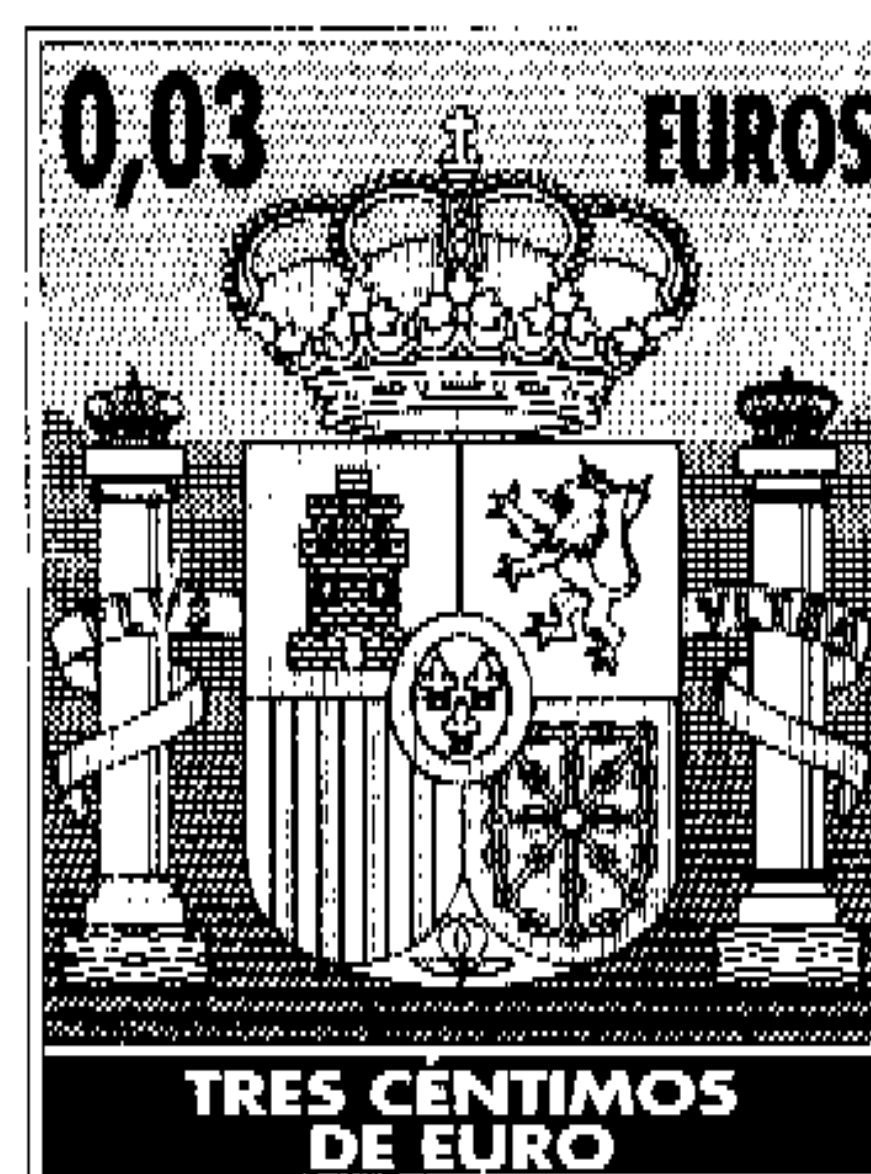


0H9503554

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año Vencimiento	Miles de euros		Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía hipotecaria (*)</u>						
Banesto	2040	2.455	100	-	-	-
Banesto	2039	457.834	106.708	2039	101.146	1.200
Banesto	2038	277.957	168.762	2038	416.755	209.579
Banesto	2037	57.507	47.762	2037	226.018	148.101
Banesto	2036	1.278	1.132	2036	5.491	5.428
Banesto	2034	16.617	3.857	-	-	-
Banesto	2031	1.173	460	2031	92.497	53.631
Banesto	2028	17.651	4.240	2028	17.651	2.830
Banesto	-	-	-	2027	3.577	3.040
Banesto	-	-	-	2026	1.706	1.638
Banesto	2017	31.592	100	-	-	-
Banca March	2040	8.853	1.746	-	-	-
Banca March	2039	8.361	2.152	-	-	-
BBVA	2034	3.165	1.385	-	-	-
BBVA	2033	10.707	4.460	2033	10.707	3.105
BBVA	2031	1.122	1.122	2031	10.533	3.824
CAM	2035	6.597	2.779	2035	6.597	2.436
Barclays	2039	12.725	5.265	-	-	-
Barclays	2038	7.558	5.490	2038	7.558	3.289
Barclays	2037	1.492	966	2037	11.998	6.024
Barclays	2036	19.102	8.222	-	-	-
Bancaja	2039	20.740	7.433	-	-	-
Bancaja	2037	23.724	10.096	2037	23.735	8.670
Bancaja	2021	5.648	4.943	2021	5.648	5.241
BSCH	2035	14.660	8.602	2035	14.660	3.244
BSCH	2019	53.031	20.535	-	-	-
BSCH	2017	782	505	2017	10.748	5.109
BSCH	-	-	-	2016	485	333
Caixa Galicia	2044	11.612	4.913	-	-	-
Caixanova	2039	5.853	2.183	-	-	-
Ibercaja	2034	29.803	13.588	-	-	-
Ibercaja	2033	5.714	3.341	2033	5.714	1.197
Ibercaja	2032	426	89	2032	20.562	16.257
Caja Madrid	2038	12.235	8.869	2038	12.235	3.850



CLASE 8.^a

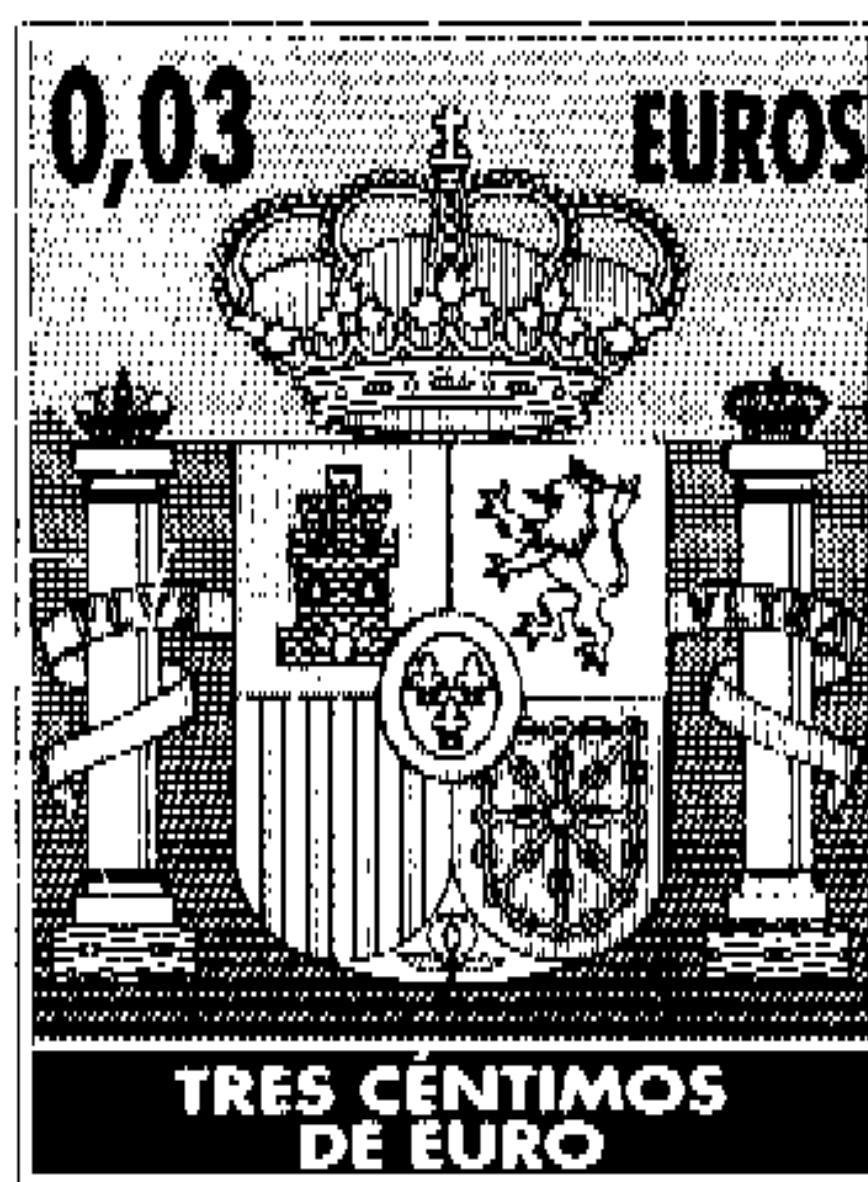


0H9503555

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año Vencimiento	Miles de euros		Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
Caja Madrid	2033	33.281	16.965	-	-	-
Banco Sabadell	2038	10.449	5.257	2038	10.449	5.450
Banco Sabadell	-	-	-	2037	6.375	4.705
Banco Sabadell	-	-	-	2034	8.494	5.060
Cajastur	2039	6.623	2.536	-	-	-
Caixa Catalunya	-	-	-	2041	2.051	2.051
La Caixa	2037	644	942	2037	9.922	4.526
Unicaja	2033	4.469	1.289	2033	4.469	1.289
Unicaja	2032	18.362	11.374	2032	18.362	8.696
Popular	2039	19.397	8.051	-	-	-
Popular	2038	7.306	3.510	2038	7.306	1.659
La Caixa (Renfurbis)	2038	5.313	60	2038	6.388	60
La Caixa (Renfurbis)	-	-	-	2037	5.313	1.535
Caja Madrid (Renfurbis)	2034	9.175	374	-	-	-
Caja Madrid (Renfurbis)	-	-	-	2032	3.478	3.480
Caixa Catalunya (Renfurbis)	-	-	-	2038	6.978	83
BBVA (Retiro Inmuebles)	2039	24.190	13.305	-	-	-
Otros	-	215	61	-	206	183
		1.267.398	515.529		1.095.812	526.803
<u>Con garantía hipotecaria (**)</u>						
Espirito Santo (Euro Inmobiliaria)	2010	3.500	1.000	-	-	-
BBVA (Euro Inmobiliaria)	2010	6.800	2.000	-	-	-
Ibercaja (EDUSA)	2009	3.640	3.640	-	-	-
Caja Ávila (EDUSA)	2009	3.640	3.640	-	-	-
Caja Burgos (EDUSA)	2009	3.640	3.640	-	-	-
Banco Popular (EDUSA)	2009	7.280	7.280	-	-	-
BBVA (Retiro Inmuebles)	-	-	-	2007	9.750	9.750
Total con garantía hipotecaria		1.295.898	536.729		1.105.562	536.553

(*)Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.



0H9503556

CLASE 8.^a

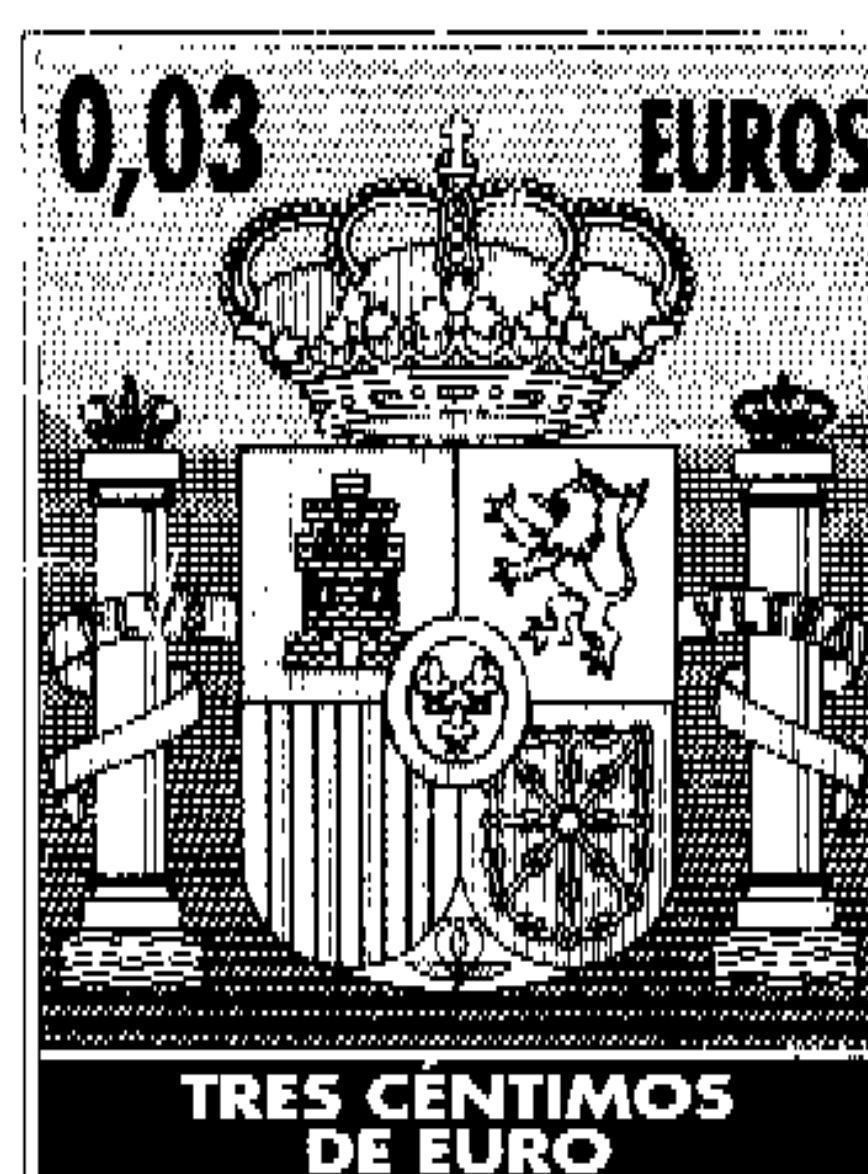
2009-2010

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año Vencimiento	Miles de euros		Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía personal</u>						
	2011	312.500	312.500	2011	312.500	312.500
	2010	62.500	62.500	2010	62.500	62.500
	2009	62.500	62.500	2009	62.500	62.500
	2008	62.500	62.500	2008	62.500	62.500
Total crédito sindicado		500.000	500.000		500.000	500.000
Banca March	2009	35.000	32.403	2008	10.000	4.063
Caja Madrid	2009	53.100	39.241	2006	20.000	5.054
Caja Madrid	-	-	-	2008	33.100	15.531
Cajastur	2009	20.000	16.122	-	-	-
Ibercaja	2007	18.000	325	2007	18.030	16.116
Ibercaja	2009	20.000	19.742	2006	20.000	12.162
Bancaja	2008	18.030	(1.077)	2008	18.030	1.575
Bancaja	2007	3.151	3.037	2007	3.378	3.373
Barclays	2008	30.000	15.687	2006	30.000	8.685
Caixa Galicia	2008	24.000	20.889	2008	12.000	6.105
Unicaja	2008	18.000	15.549	2008	18.000	14.238
Unicaja	2008	20.000	20.000	2006	20.000	20.000
Banesto	2008	45.000	6.878	2007	45.000	4.301
Caixanova	2007	18.000	12.631	-	-	-
Caja Burgos	2007	12.000	8.170	2008	12.000	6.115
Banco de Vasconia	2007	30.000	20.857	2007	30.000	1.697
BBVA	2007	48.000	40.195	2007	32.000	3.384
BSCH	2007	40.000	20.716	2007	40.000	9.946
CAM	2007	18.000	14.540	2007	18.000	8.611
Caja de Canarias	2007	15.000	9.638	2007	15.000	7.574
Fortis Bank	2007	20.000	16.126	2006	10.000	4.513
Popular	2007	15.000	7.511	2007	15.000	242
La Caixa	-	-	-	2006	24.000	10
Banco Sabadell	-	-	-	2006	15.000	34
Caja Duero	-	-	-	2007	15.000	7.554
Caja de Cataluña	-	-	-	2006	9.000	34
Bancaja (URBIS USA)	2008	9.912	9.912	-	-	-
BBVA (Retiro Inmuebles)	2007	15.000	12.656	2006	7.500	5.828
BSCH (Cota de las Estrellas)	2007	1.500	870	2007	1.500	874
Caja Madrid (Renfurbis)	2007	3.000	607	-	-	-



CLASE 8.^a

[13] [10] [7] [0000]



0H9503557

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año Vencimiento	Miles de euros		Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
Totta & Açores (Euro Inmobiliaria)	2007	45.000	38.623	2006	35.000	32.312
Totta & Açores (Iberprosa)	2007	2.473	2.473	-	-	-
Espirito Santo (Euro Inmobiliaria)	2007	25.000	22.009	2006	25.000	16.531
BBVA (Euro Inmobiliaria)	2007	25.000	19.692	2006	25.000	16.842
Caja Ávila (EDUSA)	-	-	-	2007	1.833	1.833
Caja Burgos (EDUSA)	-	-	-	2007	1.833	1.833
Ibercaja (EDUSA)	-	-	-	2007	1.833	1.833
BSCH (EDUSA)	2007	415	415	2007	415	415
Ibercaja (EDUSA)	-	-	-	2006	1.322	1.322
Caja Ávila (EDUSA)	-	-	-	2006	919	919
Caja Burgos (EDUSA)	-	-	-	2006	1.019	1.019
Total líneas de crédito		1.147.581	946.437		1.085.712	742.478
Total		2.443.479	1.483.166		2.191.274	1.279.031

Con fecha 27 de julio de 2005, la Sociedad suscribió un crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, dividido en dos tramos.

