

# 1

## Órganos de Gobierno

### Consejo de Administración

**Presidente y Consejero Delegado:**

D. Rafael Santamaría Trigo (\*)

**Vicepresidente:**

D. Luis Canales Burguillo

**Consejeros:**

D. Luis María Arredondo Malo

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

D. Ángel Luis Cuervo Juan (\*)

D. Emilio Novela Berlín

BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)

D. José Antonio Ruiz García (\*)

D. Fermín Molina Alonso (\*)

D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea (\*)

Corporación Financiera Issos, S.L.

(representada por D. Miguel Boyer Salvador)

**Secretario no consejero:**

D. Jesús Díez Orallo

**Vicesecretario no consejero:**

D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac

(\*) Miembros de la Comisión Ejecutiva

### Comisiones Delegadas

#### Comisión Ejecutiva

**Presidente:**

D. Rafael Santamaría Trigo

**Vocales:**

D. Ángel Luís Cuervo Juan

D. José Antonio Ruiz García

D. Fermín Molina Alonso

D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea

**Secretario no miembro:**

D. Jesús Díez Orallo

#### Comisión de Auditoría y Cumplimiento

**Presidente:**

D. Luís Canales Burguillo

**Vocales:**

BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)

D. Emilio Novela Berlín

**Secretario no miembro:**

D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac



## Comisión de Nombramientos y Retribuciones

### Presidente:

D. Luís María Arredondo Malo

### Vocales:

D. Emilio Novela Berlín  
D. Ángel Luís Cuervo Juan

### Secretario no miembro:

D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac

## Dirección y Responsables de áreas (\*)

### Presidente y Consejero Delegado:

D. Rafael Santamaría Trigo

### Director General Adjunto a Presidencia:

D. Ángel Luís Cuervo Juan

### Director General Corporativo:

D. Fermín Molina Alonso

### Director General de Producción:

D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea

### Director General de Patrimonio y Participadas:

D. Vicente Estellés Valls

### Director General de Suelo y Urbanismo:

D. José Antonio Ruiz García.

(\*) Alta Dirección de las principales áreas, corporativas y de negocio, de Urbis. Algunos de los responsables que aparecen lo son a efectos funcionales, aunque no pertenecen todavía a la plantilla de la Sociedad, ya que en el momento de publicar este Informe no se ha completado el proceso de fusión.

## 2

## Carta del Presidente

Distinguidos accionistas:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**D. Rafael Santamaría Trigo**  
PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO



## Nota previa

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

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

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

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



## Introducción y datos principales



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

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

Los principales datos que resumen el ejercicio son los siguientes:

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

## Balance

## BALANCE DE SITUACIÓN

<b>ACTIVO</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Var</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>794.511</b>	<b>771.991</b>	<b>22.520</b>	<b>3%</b>
INMOVILIZACIONES MATERIALES	727.495	660.416	67.079	10%
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	29.062	31.227	-2.165	-7%
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	23.684	19.567	4.117	21%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	14.270	60.781	-46.511	-77%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>2.972.389</b>	<b>2.408.748</b>	<b>563.641</b>	<b>23%</b>
TERRENOS Y SOLARES	1.829.239	1.511.144	318.095	21%
RESTO DE EXISTENCIAS	990.138	803.874	186.264	23%
DEUDORES	119.562	69.691	49.871	72%
TESORERÍA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	31.804	22.957	8.847	39%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1.646	1.082	564	52%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.766.900</b>	<b>3.180.739</b>	<b>586.161</b>	<b>18%</b>

<b>PASIVO</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Var</b>	<b>%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1.054.152</b>	<b>893.445</b>	<b>160.707</b>	<b>18%</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS</b>	<b>1.039.528</b>	<b>875.293</b>	<b>164.235</b>	<b>19%</b>
CAPITAL Y RESERVAS	835.251	727.326	107.925	15%
PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIO	204.277	147.967	56.310	38%
<b>CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS</b>	<b>14.624</b>	<b>18.152</b>	<b>-3.528</b>	<b>-19%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>767.860</b>	<b>681.236</b>	<b>86.624</b>	<b>13%</b>
DEUDAS ENTIDADES DE CRÉDITO	697.614	594.938	102.676	17%
PROVISIONES	38.170	44.036	-5.866	-13%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	32.076	42.262	-10.186	-24%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.944.888</b>	<b>1.606.058</b>	<b>338.830</b>	<b>21%</b>
DEUDAS ENTIDADES DE CRÉDITO	804.231	702.069	102.162	15%
ACREEDORES COMERCIALES	958.278	716.940	241.338	34%
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	139.035	129.778	9.257	7%
PROVISIONES	43.344	57.271	-13.927	-24%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.766.900</b>	<b>3.180.739</b>	<b>586.161</b>	<b>18%</b>