El primer tramo es un crédito por un importe de 250.000 miles de euros con los siguientes vencimientos:

Año de vencimiento	Importe (miles de euros)
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
Total	250.000

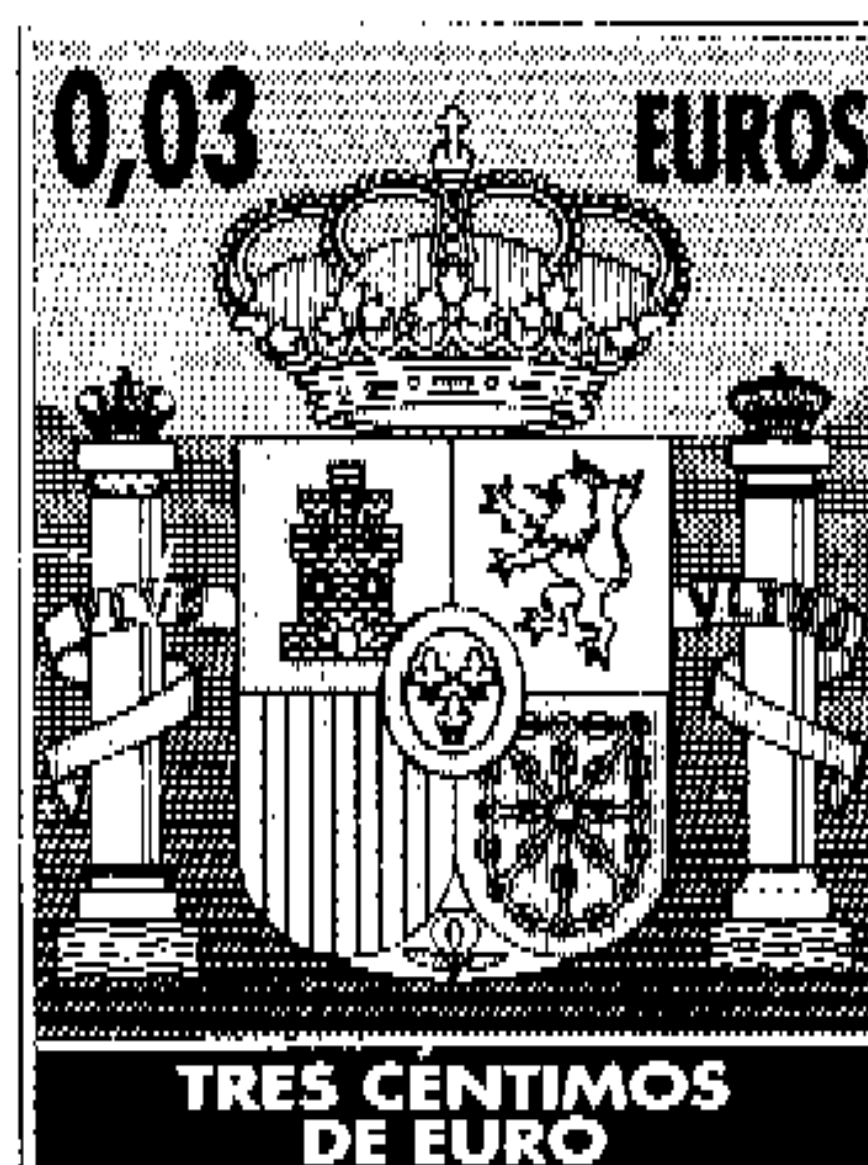
El segundo tramo es una línea de crédito por un importe de 250.000 miles de euros, con vencimiento en 2011.

El banco Director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A., el cual interviene como prestamista en un importe de 85.000 miles de euros. Este préstamo incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a



CLASE 8.ª

SEPTIEMBRE



0H9503558

las cuentas anuales consolidadas y al valor bruto de los activos del Grupo Urbis, cumpliéndose todos ellos al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006. El crédito sindicado establece como condición, entre otras, la contratación de determinadas coberturas de tipos de interés. En relación con esta condición, el Grupo tiene contratadas las coberturas que se describen en el apartado "Operaciones de cobertura de tipo de interés" de esta misma nota.

El crédito sindicado incluye una cláusula de vencimiento anticipado, entre otros, en caso de fusión de la Sociedad Dominante. Tal y como se indica en la Nota 28 de estas cuentas anuales, con fecha 14 de febrero de 2007, los Consejos de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Construcciones Reyel, S.A., han aprobado el proyecto de fusión. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyel, S.A., con efectos contables 1 de enero de 2007.

No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante está gestionando con el sindicato bancario la no exigibilidad del vencimiento anticipado. Adicionalmente, Construcciones Reyel, S.A. ha firmado un crédito sindicado que incluye la refinanciación a largo plazo del crédito sindicado de Inmobiliaria Urbis, S.A. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran adecuada la clasificación a largo plazo de este crédito.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20% y el Euribor más 0,75%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2006 ascienden a 50.033 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2006 estaban devengados y no vencidos 12.549 miles de euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2005 ascendieron 33.814 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2005 estaban devengados y no vencidos 8.807 miles de euros.

Tanto al 31 de diciembre de 2005 como al 31 de diciembre de 2006, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Los importes por este concepto ascienden a 2.508 y 2.124 miles de euros, respectivamente.

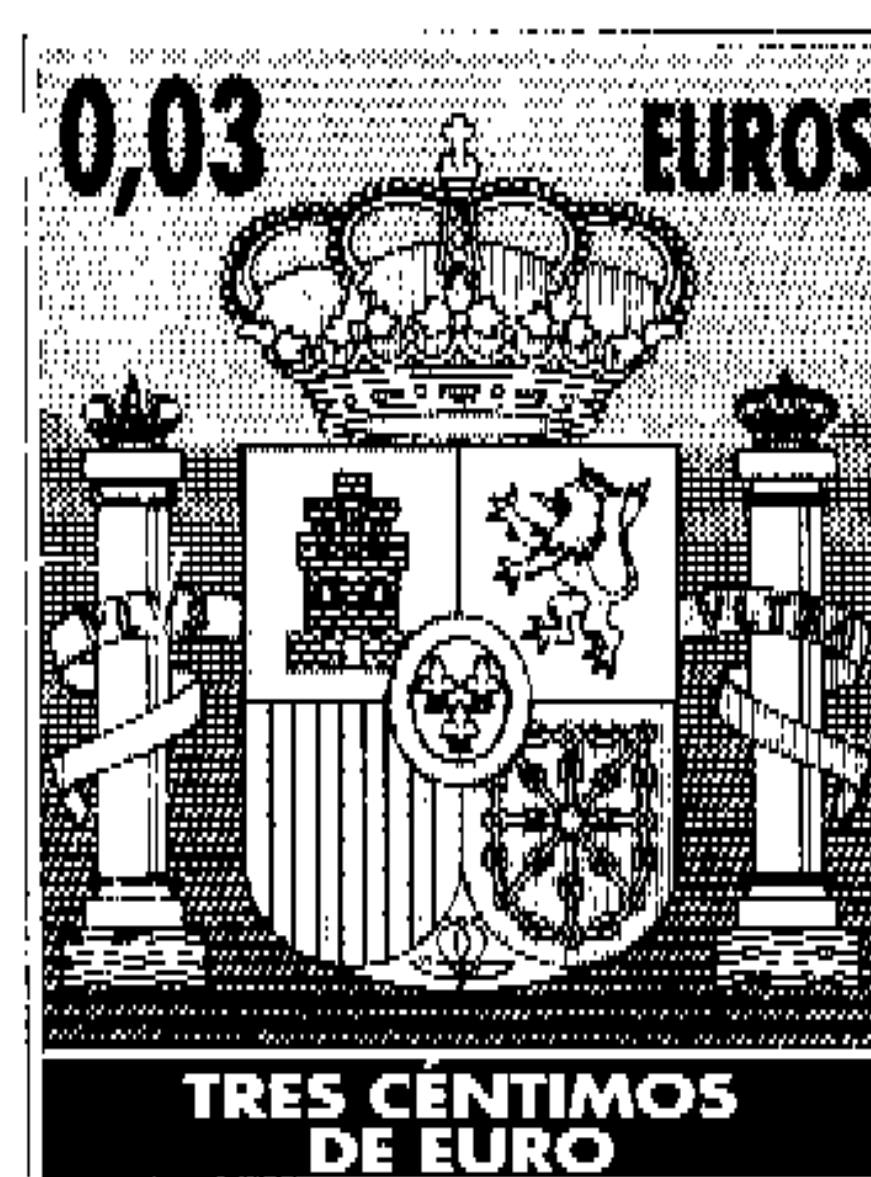
Acreedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H9503559

	Miles de euros	
	Cuotas de arrendamiento mínimas	
	2006	2005
Importes a pagar por arrendamientos financieros:		
Menos de un año	8.603	12.222
Entre uno y cinco años	3.840	3.766
Más de cinco años	4.763	8.456
	-	-
Menos: gastos financieros futuros	(349)	(545)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	8.254	11.677
Saldos incluidos en el pasivo corriente	3.671	3.580
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	4.583	8.097

El único bien mantenido por el Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2006 en régimen de arrendamiento financiero corresponde al "Edificio Torre Urbis", cuyas principales características han sido descritas en la Nota 8.

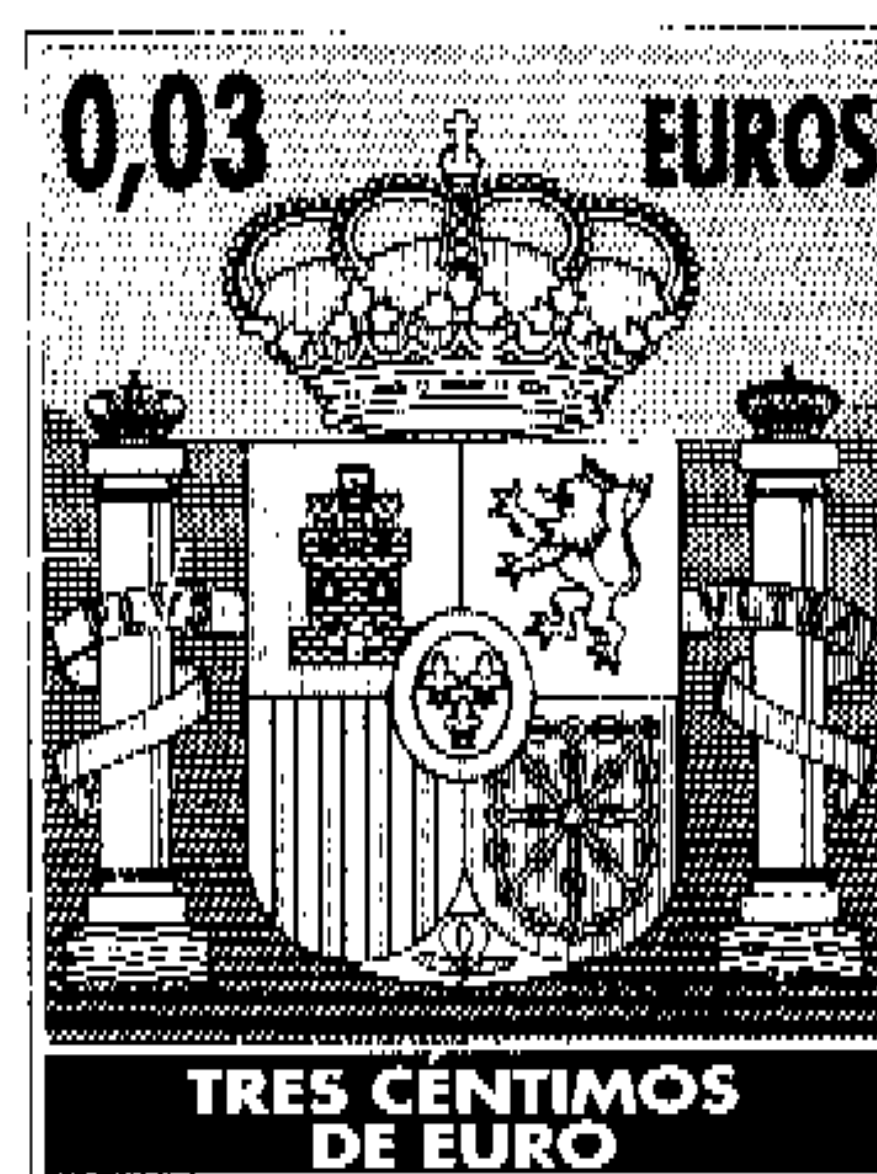
Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante los ejercicios 2005 y 2006 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés, que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura por un importe nominal de 314.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 y de 176.786 miles de euros al 31 de diciembre de 2006. El detalle de dichos contratos es el siguiente:



CLASE 8.^a

0,03 EUROS



0H9503560

Ejercicio 2005			Miles de euros			
			Nocional	Vencimiento		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés		2006	2009	2011
BSCH	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
URQUIJO	IRS	2,95%	18.000	18.000	-	-
BBVA	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,88%	12.000	12.000	-	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	87.500	-	87.500	-
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	18.750	-	18.750	-
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	18.750	-	18.750	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,35% - 4,83%	87.500	-	-	87.500
Total			314.500	102.000	125.000	87.500

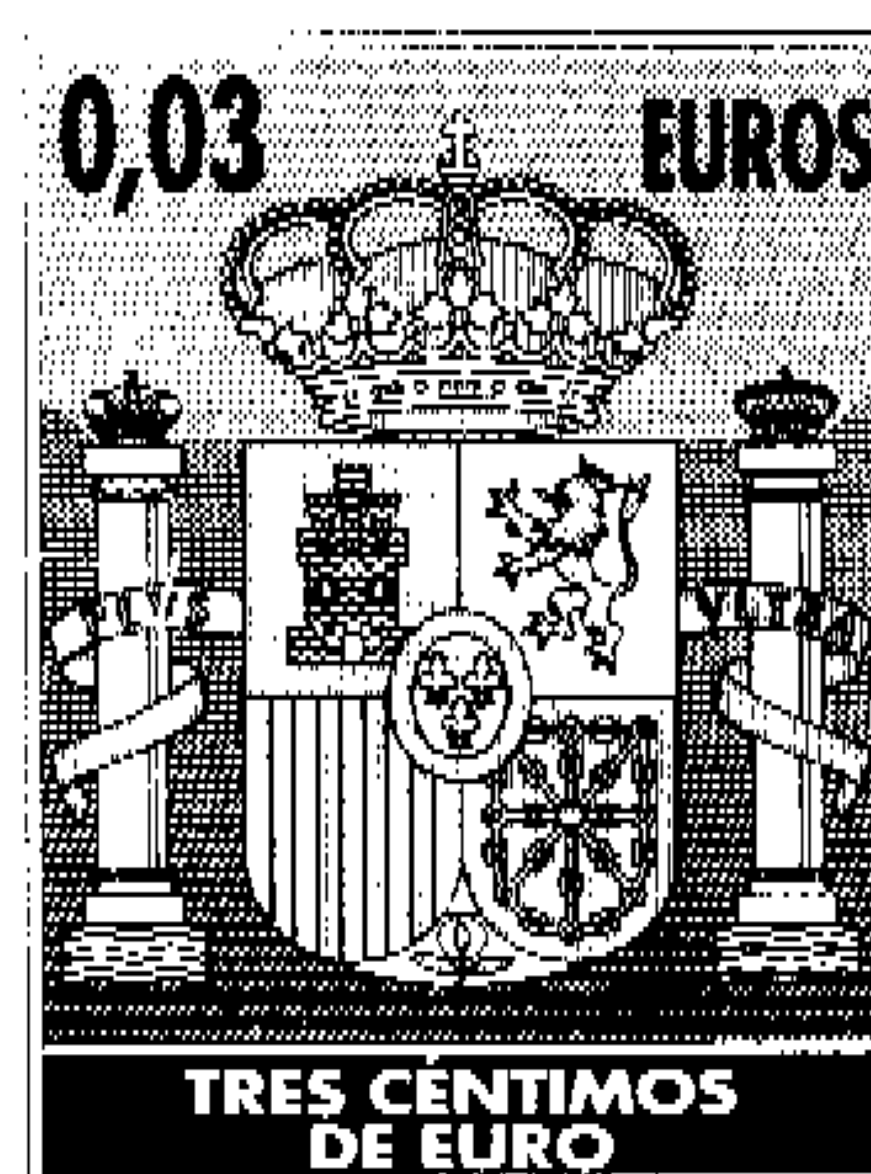
Ejercicio 2006			Miles de euros		
			Nocional	Vencimiento	
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés		2009	2011
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	62.500	62.500	-
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	13.393	13.393	-
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	13.393	13.393	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,35% - 4,83%	87.500	-	87.500
Total			176.786	89.286	87.500

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2005 y 2006, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.122 y 669 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2005, la valoración a mercado de los derivados contratados en vigor implicaba el reconocimiento de unas minusvalías de 554 miles de euros, lo que generó un beneficio de 1.578 miles de euros registrado contablemente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, dado que el Grupo considera que no se cumplen los requisitos para su calificación como operaciones de cobertura (véase Nota 22.g). En el ejercicio 2006, la valoración a mercado de los derivados al cierre del ejercicio supone una plusvalía de 5 miles de euros, lo que ha generado un beneficio de 559 miles de euros registrado también en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.



CLASE 8.^a

1117 5700



0H9503561

19. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas (véase Nota 13)	-	3.011	-	2.942
Fianzas y depósitos recibidos	4.894	313	4.605	693
Dividendo a pagar (véase Notas 3 y 14)	-	28.069	-	28.069
Remuneraciones pendientes de pago	-	11.575	-	2.679
Ingresos diferidos y otras deudas	961	39	22	184
Total bruto	5.855	43.007	4.627	34.567

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía. Al 31 de diciembre de 2006, dentro del epígrafe “Remuneraciones pendientes de pago” del balance de situación consolidado adjunto se ha registrado una provisión para indemnizaciones por importe de 7.909 miles de euros, que ya han sido satisfechas a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

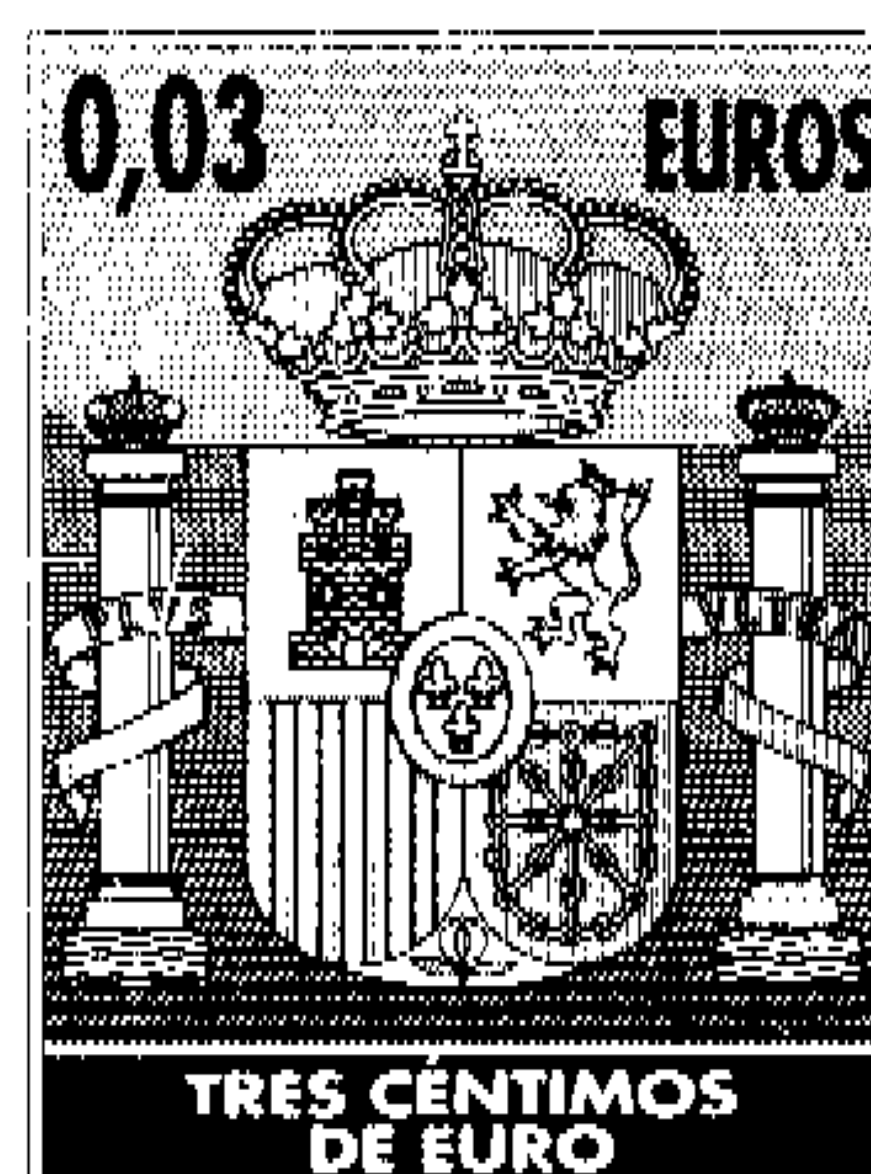
El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Proveedores empresas vinculadas	-	45.381
Proveedores	255.520	171.730
Proveedores efectos a pagar	422.689	258.324
Anticipos de clientes (Nota 11)	280.069	241.505
Total	958.278	716.940

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes



CLASE 8.ª



0H9503562

de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2006 y de 2005 se registran dentro de este epígrafe 283.280 y 112.652 miles de euros, respectivamente, correspondientes a pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses. La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

Los administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

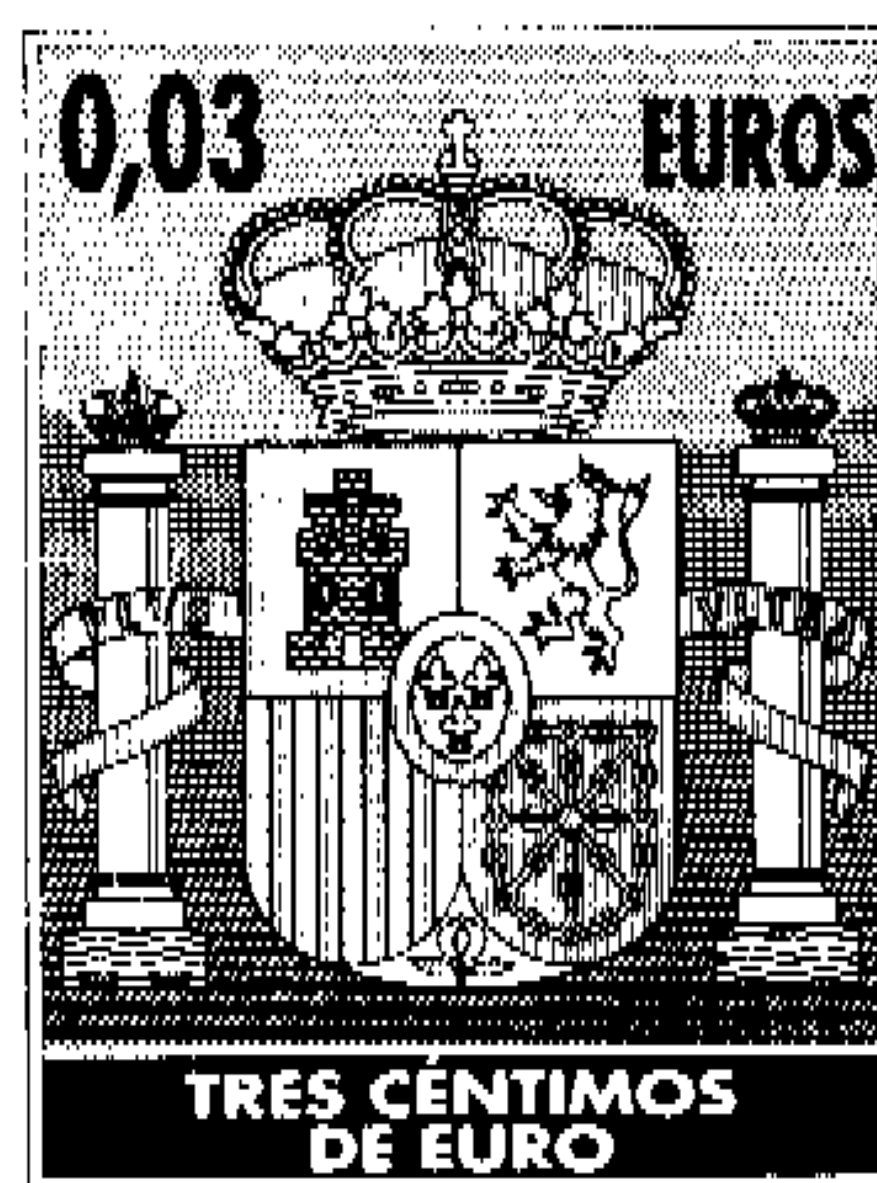
20. Administraciones Públicas y situación fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de euros							
	31/12/2006				31/12/2005			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	14.270	-	-	-	60.781	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	13.713	-	12.254	-	10.979	-	4.843	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	23.190	-	-	-	-	-	25.771	-
Cuenta corriente tributaria	7.938	-	78.047	-	7.938	-	60.980	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	889	-	-	-	787	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	262	-	-	-	220	-
Ayuntamientos (I.A.F., plusvalías, IBI, etc.)	33	-	4.576	-	63	-	2.610	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	26.221	-	-	-	37.635
Total	44.874	14.270	96.028	26.221	18.980	60.781	95.211	37.635

Del saldo deudor por IVA/IGIC al 31 de diciembre de 2006 un total de 7.975 (6.567 miles de euros al 31 de diciembre de 2005) corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. El saldo deudor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2006 y 2005, corresponde fundamentalmente con el importe a devolver por este impuesto correspondiente a los ejercicios 2006 y 2005 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por importes de 73.946 y 62.530 miles de euros, respectivamente.

Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:



0H9503563

CLASE 8.ª

100 100 100

Impuestos Diferidos Activos con Origen en:	Miles de euros	
	2006	2005
Pérdidas por deterioro de activos fijos	2.742	2.826
Provisiones por reparaciones en promociones	2.813	3.521
Reversión ventas criterio NIIF	-	43.239
Otras provisiones (no deducibles fiscalmente)	8.715	11.195
	14.270	60.781

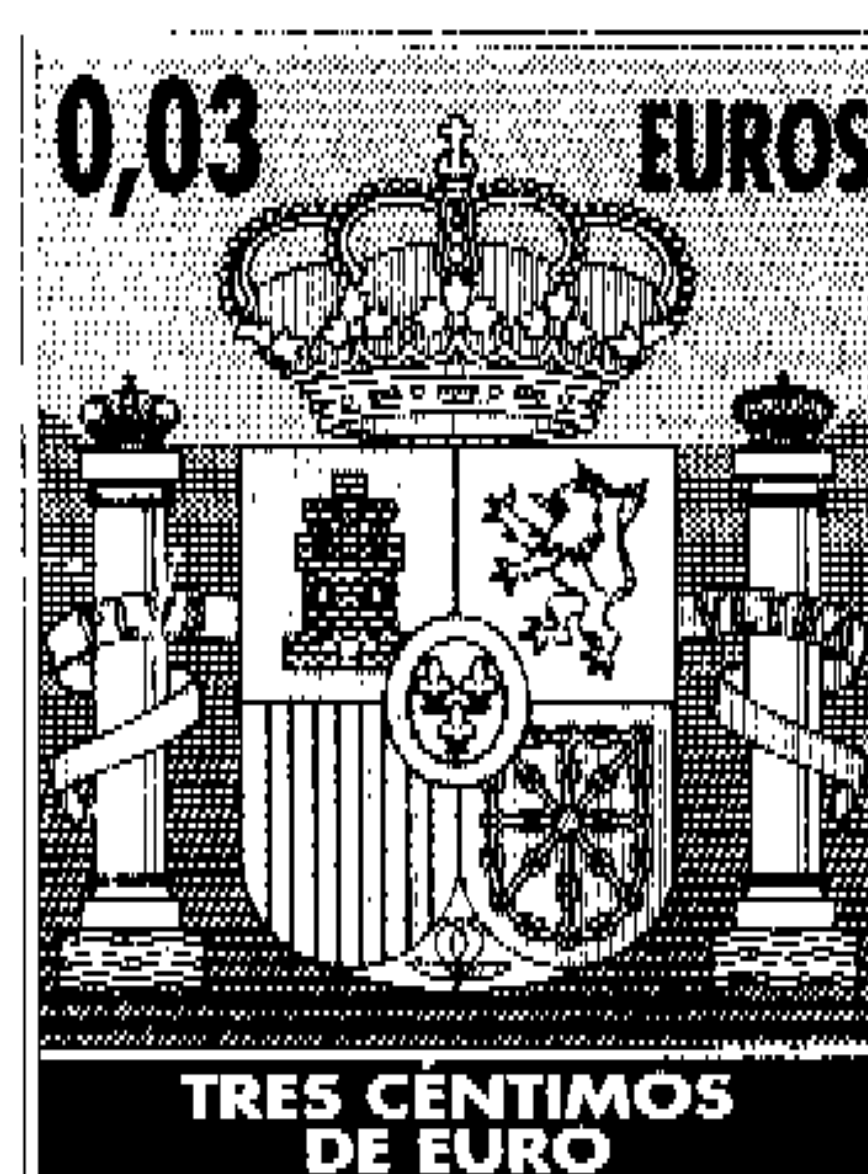
Impuestos Diferidos Pasivos con Origen en:	Miles de euros	
	2006	2005
Revalorizaciones (Nota 4.d)	21.492	25.108
Diferimiento por reinversión	3.388	4.651
Diferimiento resultado UTES	2	746
Diferimiento por contratos de leasing	1.339	1.697
Otros	-	5.433
	26.221	37.635

El movimiento de los impuestos diferidos en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:



CLASE 8.^a

Impuestos



0H9503564

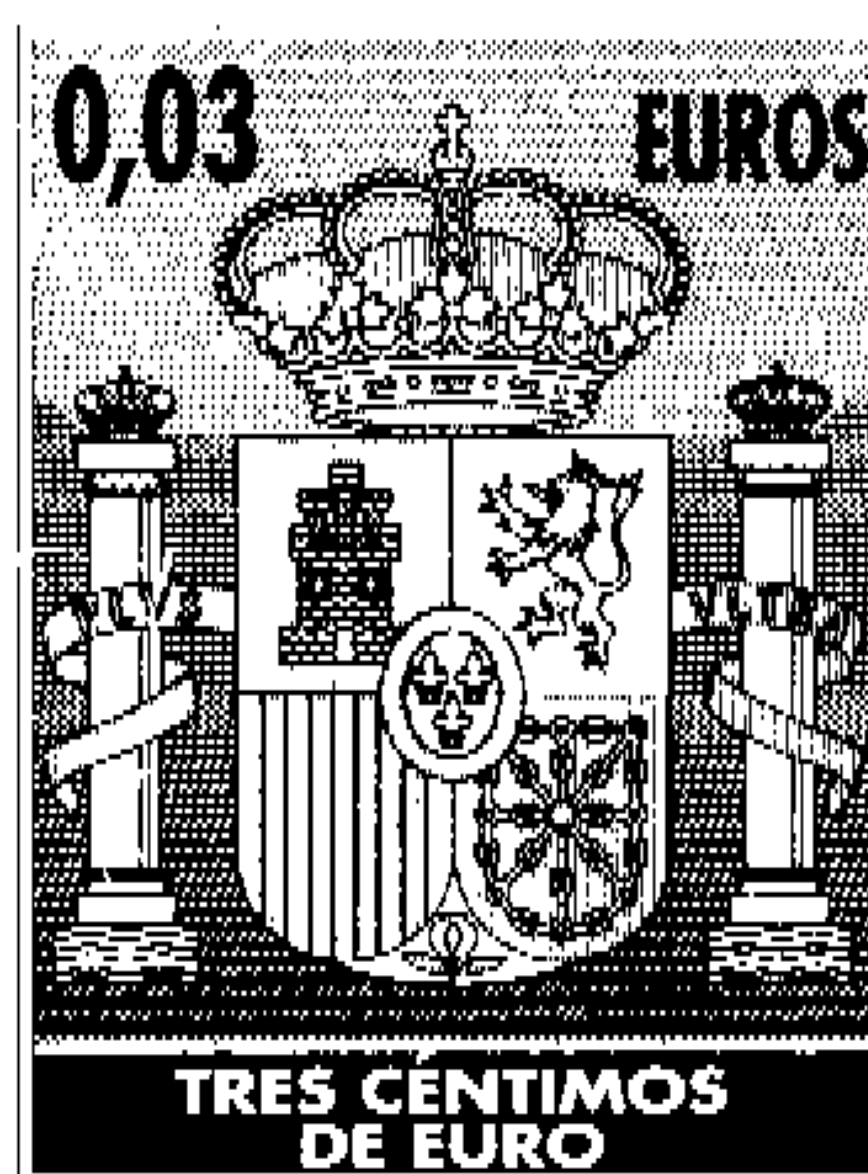
Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2005	46.418	32.785
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(700)
Aplicación diferimiento por leasing	-	258
Diferimiento por leasing	-	(854)
Diferimiento resultados UTES	-	746
Reversión margen cambio de criterio en venta de promociones	15.193	-
Provisiones por reparaciones de promociones	981	-
Otras provisiones	(4.637)	-
Otros	2.826	5.400
Saldo al 31 de diciembre de 2005	60.781	37.635
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(1.263)
Aplicación diferimiento por leasing	-	(537)
Diferimiento por leasing	-	179
Diferimiento resultados UTES	-	(744)
Efecto cambio impositivo en diferido de la revalorización del patrimonio en renta	-	(3.616)
Efecto cambio de criterio en sociedades individuales en reconocimiento venta de promociones	(42.866)	-
Provisiones por reparaciones de promociones	(997)	-
Otras provisiones	(2.219)	-
Otros	(429)	(5.433)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	14.270	26.221

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2006 y 2005 de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:



CLASE 8.^a

111701010



0H9503565

	Miles de euros					
	2006			2005		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			183.948			258.241
Diferencias permanentes:			(9.898)			(20.599)
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	6.139		-	-	
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	788		-	-	
Ajuste por reestimación de impuestos anticipados	2.402	-		-	-	
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados	-	2.934		-	4.645	
Dotación a la RIC	-	2.680		-	15.524	
Otras	840	599		-	430	
Diferencias temporales:			(8.256)			463
Diferimiento por reinversión	1.999	-		2.000	-	
Operaciones arrendamiento financiero	-	513		1.702	-	
Provisiones varias	9.821	18.578		-	6.115	
Autocartera	-	2.852		1.581	-	
Otras	2.125	258		1.295	-	
Base imponible			165.794			238.105

Todas las diferencias temporales en el ejercicio 2006 tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción de un aumento de 8.403 miles de euros derivado de la dotación durante el ejercicio de una provisión para gastos (Nota 17).