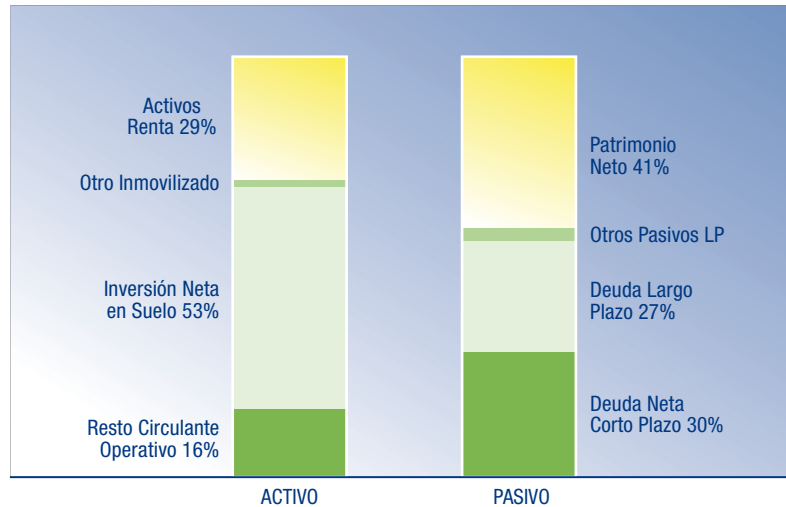
Por lo que respecta al Balance, al cierre del año 2006 la cifra total de los activos ascendía a 3.767 millones de euros, lo que supone un aumento anual del 18%.

El Balance, desde un punto de vista contable, se muestra con detalle en las Cuentas Anuales. Como complemento a las mismas, en este apartado del Informe Anual analizaremos las principales masas patrimoniales del balance desde una perspectiva más gerencial y financiera.

Así, se consideran en el activo:

- La inversión en activos en renta.
- La inversión en suelo, neta de los proveedores por este concepto.
- La inversión en el resto de circulante operativo (no financiero, sin tesorería), que se presenta neta de los pasivos circulantes operativos (no financieros, sin deuda a corto con bancos).

BALANCE: MASAS PATRIMONIALES 2006



Estos conceptos se corresponden con las actividades de patrimonio, gestión de suelo (para su venta o promoción) y edificación. Además, al presentarse los activos netos de los pasivos sin coste asociados, nos indica los recursos realmente invertidos en estas actividades o, en otras palabras, las necesidades de financiación, capital o deuda, de las mismas.

En el pasivo se muestran estas fuentes de financiación, capital y deuda (neta de

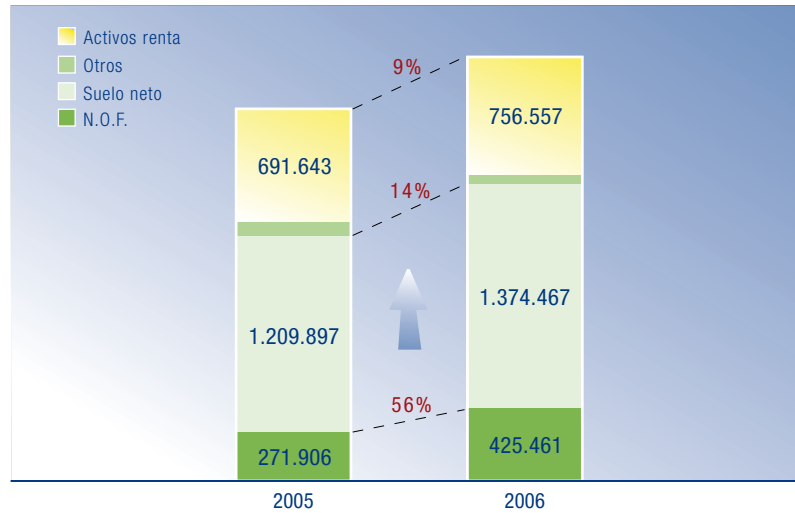
tesorería), que definen la estructura de capital de la Empresa.

Para crear valor financiero, Urbis exige que la rentabilidad generada por nuestro negocio, por las inversiones netas que se muestran en el activo (ROCE), sea superior al coste ponderado de los pasivos, deuda y capital, que aparecen en el pasivo (WACC).

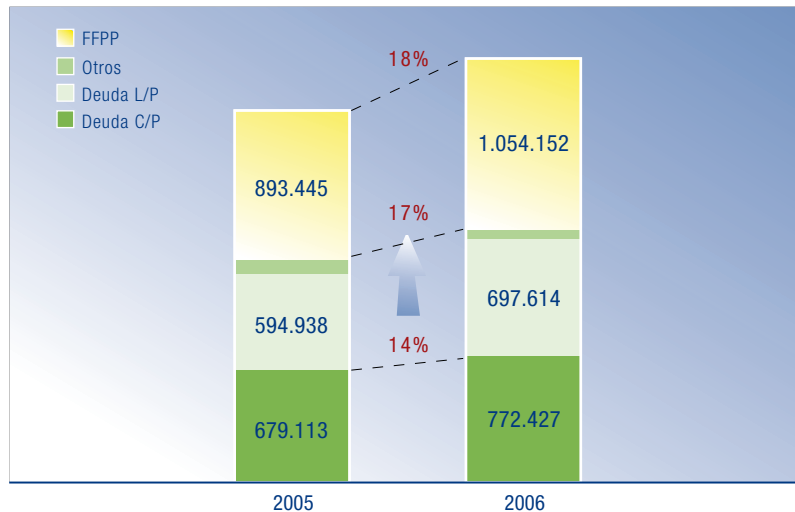
Es destacable observar que la inversión en el banco de suelo absorbe prácticamente la mitad de los recursos financieros de la Compañía.



**BALANCE: ACTIVOS**



**BALANCE: PASIVOS**



En cuanto a la evolución del balance, han crecido todas las masas patrimoniales de activo:

- El inmovilizado crece porque las inversiones de Valladolid y en desarrollo propio de activos han sido superiores a las ventas de patrimonio, que recordemos se deben fundamentalmente a la operación de San Sebastián de los Reyes.
- Con respecto a las inversiones en terrenos y solares, señalar que 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.

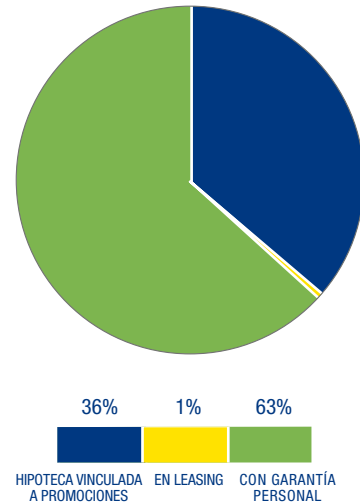
En 2006, como se verá más adelante, se han invertido 542 millones de euros en 798 mil metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.

- Por lo que se refiere al circulante operativo neto, crece como consecuencia de la mayor actividad promotora. 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 9.359 viviendas en producción o pendientes de entregar.

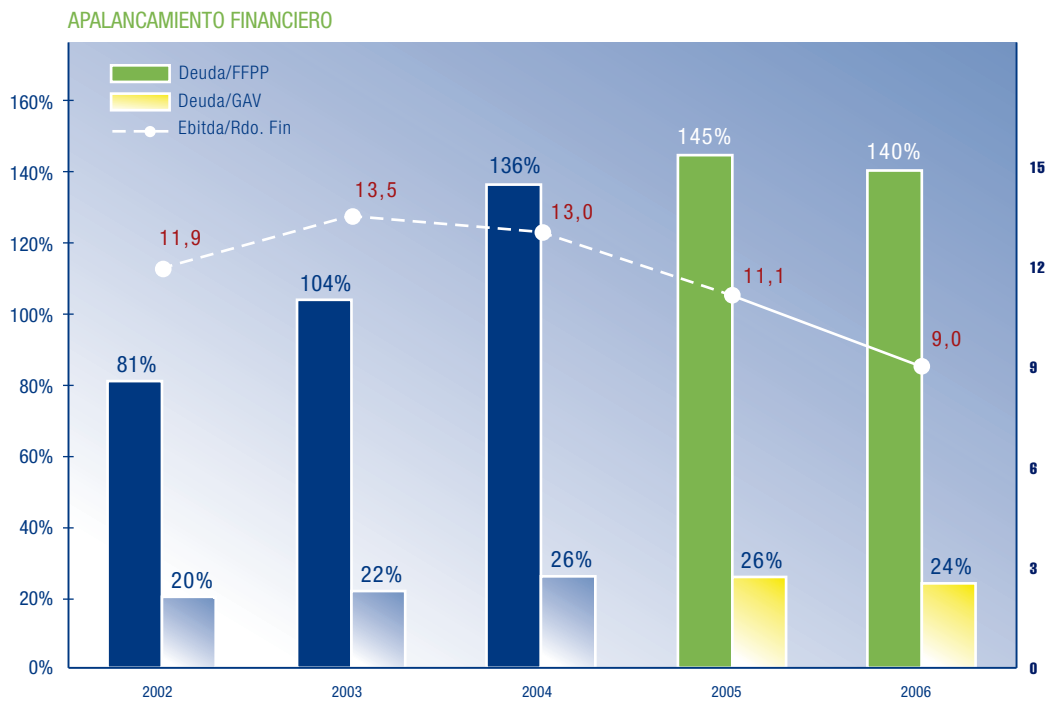
Estos crecimientos en la inversión se financian con un incremento del 19% en los fondos propios y del 16% en la deuda bancaria. Así, apenas varía el apalancamiento financiero de la Compañía.

La relación entre la deuda y el valor contable de los fondos propios pasa del 145% al 140%, cifra que se reduciría hasta el 41% ó el 24% si considerásemos, respectivamente, el NAV y el GAV resultantes de la última valoración de activos inmobiliarios. Además, una gran parte de la deuda bancaria es hipotecaria subrogable.