En relación con los Impuestos diferidos y anticipados registrados, el efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación, al importe correspondiente, del tipo impositivo vigente en el ejercicio que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria (Ley 35/2006 de 28 de noviembre). Estos ajustes, consecuencia de la reestimación de los impuestos diferidos y anticipados en función del ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, han sido registrados, por los importes que figuran en el cuadro anterior, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada dentro del epígrafe "Impuesto sobre Sociedades".

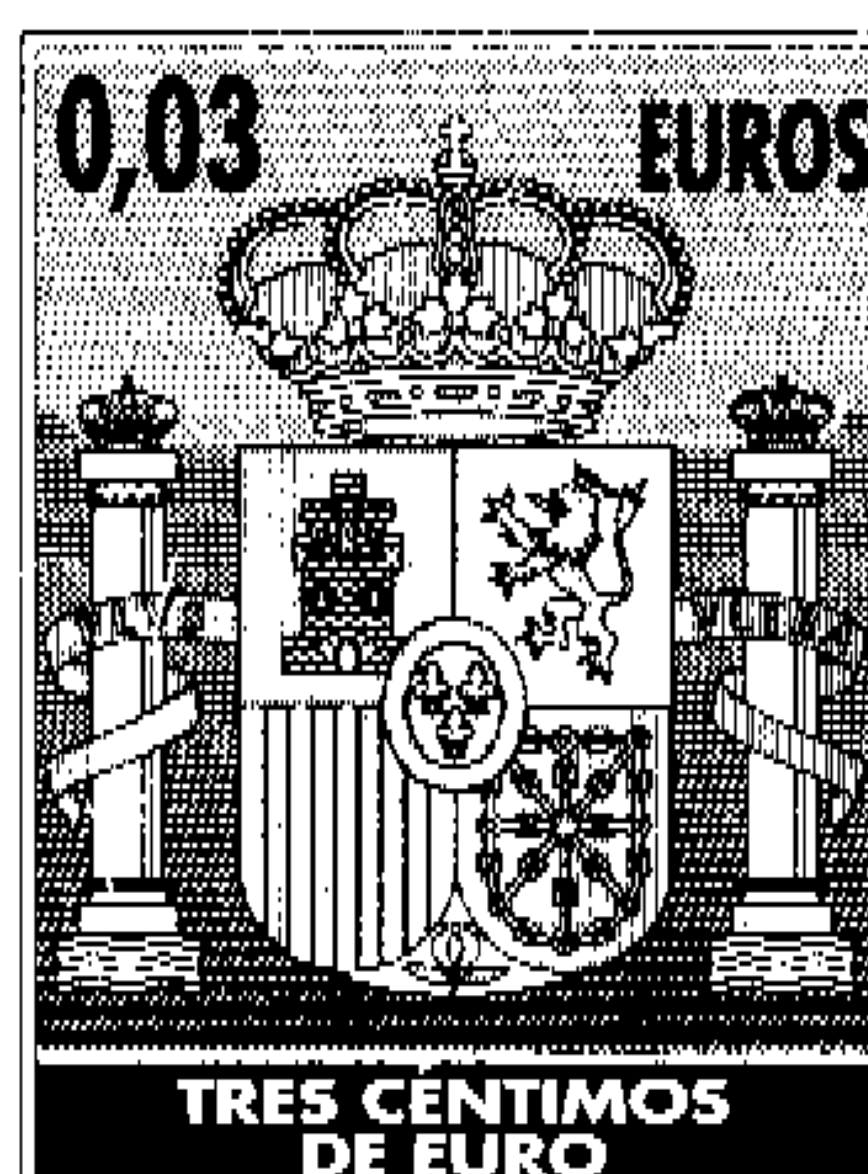
Del ajuste en la imposición sobre beneficios por importe de 6.139 miles de euros, un importe de 5.433 miles de euros se corresponde con la reversión del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2005 como consecuencia de la dotación, con cargo al resultado de dicho ejercicio, de la Reserva para Inversiones en Canarias.

La Sociedad Dominante acreditó en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2005 deducciones en la cuota íntegra de dicho impuesto por importe de 3.059 miles de euros, de los que 882 correspondían a deducciones por doble imposición de dividendos y 2.133 miles de euros con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2005. La reinversión mencionada ha sido realizada durante



CLASE 8.^a

1000000000



0H9503566

el ejercicio 2005, en un inmueble destinado a su explotación en arrendamiento. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 10.663 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad Dominante tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2006, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 9.777 miles de euros, de los que 3.369 se corresponden con deducciones por doble imposición y 6.408 miles de euros con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2006. La reinversión mencionada ha sido realizada durante el ejercicio 2006 en tres inmuebles para su explotación en régimen de alquiler situados en Valladolid, Pontevedra y Murcia y en tres participaciones financieras. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 91.517 miles de euros.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 1.339 y 1.697 miles de euros, respectivamente, que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Pasivos por impuestos diferidos".

La Sociedad Dominante se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 3.386 y 4.651 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos". Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías, la Sociedad Dominante asumió unos compromisos de reinversión cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

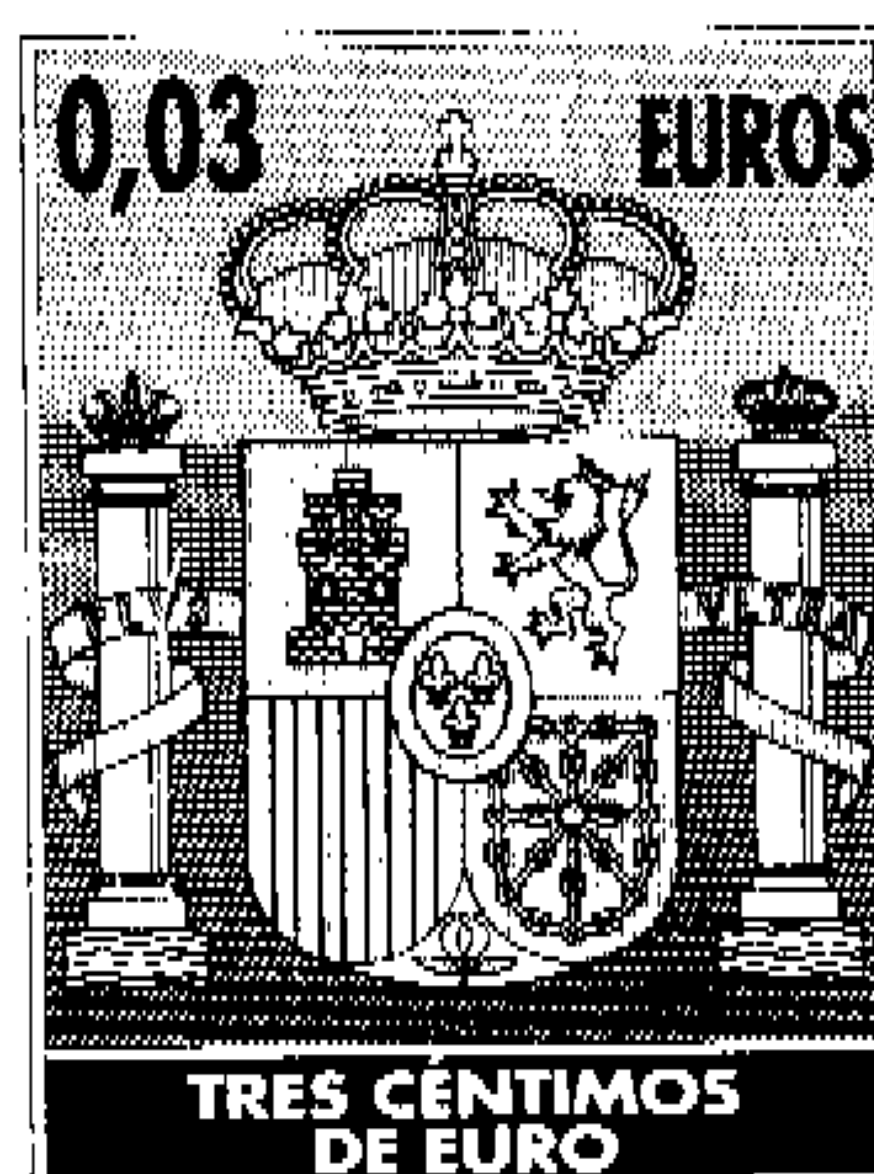
Año de Generación	Miles de euros	
	Renta Diferida	Importe a Reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:



CLASE 8.^a

13/12/1997



0H9503567

1. Inversiones financieras en las Sociedades Turísticas Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.
2. Centro comercial "ABC de Serrano"
3. Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio ha sido enajenado en el ejercicio y sustituido, a efectos de este benéfico fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. De este modo, se ha incorporado a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006 y 2005, 1.999 y 2.000 miles de euros, respectivamente, quedando pendientes de incorporación, al 31 de diciembre de 2006, en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 11.210 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" hasta el ejercicio 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha. Las obligaciones derivadas de la dotación a dicha reserva con cargo al resultado del ejercicio 2006 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2010.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 y 2005, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 14.270 y 18.579 miles de euros, respectivamente.

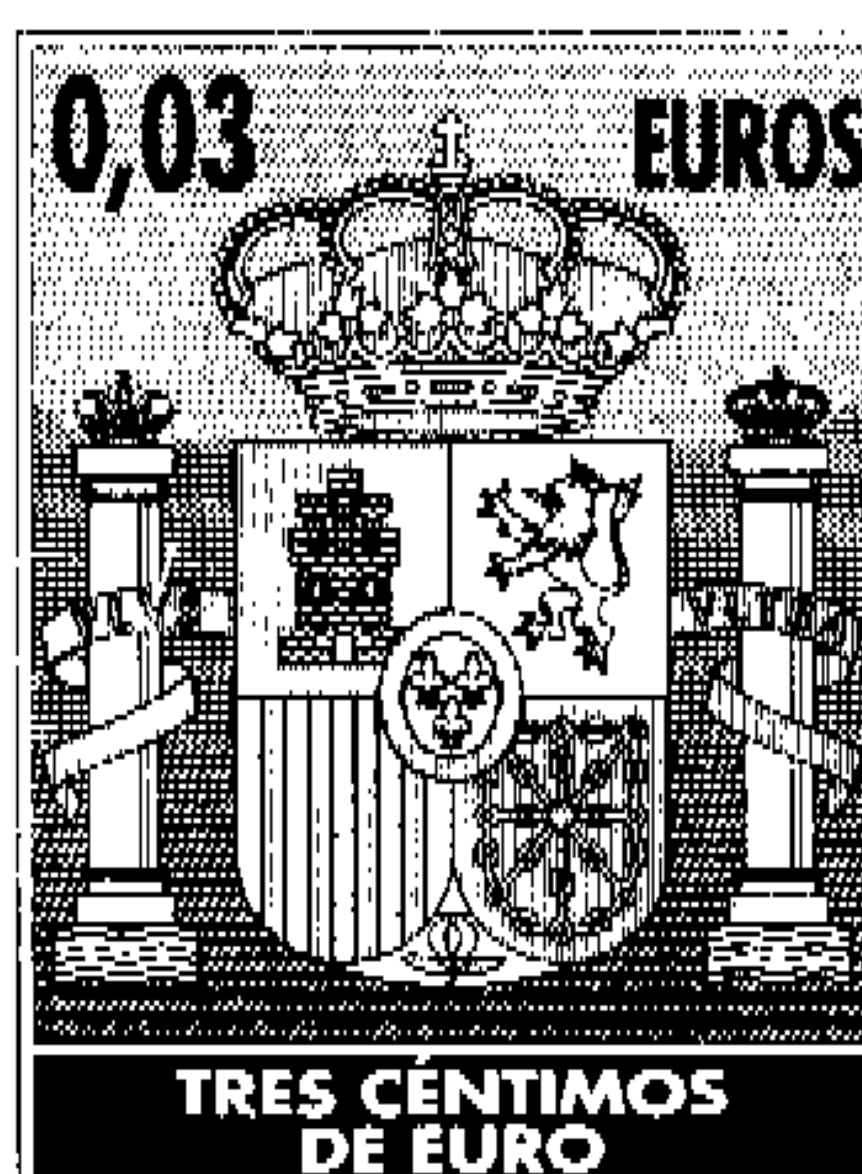
Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades El Palmeral de Alicante, S.A., Dragados Inmobiliaria, S.A. y Aurelio Ruenes, S.A., figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad Dominante correspondientes a los ejercicios 1998, 2001 y 2002 respectivamente.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. Respecto a la mayor parte de dichas actas la Sociedad Dominante manifestó su disconformidad y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. No obstante, en aplicación del



CLASE 8.ª

16/01/07



0H9503568

principio de prudencia, la Sociedad contabilizó y mantiene actualizada la provisión que se detalla en la Nota 17.

Con fecha 15 de diciembre de 2006, han finalizado las actuaciones inspectoras de los ejercicios 2001 a 2004 en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre la Renta, por lo que la Sociedad Dominante tiene únicamente abiertos a inspección los ejercicios 2005 y 2006. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que les son de aplicación.

La Sociedad Dominante ha registrado en las cuentas acreedoras de Administración Públicas del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, el importe correspondiente a las actas levantadas por las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 2001 a 2004, por importe de 2.679 miles de euros. De dicho importe, 176 miles de euros se corresponden con sanciones, 365 miles de euros con intereses y 2.138 miles de euros con cuotas de las que 809 miles corresponden a cuotas de IVA recuperables.

La Sociedad Dominante no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 26).

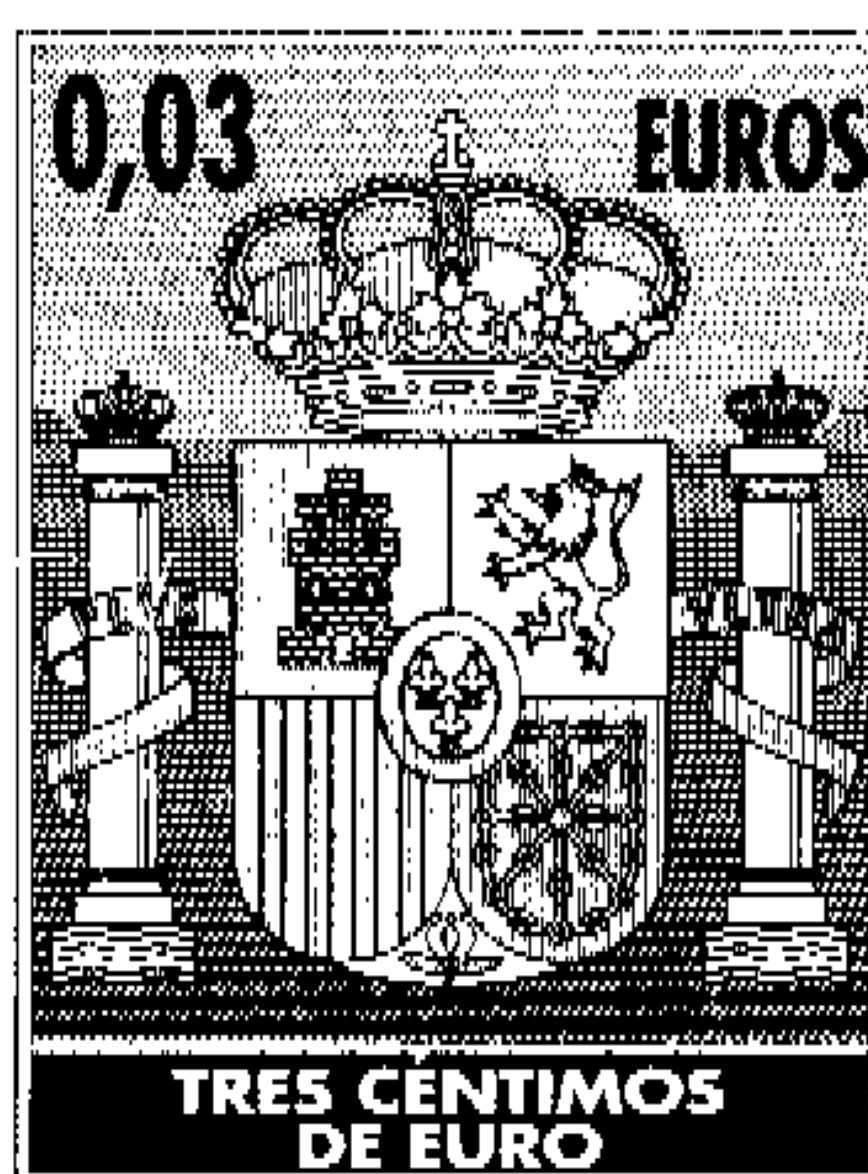
Al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006, el Grupo no posee bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar con beneficios futuros.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	2006	2005
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	205.962	230.607
Técnicos y financieros-		
Tribunales Económico Administrativos	5.482	4.996
Solares	209.911	125.306
Permutas	30.058	24.141
Otros financieros	14.509	9.453
Ayuntamientos y otras entidades públicas	59.636	46.761
Total	525.558	441.264

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad Dominante una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. Con fecha 18 de noviembre de 2003 la Audiencia Provincial ha dictado sentencia desestimando el recurso y confirmando la sentencia del 3 de mayo de 1999



0H9503569

CLASE 8.^a

17/10/2006

del Juzgado de Primera Instancia de Madrid. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de casación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad Dominante opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

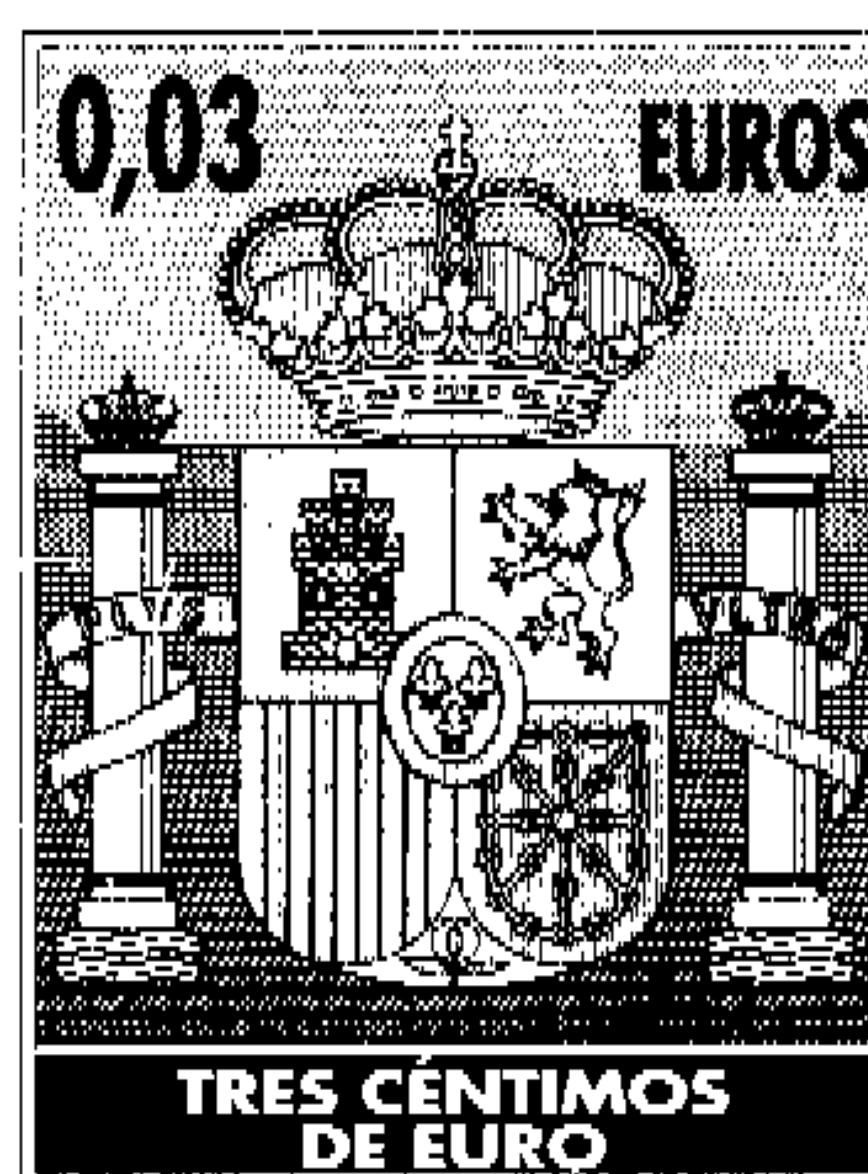
Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores, no es probable que se derive ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por ventas de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2006 y 2005, es como sigue:

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Venta de Suelo	Venta de Edificaciones	Alquileres	Total	Venta de Suelo	Venta de Edificaciones	Alquileres	Total
Madrid	26.450	196.102	30.167	252.719	49.239	234.026	31.511	314.776
Murcia	6.368	37.353	357	44.078	-	26.015	126	26.141
Alicante	-	33.994	-	33.994	-	28.678	-	28.678
Valencia	7.870	40.780	167	48.817	326	53.991	69	54.386
Castellón	-	126	-	126	-	9.681	-	9.681
Almería	39	26.150	-	26.189	1.070	4.625	-	5.695
Cádiz	1.490	41.303	16	42.809	8.414	17.734	18	26.166
Granada	1.376	12.761	-	14.137	1.104	22.674	-	23.778
Málaga	18.508	76.256	-	94.764	-	41.257	5	41.262
Sevilla	-	44.734	873	45.607	545	23.435	973	24.953
Huelva	4.598	18.225	25	22.848	-	7.817	-	7.817
Córdoba	5.238	-	-	5.238	-	-	-	-
Barcelona	2.656	42.593	136	45.385	129	29.569	90	29.788
Gerona	-	88	-	88	-	-	-	-
Baleares	-	519	-	519	-	3.243	-	3.243
Pamplona	-	38.447	-	38.447	-	4.256	-	4.256
Zaragoza	2.749	1.601	-	4.350	-	70.551	3	70.554
Las Palmas	-	15.355	1.553	16.908	-	50.374	1.505	51.879
Tenerife	14.130	49.502	3.031	66.663	45.013	25.627	2.775	73.415
Valladolid	-	4.254	2.063	6.317	-	-	-	-
Burgos	-	11.703	-	11.703	-	-	-	-



0H9503570

CLASE 8.ª

Cuentas de Ingresos

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Venta de Suelo	Venta de Edificaciones	Alquileres	Total	Venta de Suelo	Venta de Edificaciones	Alquileres	Total
León	1.354	14.489	-	15.843	-	17.118	-	17.118
Zamora	-	-	6	6	-	-	-	-
Cantabria	236	4.457	-	4.693	-	9.134	-	9.134
Oviedo	-	12.089	42	12.131	-	2.380	40	2.420
La Coruña	1.323	16.515	-	17.838	-	21.578	-	21.578
Vigo	1.725	25.187	236	27.148	-	6.443	-	6.443
Lisboa	-	-	-	-	640	-	-	640
Miami	-	-	3	3	-	-	-	-
Total	96.110	764.583	38.675	899.368	106.480	710.206	37.115	853.801

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 1.349.198 y 1.112.871 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 280.069 y 241.505 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 6.193 y 6.092 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 46.022 y 66.146 miles de euros, respectivamente al 31 de diciembre de 2006 y 2005. En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2006 y 2005 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 764.583 y 710.206 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 1.395.220 y 1.179.017 miles de euros, respectivamente.

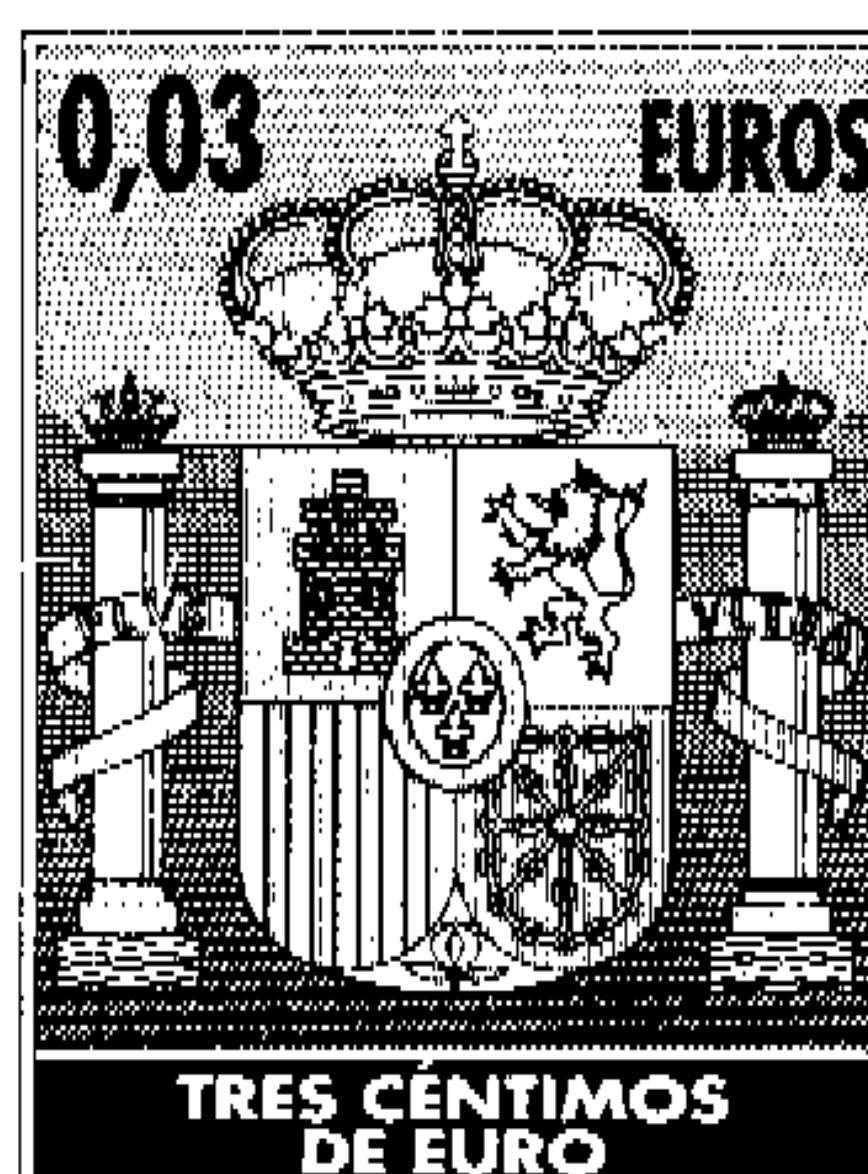
Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 38.675 miles de euros (37.115 miles en 2005). En la fecha del balance de situación, el Grupo Urbis ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

(Euros)	2006	2005
Menos de un año	32.280	29.441
Entre uno y cinco años	68.253	78.558
Más de cinco años	68.958	74.494
	169.491	182.493



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



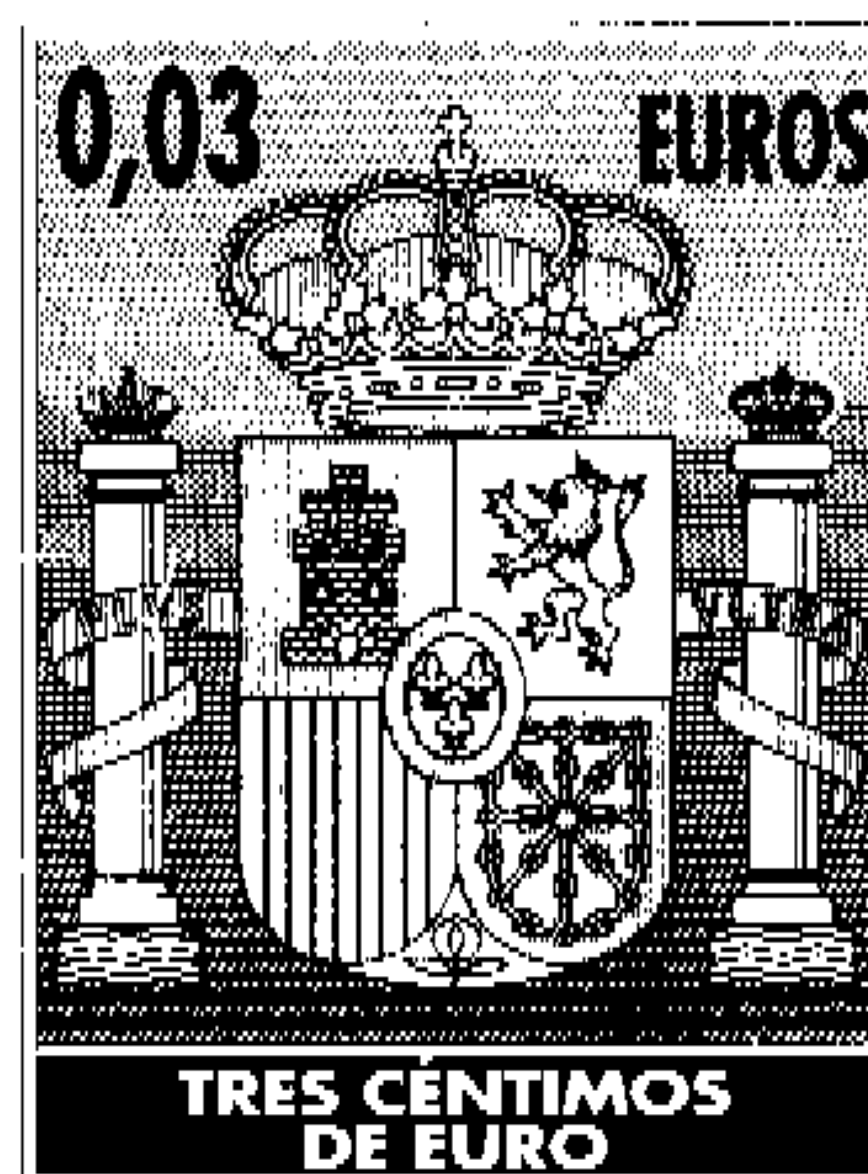
0H9503571

b) Cuenta de resultados por naturaleza y coste de ventas

Cuenta de resultados por naturaleza

El desglose por naturaleza de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta de los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios	899.368	853.801
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	198.081	29.407
Aprovisionamientos	(714.071)	(581.127)
Coste directo de inmuebles en arrendamiento	(12.301)	(12.994)
Gastos de comercialización	(19.910)	(11.093)
Gastos de personal	(38.006)	(17.231)
Dotación a la amortización	(1.098)	(1.065)
Otros ingresos de explotación	37.110	16.830
Otros gastos de explotación	(16.891)	(15.324)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	332.282	261.204
Ingresos financieros	1.044	730
Gastos financieros	(53.252)	(37.639)
Gastos financieros capitalizados	14.197	12.533
Resultado variación valor de los activos	(504)	(1.638)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	594	(86)
Pérdidas netas por deterioro	86	(6.388)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	294.447	228.716
Impuestos sobre las ganancias	(86.732)	(77.004)
RESULTADO DEL EJERCICIO	207.715	151.712
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	204.277	147.967
Intereses minoritarios	3.438	3.745



0H9503572

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

Coste de las ventas

	Miles de euros	
	2006	2005
Coste de la venta de edificaciones	474.937	503.528
Coste de la venta de solares	41.053	48.192
Dotación a amortización (Notas 7 y 8)	8.156	8.016
Otros gastos de gestión	10.076	10.486
Repercusión gastos a inquilinos	(5.931)	(5.508)
Coste de la venta de alquileres	12.301	12.994
Total coste de las ventas	528.291	564.714

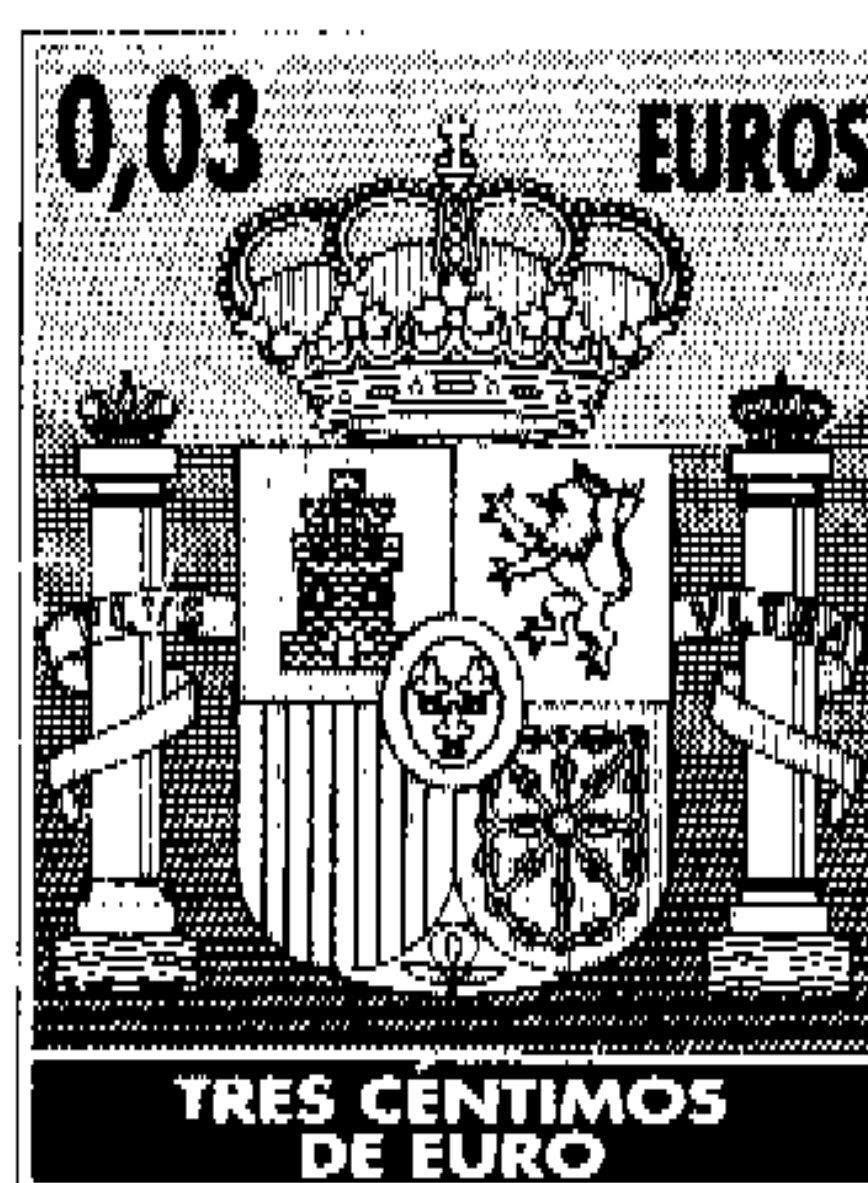
c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Sueldos y salarios	17.260	14.578
Indemnizaciones	9.694	241
Seguros sociales	2.019	1.728
Otros gastos sociales	9.033	684
Total	38.006	17.231

En el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, durante el ejercicio 2006, el Grupo ha registrado indemnizaciones por un importe de 9.694 miles de euros. De dicho importe, 7.909 miles de euros figuran registrados en el epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" del capítulo "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado (véase Nota 19).