ESTRUCTURA DE LA DEUDA CON CARGA. 2006



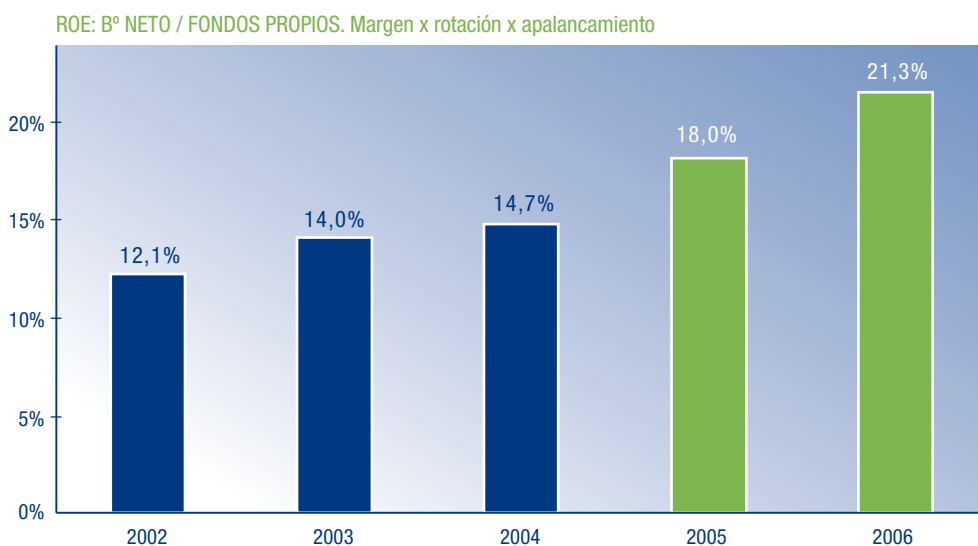
*Naves Industriales, Valladolid*



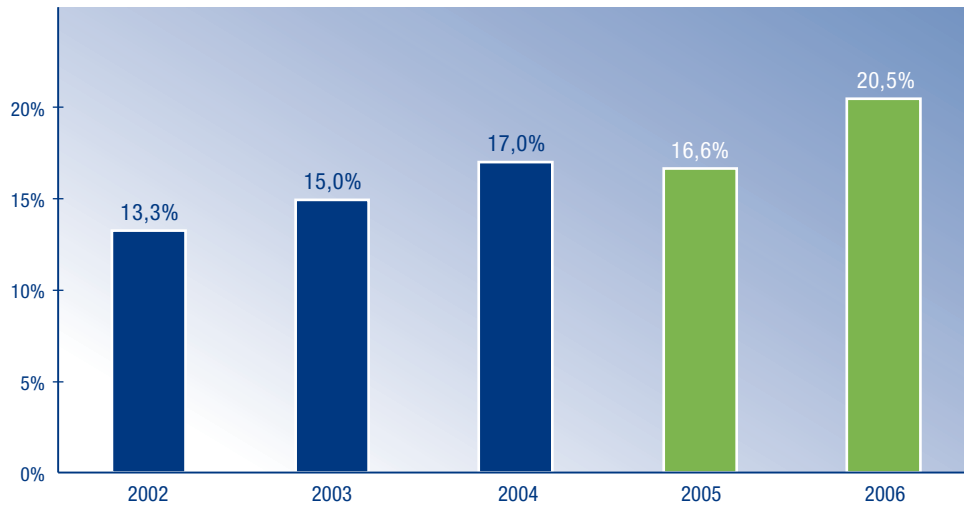
En relación con la calidad y solvencia del Balance, también hay que destacar que el nivel de provisiones cubre con criterios de máxima prudencia todos los posibles riesgos de la Compañía.

Poniendo en relación la Cuenta de Resultados con el Balance, la rentabilidad sobre fondos propios (ROE) anual sube del 18,0% al 21,3%, lo que supone una notable mejora del 19%.

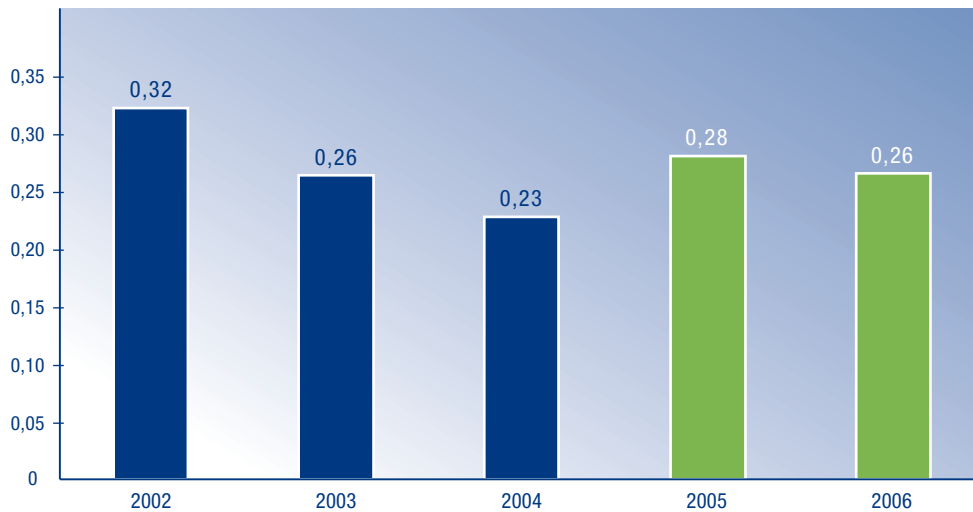
Analizando esta mejora por factores, el aumento del ROE se ha basado en el incremento de los márgenes y, en menor medida, en el mayor apalancamiento financiero. La rotación disminuye ligeramente a pesar del buen ritmo de ventas, por el efecto ya comentado de la inversión en suelo.



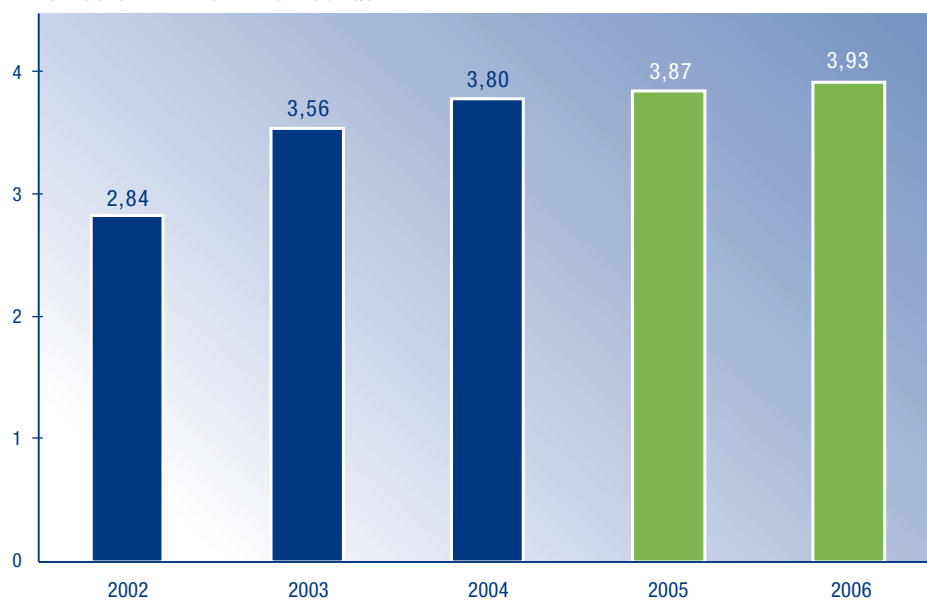
MARGEN: B° NETO / INGRESOS



ROTACION: INGRESOS / ACTIVO



ESTRUCTURA FINANCIERA ACTIVO / EQUITY





## Promoción residencial: aspectos operativos y comerciales



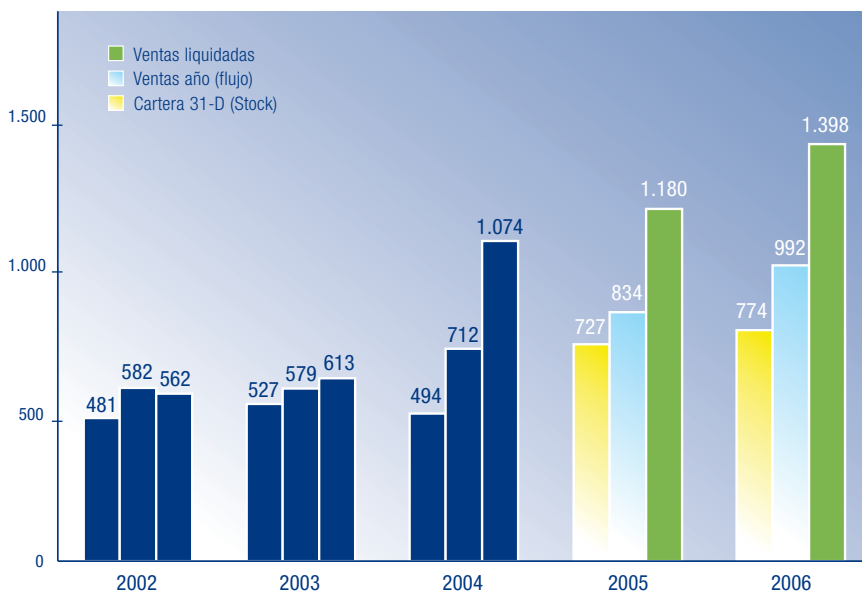
Las ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 991,5 millones de euros, lo que supone un 19% más que en 2005.