En el capítulo "Otros gastos sociales" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, durante el ejercicio 2006, el Grupo ha registrado el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización por importe de 8.403 miles de euros (véase Nota 17).



0H9503573

CLASE 8.ª

PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 291 y 242 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número medio de empleados	
	2006	2005
Consejeros Ejecutivos	1	2
Directores Generales	2	2
Directores	6	7
Directores Regionales y Delegados	33	29
Licenciados superiores	80	71
Aparejadores y diplomados	60	41
Administrativos	96	73
Operarios	3	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	10	13
Total	291	242

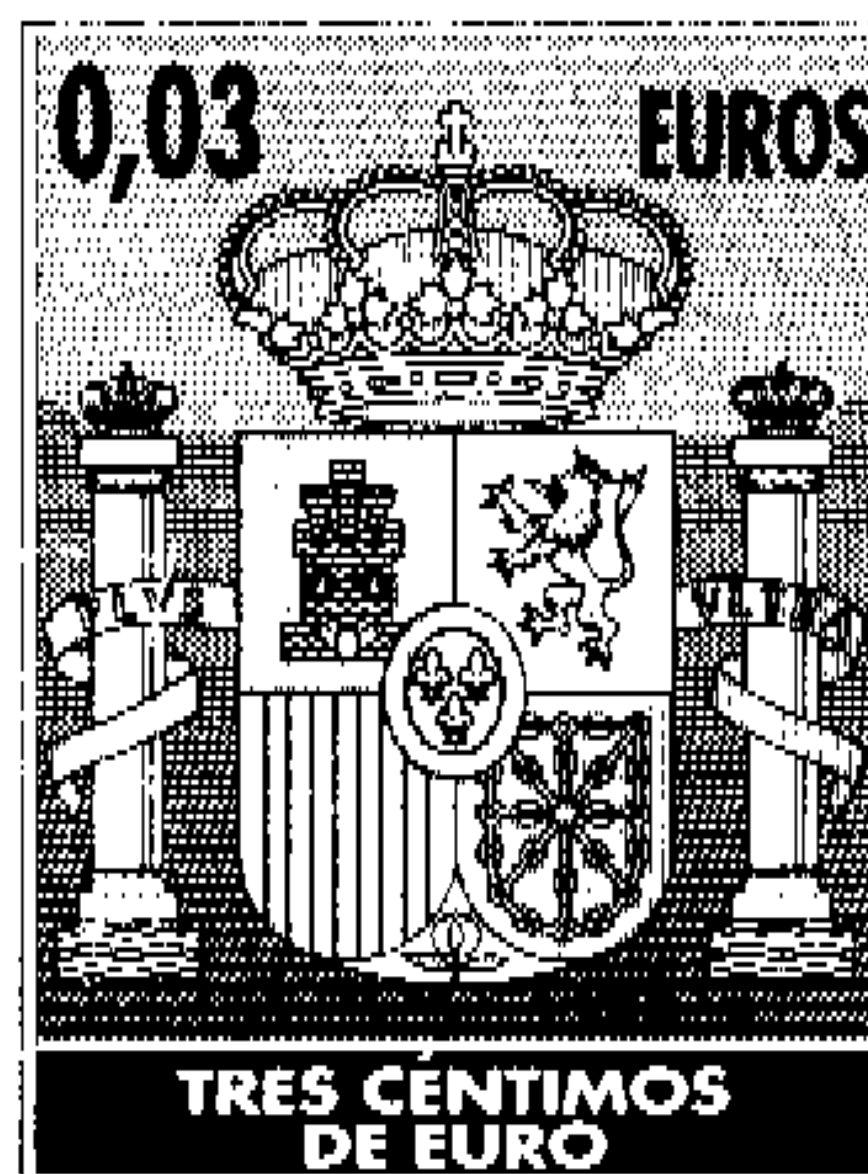
d) Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Arrendamientos y cánones	970	864
Reparaciones, conservación y mantenimiento	322	203
Servicios profesionales independientes	3.478	4.326
Seguros	4.424	2.531
Servicios bancarios y similares	401	405
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.640	1.331
Suministros	813	804
Otros servicios exteriores	1.980	1.626
Total	14.028	12.090

e) Otros ingresos y gastos de explotación

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:



0H9503574

CLASE 8.^a

	Miles de euros	
	2006	2005
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y de gestión corriente	1.234	1.150
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (neto)	96	572
Otros ingresos	980	984
	2.310	2.706
Otros gastos de explotación		
Gastos desplazamiento viajes	704	868
Gastos de Junta y Consejos	662	553
Comisiones de avales	34	7
Otros gastos	721	1.346
	2.121	2.774

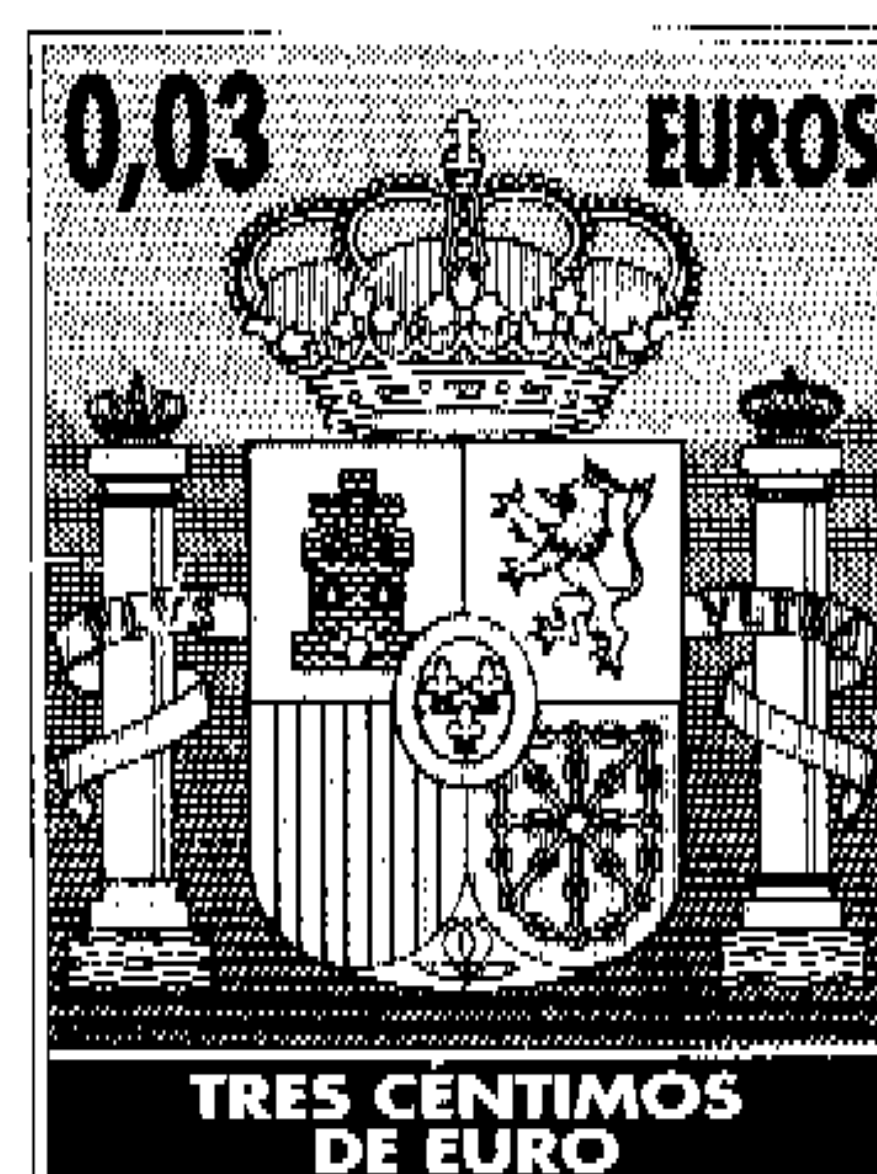
f) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Entidades asociadas		
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	272	123
Golf Altorreal, S.A.	322	(209)
Total	594	(86)

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:



0H9503575

CLASE 8.ª

	Miles de euros	
	2006	2005
Ingresos financieros		
Intereses de depósitos	1.044	730
	1.044	730
Gastos financieros		
Intereses de préstamos	(53.449)	(38.811)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(362)	(406)
Valoración a mercado de instrumentos financieros (Nota 18)	559	1.578
	(53.252)	(37.639)
Gastos financieros capitalizados (Nota 11)	14.197	12.533
Resultado financiero	(38.011)	(24.376)

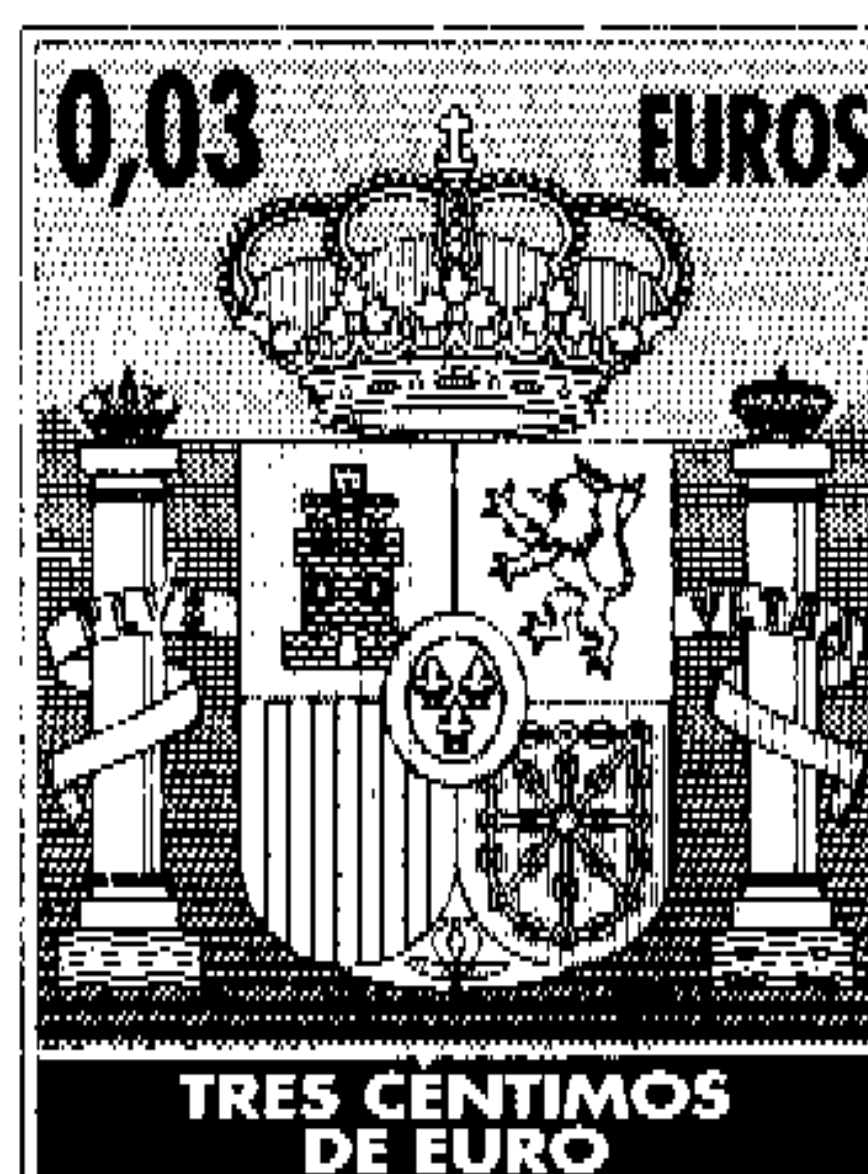
h) Resultado por variación del valor de los activos

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Pérdidas por deterioro del inmovilizado material (Nota 7)	86	(3.431)
Pérdidas por deterioro de propiedades de inversión (Nota 8)	-	(2.957)
Dotación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 13)	(580)	(1.782)
Aplicación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 13)	76	144
Resultado variación del valor de los activos	(418)	(8.026)

i) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:



0H9503576

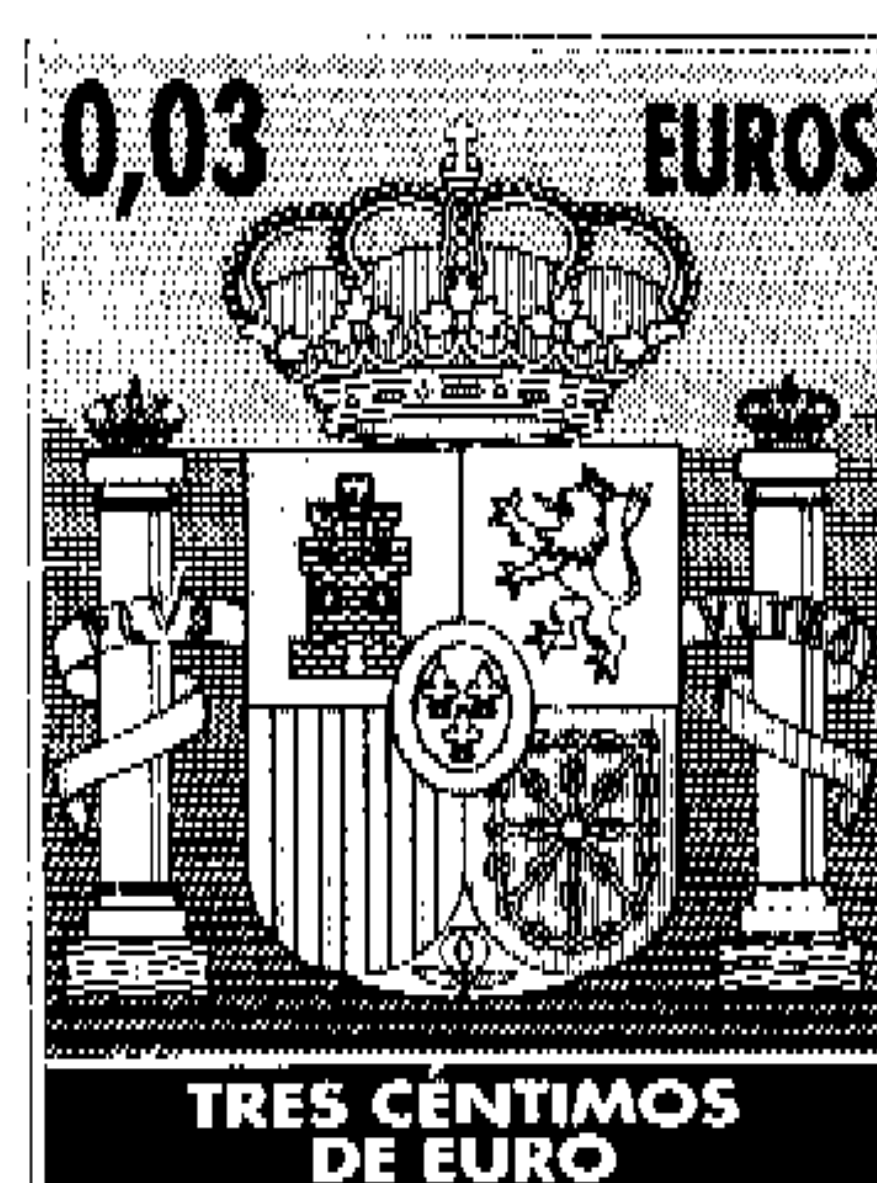
CLASE 8.^a

11/03/01

Sociedad	Miles de euros					
	2006			2005		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Inmobiliaria Urbis, S.A.	201.267	-	201.267	141.821	-	141.821
Turísticos Arenitas, S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(13)	-	(13)	(6)	-	(6)
Euro-Inmobiliaria, S.A.	(4.294)	-	(4.294)	(2.240)	-	(2.240)
Renfurbis, S.A.	5.490	3.659	9.149	6.883	3.674	10.557
Cota de las Estrellas, S.A.	(39)	-	(39)	(32)	-	(32)
Indraci, S.A.	(102)	(68)	(170)	102	41	143
Urbis USA, INC.	(474)	(153)	(627)	(211)	30	(181)
Integración Proporcional:						
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	1.983	-	1.983	2.039	-	2.039
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-	-	(156)	-	(156)
Urbiespar, S.L.	(135)	-	(135)	(146)	-	(146)
Puesta en equivalencia:						
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	272	-	272	123	-	123
Golf Altorreal, S.A.	322	-	322	(209)	-	(209)
Total	204.277	3.438	207.715	147.967	3.745	151.712

23. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:



0H9503577

CLASE 8.^a

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Saldo deudor	Saldo Acreedor			Saldo deudor	Saldo Acreedor		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Banco Español de Crédito, S.A.	-	-	-	-	4.971	198.619	358.106	556.725
Grupo ACS-Dragados	-	-	-	-	-	-	41.964	41.964
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	-	-	-	-	260	64.064	37.754	101.818
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	-	-	-	-	-	6.343	6.343	12.686
Total	-	-	-	-	5.231	269.026	444.167	713.193

Como consecuencia de la transmisión de sus respectivas participaciones en Inmobiliaria Urbis, S.A. en la Oferta Pública de Adquisición presentada el 28 de julio de 2006 por Construcciones Reyal, S.A., las sociedades Banco Español de Crédito, S.A. y Dragados, S.A. perdieron la consideración de empresas vinculadas en diciembre de 2006. No obstante, a continuación se detallan las operaciones realizadas con estas sociedades hasta dicha fecha.