Así, se ha cumplido ampliamente el objetivo de venta comercial superior a 850 millones comunicado al mercado al principio del ejercicio. Recordamos que la Compañía había explicado que esperaba un notable incremento de las ventas a partir de

septiembre, por la entrada en producción y comercialización de un mayor número de promociones.

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.

VENTAS LIQUIDADAS, VENTAS DE GESTIÓN AÑO (FLUJO) Y CARTERA 31-DIC (STOCK) Millones de euros





En el cuadro siguiente se detalla la evolución de las ventas liquidadas y de gestión, tanto en euros como en unidades. Puede observarse que el precio medio de las ventas comerciales más recientes supera los 285.000 euros.

<b>Movimiento de preventas de 1 ene a 31 dic. (*)</b>	<b>Miles euros</b>	<b>unid. s/r</b>	<b>P. Unit.</b>
<b>CARTERA PREVENTAS INICIAL (STOCK)</b>	1.180.427	4.863	242.736
+ VENTAS COMERCIALES PERIODO (FLUJO)	991.536	3.445	287.861
- VENTAS LIQUIDADAS PERIODO (ENTREGAS)	774.113	3.018	256.499
<b>CARTERA PREVENTAS FINAL (STOCK)</b>	1.397.850	5.290	264.269

(\*) Incluyen pisos y locales dispersos de Patrimonio. No edificios singulares (Edificio Dragados).

El ritmo de venta en 2006 (periodo medio de liquidación del stock en comercialización) ha sido de 12,1 meses, cifra positiva porque se mantiene en niveles similares a los de ejercicios anteriores a pesar de que el entorno de mercado es, en general, algo menos favorable que en años anteriores.

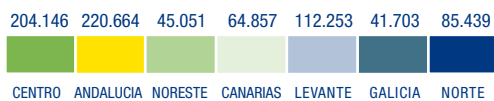
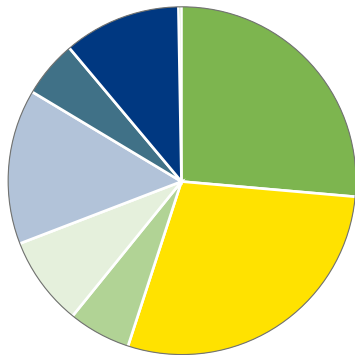
Cabe recordar que las previsiones publicadas por Urbis para los próximos ejercicios, con crecimientos anuales superiores al 10%, se han hecho de forma conservadora considerando periodos medios de venta cercanos a los 18-20 meses, muy superiores a los actuales.

Estos crecimientos son además factibles gracias a la fortaleza de nuestro banco de

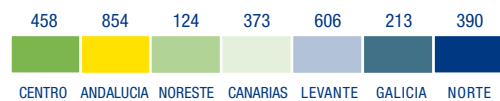
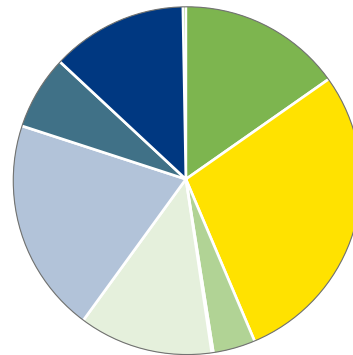
suelo, de gran calidad y bajo coste, que permite incrementar durante varios años la producción y comercialización de viviendas, tanto en volumen de unidades como en puntos de venta, para satisfacer a la demanda más amplia y estable y hacerlo, además, con precios competitivos.

Uno de los principales retos operativos de la Compañía en 2006 ha sido precisamente la ejecución de este crecimiento en producción y comercialización y hemos cumplido el objetivo anunciado de iniciar más de 4.100 unidades, con la contratación durante el año de 4.310 unidades, un 27% más que en 2005.