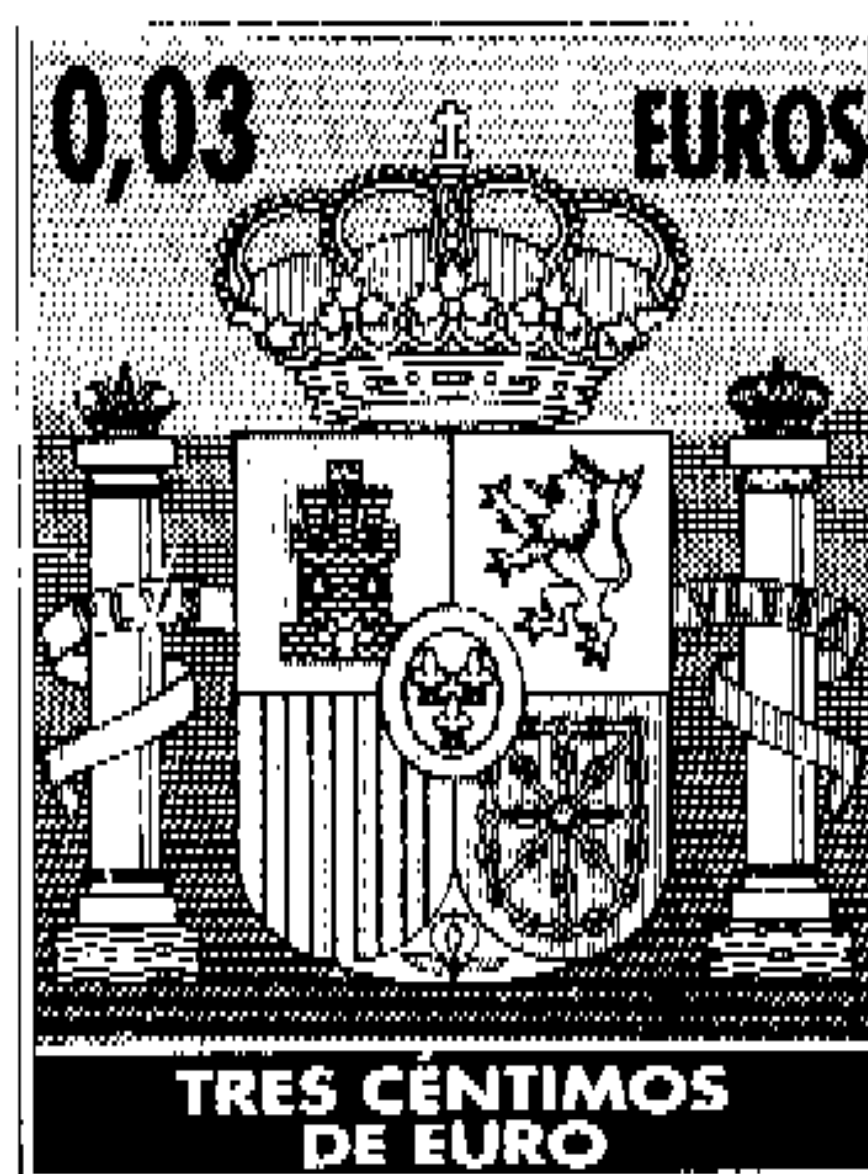
Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 8, que han originado unos gastos financieros en los ejercicios 2006 y 2005 de 362 y 406 miles de euros, respectivamente, la principal transacción realizada durante los ejercicios 2006 y 2005 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. (véase Nota 18), que han originado unos gastos financieros por importe de 21.530 y 3.728 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2005, y de 18.619 y 5.206 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2006.

Respecto al riesgo por avales al 31 de diciembre de 2006 y 2005 (véase Nota 21) un importe de 210.064 y 69.793 miles de euros, respectivamente, se corresponde con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 26.302 y 36.230 miles de euros, respectivamente, son avales prestados por Banco Santander Central Hispano, S.A, para la operativa normal del Grupo. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas y arrendamientos del ejercicio 2006 al Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A, ascendió a 965 y 201 miles de euros, respectivamente, (642 y 461 miles de euros, en el ejercicio 2005, respectivamente).

El importe de las adquisiciones de los años 2006 y 2005 al Grupo ACS-Dragados ascendió a 67.852 y 91.382 miles de euros, respectivamente, y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos de los ejercicios 2006 y 2005 al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 2.871 y 6.515 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.ª



0H9503578

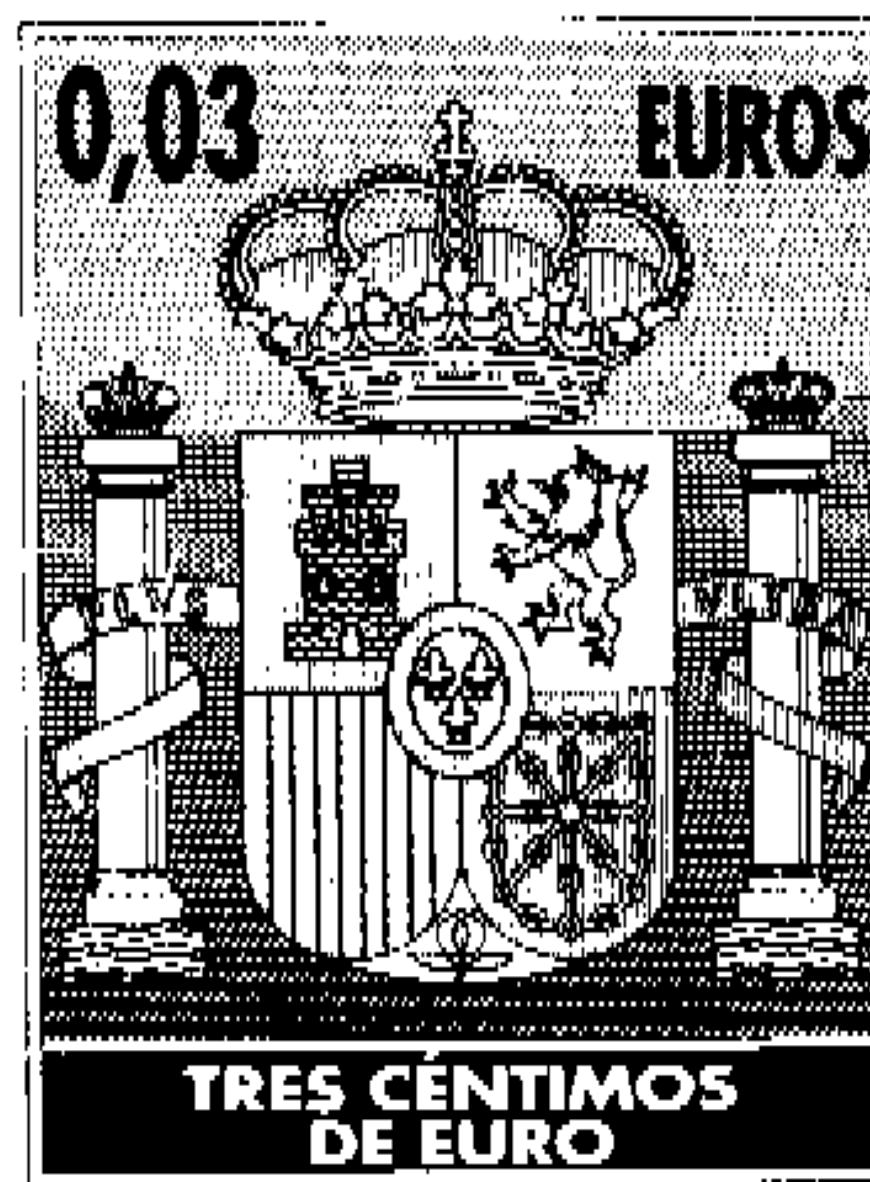
Por otra parte, la Sociedad participa al 50% con la sociedad Mar y Ciudad de Levante, S.L., participada al 100% por Construcciones Reyat, S.A., en la UTE Mareny Blau (Valencia), constituida para realizar trabajos de urbanización y ha integrado en el activo del balance de situación un importe de 28 miles de euros, con un resultado negativo de 2 miles de euros integrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante los ejercicios 2006 y 2005, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

24. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:



0H9503579

CLASE 8.ª

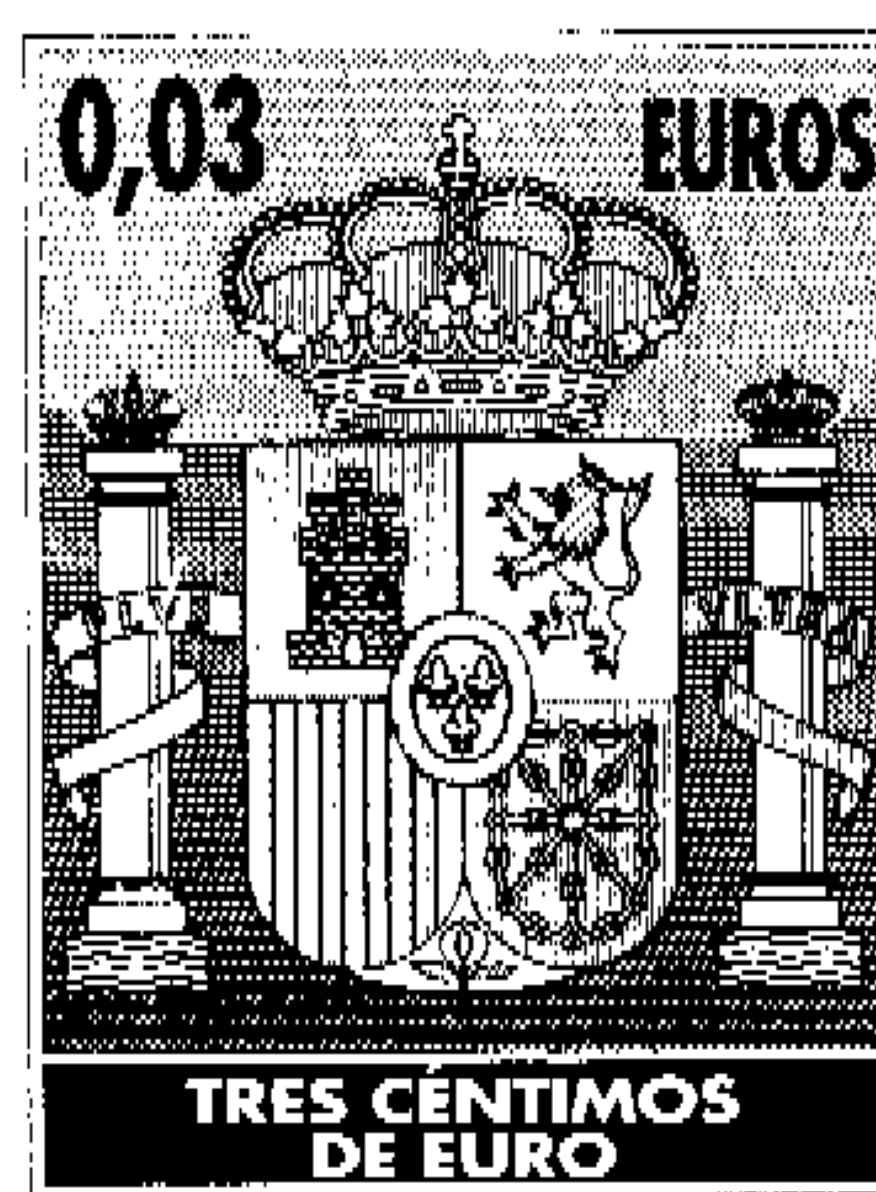
Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	66,339%	Presidente - Consejero Delegado
	Inversiones Globales Tera, S.A.	42,492%	Administrador
D. Luis Canales Burguillo	Inmobiliaria Lualca, S.L.	99,8559%	Consejero Delegado
	Invercanales 2005, S.L.	100%	Consejero Delegado
	Gestión Urbanística Albos 5, S.L.	100%	Consejero Delegado
D. Ángel Luis Cuervo Juan	Construcciones Reyas, S.A.	0,01%	Administrador
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)	BQ Finanzas, S.L.	52,72%	Administrador Único
	Polaris I.I.F, S.L.	55,89%	Administrador Único
	Parador de Oza, S.L.	64,32%	Administrador Único
	Rebor, S.L.	94,90%	Administrador
	Grupo I. I. Polaris, S.L.	30%	Administrador Solidario
	Polaris S.F., S.A.	62,99%	Administrador Único
D. Alfonso de Eguía Acordagoicoechea	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0% 5.529 acciones	-
Corporación Financiera Issos, S.L. (Representada por D. Miguel Boyer Salvador)	Construcciones Reyas, S.A.	5,11%	-

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2006, actividades por cuenta propia o ajena.



CLASE 8.ª

1994-1995



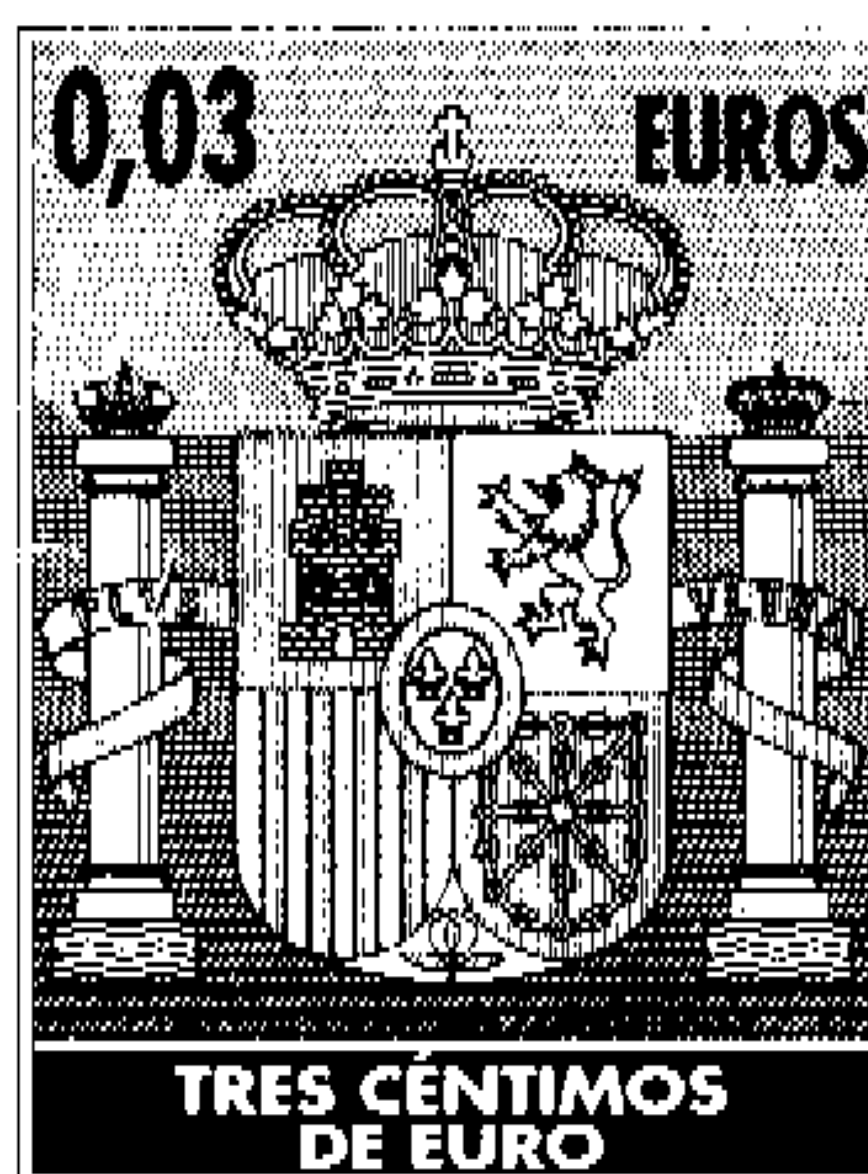
0H9503580

Nombre	Sociedad	Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Construcciones Reyal, S.A.	Presidente - C. Delegado
	Ayala 3, S.A.U.	Presidente - C. Delegado
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Presidente
	Retiro Construcciones, S.A.U.	Presidente - C. Delegado
	Golf de Valdeluz, S.L.	Presidente
	Toledo 96, S.L.	Presidente - C. Delegado
	Reyal Landscape, S.L.	Presidente
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.	Presidente
	Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Atalayas de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Grimo 3113, S.L.	Consejero Delegado
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador Solidario
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Solidario
	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Presidente - Consejero Delegado
D. Angel Luis Cuervo Juan	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.	Administrador
	Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Atalayas de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Grimo 3113, S.L.	Administrador
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador Solidario
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Solidario
	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador