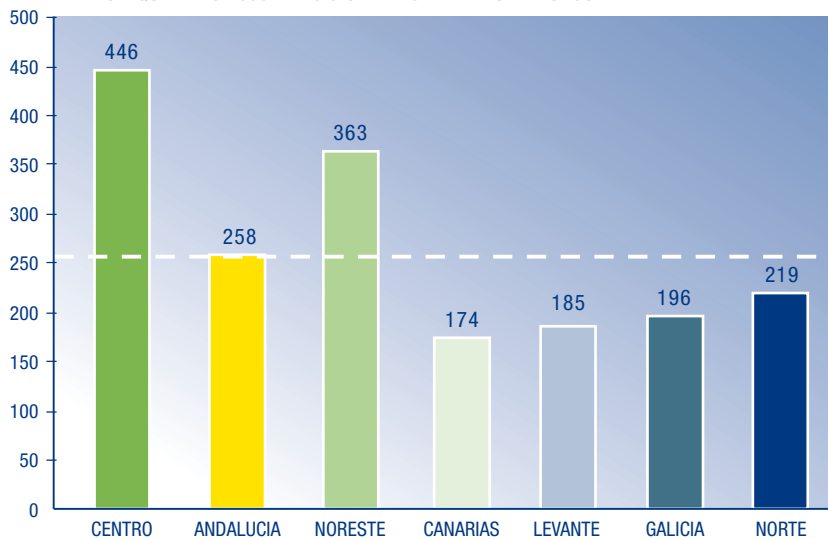
VENTAS LIQUIDADAS 2006  
MILES DE EUROS



VENTAS LIQUIDADAS 2006  
UNIDADES



VENTAS LIQUIDADAS 2006: PRECIO UNITARIO EN MILES DE EUROS



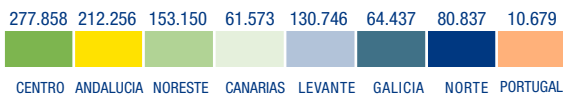
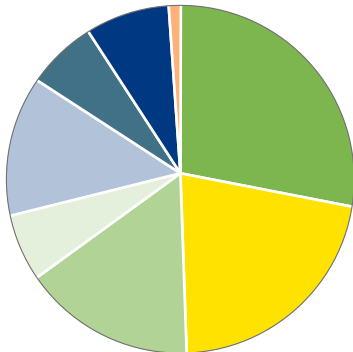
Esta mayor producción y comercialización, como se ha visto anteriormente, lleva varios meses traduciéndose en un aumento significativo de las ventas, que debe tener continuación en 2007.

En estos momentos Urbis tiene 9.359 viviendas en producción o pendientes de entregar. El 55% se corresponden con la cartera de pre-ventas y el resto es stock libre en comercialización. Las viviendas no vendidas al finalizar la construcción suponen menos del 3% del total.

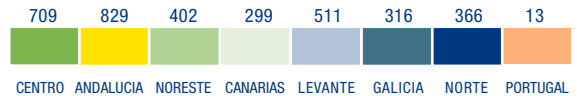
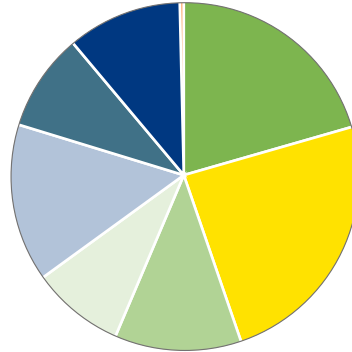
Este crecimiento de la actividad de promoción residencial es compatible con ventas anuales recurrentes de terrenos y solares. De esta manera, se dinamiza la gestión de nuestro principal activo y se aumenta la rentabilidad operativa de la Compañía.

Con respecto al mercado de la vivienda, se mantiene una situación general de fortaleza, aunque más moderada que en ejercicios anteriores.

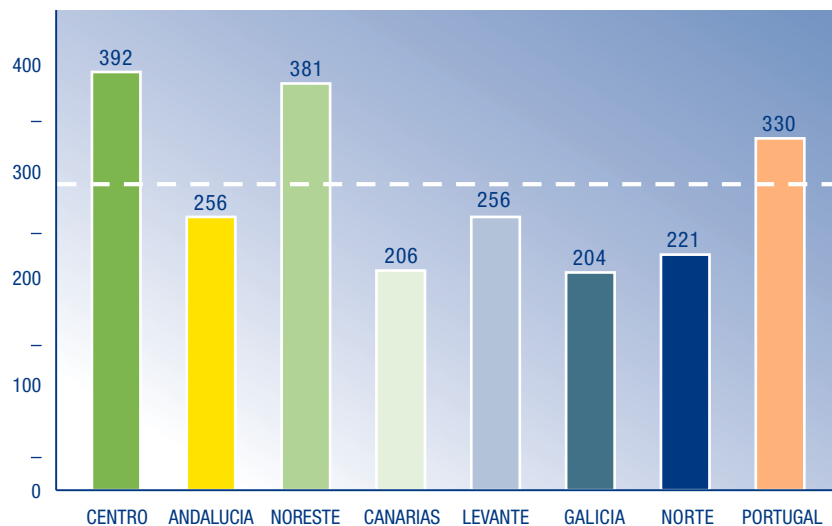
VENTAS COMERCIALES 2006  
MILES DE EUROS



VENTAS COMERCIALES 2006  
UNIDADES



VENTAS COMERCIALES 2006: PRECIO UNITARIO EN MILES DE EUROS



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.

En cualquier caso, el mercado residencial es muy heterogéneo y las subidas acumuladas de precios ya han empezado a retraer la demanda en los segmentos más caros y elásticos al precio.

Creemos que la tendencia general es de 'normalización' del mercado, es decir, subidas

de precios más cercanas a la inflación y ritmos de venta más ajustados en el tiempo al proceso de producción.

La formación de nuevos hogares seguirá generando una amplia demanda estructural de primera residencia y dada la fragmentación del sector, hay un enorme potencial de crecimiento para las promotoras que mejor puedan satisfacer esa demanda a precios que no la hagan insolvente.