CLASE 8.^a

7777777777



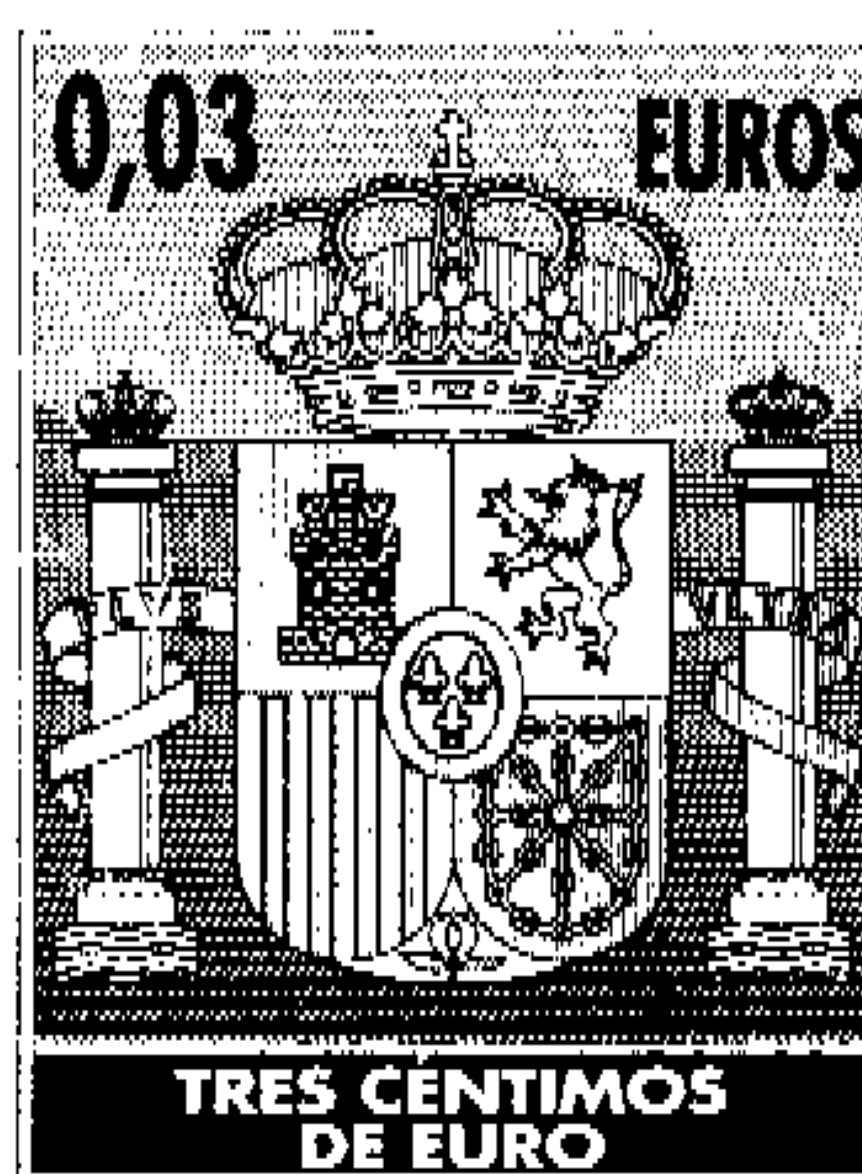
0H9503581

Nombre	Sociedad	Funciones
D. Emilio Novela Berlín	Lehman Brothers Real Estate Private Equity	Miembro del Consejo Asesor Europeo
	Ibercon, S.L.	Asesor Económico Financiero
D. José Antonio Ruiz García	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador
	Grimo 3113, S.L.	Administrador
	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Telera Inversiones, S.L.	Administrador Mancomunado
	Medina Golf, S.L.	Administrador Mancomunado
	Golf de Valdeluz, S.L.	Consejero
	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Consejero
	Madrid 2000, S.L.	Secretario
	Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Consejero
	UTE Nuevo Entorno	Sin cargo
D. Luis Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	Presidente
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Consejero
D. Fermín Molina Alonso	Euro Inmobiliaria, S.A.	Presidente
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador Único
	Renfurbis, S.A.	Consejero
	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Vocal
	Urbis Usa, INC.	Presidente
D. Alfonso de Eguía Acordagoicoechea	Euro Inmobiliaria, S.A.	Consejero
	Indraci, S.A.	Presidente
	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Presidente
	Astaco, S.A. (en disolución)	Organo liquidador
	Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	Vocal



CLASE 8.^a

01/01/2006



0H9503582

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2006 y 2005 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad Dominante ascendieron a 2.534 y 1.707 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2006	2005
Sueldos	2.176	1.468
Dietas	358	239
Total	2.534	1.707

Estos importes se corresponden con las retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración durante todo el ejercicio 2006, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el ejercicio.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 incluyen remuneraciones devengadas por los consejeros actuales y antiguos en concepto de indemnizaciones y retribuciones post-empleo por importes de 9.742 y 3.894 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración, ya que han sido exteriorizados mediante el pago de una prima única de seguros.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan o han desempeñado funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2006 y 2005 puede resumirse en la forma siguiente:

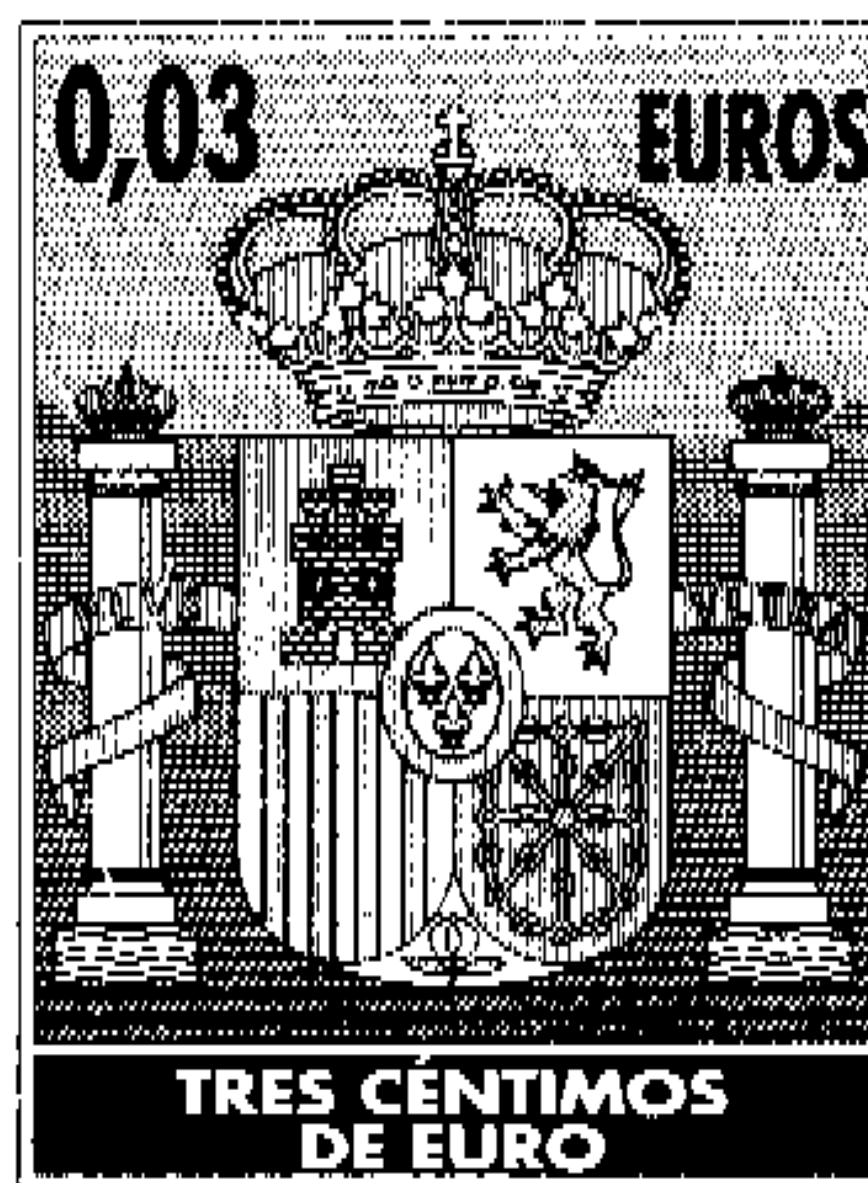
Número de personas		Miles de euros	
2006	2005	2006	2005
4	6	955	2.069



Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.



CLASE 8.^a



0H9503584

27. Gestión de riesgos

El Grupo Urbis está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo Urbis en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo Urbis utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 18, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, etc).

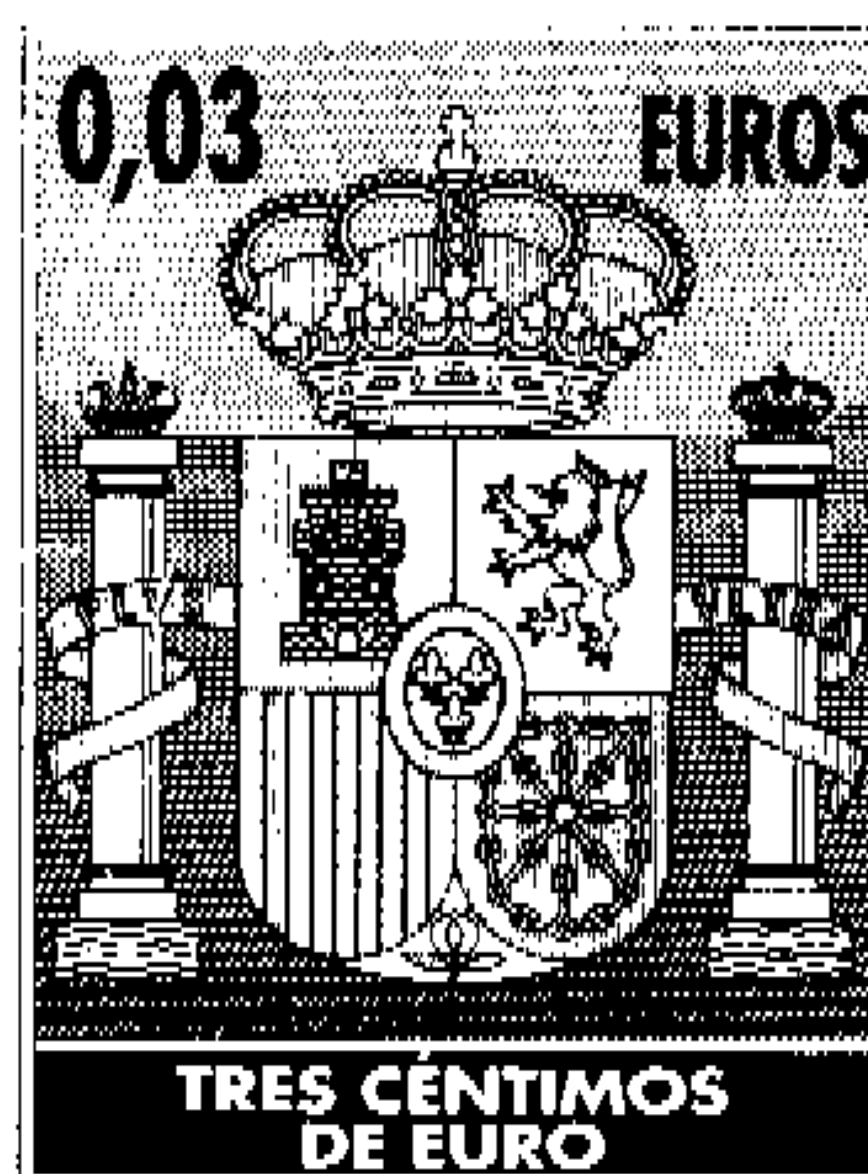
Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2006, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 28.082 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 1.027.501 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 1.483.166 miles de euros, 536.729 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 946.437 miles de euros tienen garantía personal.



CLASE 8.^a



0H9503585

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2006 asciende a 960.313 miles de euros, de los cuales 759.169 corresponden a préstamos hipotecarios.

Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 1.395.220 y cubren de manera holgada las obras en curso de construcción a dicha fecha (820.098 miles de euros).

Por otra parte, el endeudamiento neto del Grupo en porcentaje sobre el valor bruto de sus activos inmobiliarios (GAV), asciende al 24%, ratio significativamente inferior a la media del sector.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Urbis no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 4.t se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

28. Hechos posteriores

El día 14 de febrero de 2007, fecha de formulación de las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A., se aprobó el proyecto de fusión con la sociedad Construcciones Reyel, S.A. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyel, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.

ANEXO I

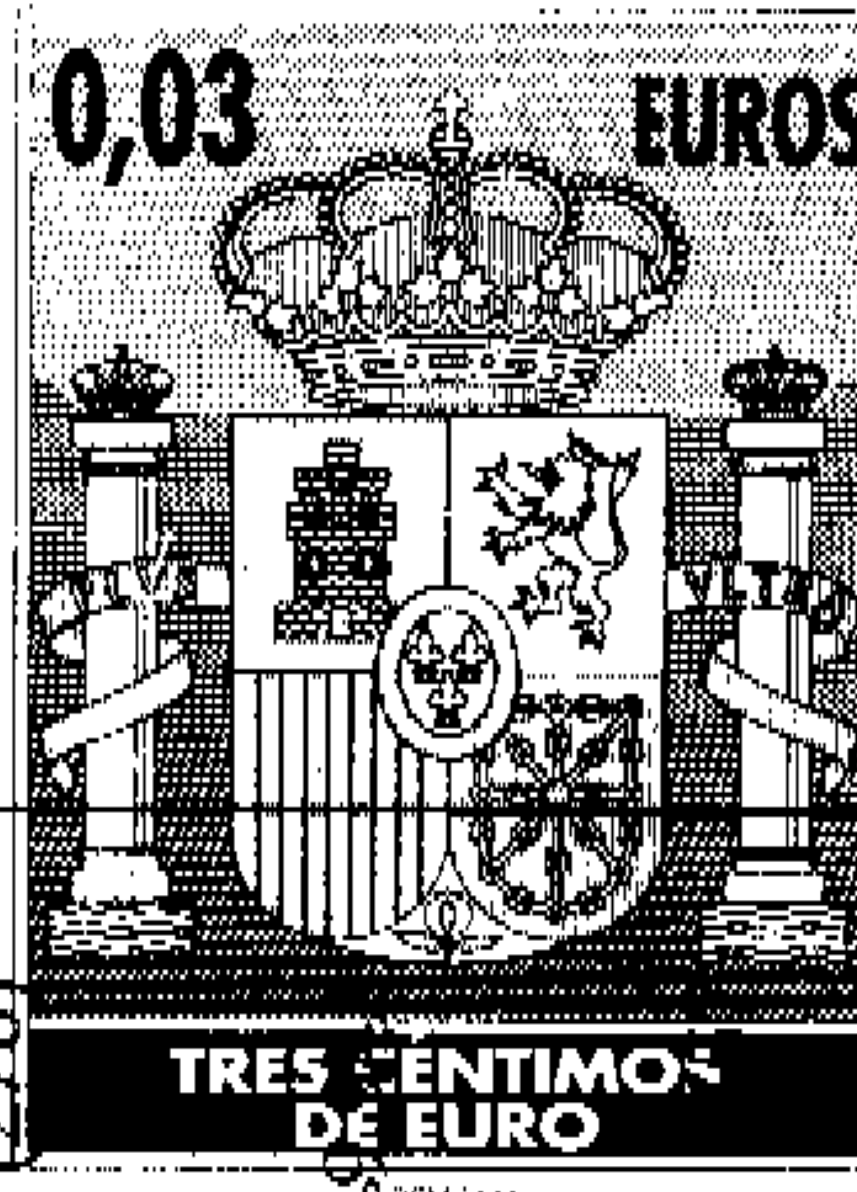
Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de euros (*)			
					Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas, Rdos. Ejerc. Anter. y Divid. a Cuenta	Resultado del Ejercicio 2006
Inmob. Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	72	120	(35)	8.ª (13)
Euro-Immobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Duque de Saldanha, 1. Lisboa	Global	100,00%	34.897	44.133	(5.006)	(4.243)
Cota de las Estrellas, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	5.837	901	(63)	(39)
Urbis USA, INC. (1)	Promotora	South Biscayne Boulevard, 200 Miami	Global	100,00%	2.412	3.250	(687)	(627)
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	3.033	5.054	2.250	4.273
Indraci, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	86	180	133	(170)
Urbiespar, S.L. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	14.126	28.818	(295)	(270)
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	356	1.000	(288)	
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (3)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	Proporcional	20,00%	12.000	60.000	(6.471)	
Golf Altorreal, S.A. (3)	Instalaciones deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal. Molina de Segura. Murcia	P.Equiv.	79,85%	6.529	10.157	(2.437)	
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equiv.	30,00%	361	1.202	140	666
					79.709			

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales de cada una de las sociedades según Plan General de Contabilidad.

(1) Sociedad no auditada

(2) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

(3) Sociedad auditada por otros auditores



0H9503586

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., D. Jesús Díez Orallo, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han procedido a formular, presentes o representados, por medio del presente documento que se compone de 94 hojas de papel timbrado, impresas por una sola cara, referenciadas con la numeración 0H9503493 a 0H9503586 todas inclusive, las Cuentas Anuales Consolidadas de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis), - Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo -, Memoria e Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2006, firmando, personalmente o a través de su representante, todos y cada uno de los señores Consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Madrid, 20 de marzo de 2007

~~SECRETARIO~~ NO CONSEJERO

Don Jesús Díez Orallo

POR EL CONSEJO

Don Rafael Santamaría Trigo

Don Luis Canales Burguillo

BQ Finanzas, S.L.

(Representante Don Francisco Javier Porras
Díaz)

S.A.R. Infante Don Carlos de Borbón Dos Sicilias y
Borbón-Parma

Don Emilio Novela Berlín

Don Luis María Arredondo Malo
(Representado por D. Rafael Santamaría Trigo)

Don Angel Luis Cuervo Juan

Don José Antonio Ruiz García

Don Fermín Molina Alonso

Don Alfonso de Eguía Acordagoicoechea

Corporación Financiera Issos, S.L.
(Representante Don Miguel Boyer Salvador)