## Actividad de patrimonio: aspectos operativos y comerciales



En la actividad de alquiler del patrimonio, los ingresos han crecido un 5% hasta los 44,6 millones de euros.

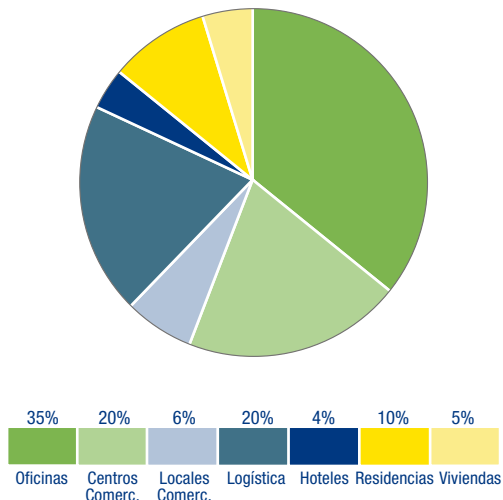
El 37% de las rentas corresponden a oficinas, el 39% a centros y locales comerciales y el resto a otros usos varios.

El crecimiento en superficies homogéneas, *like-for-like*, durante el año 2006 ha sido del 6%. Las rentas medias han aumentado un 6,1% sin que se hayan producido cambios significativos en el nivel de ocupación.

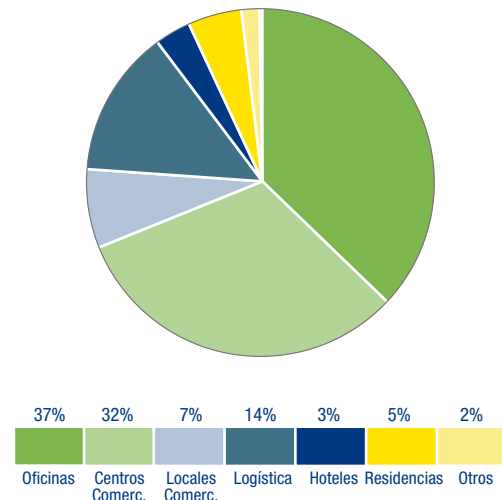
La desocupación sigue debiéndose principalmente al efecto del edificio de oficinas de la Avenida de San Luis. Sin considerar la situación especial de este inmueble, la ocupación sería del 97,8%, prácticamente total.

Urbis ha inaugurado en diciembre una residencia de la tercera edad en Las Palmas, con 4.980 m<sup>2</sup> sobre rasante, 2.324 m<sup>2</sup> bajo rasante y 114 camas.

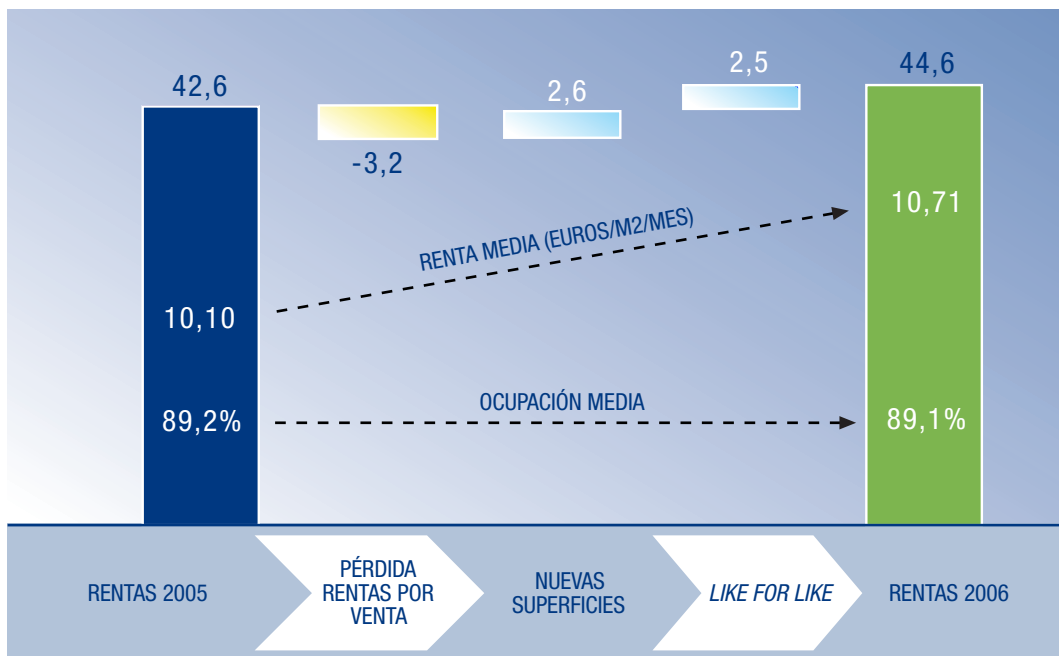
**PATRIMONIO POR USOS**  
Metros cuadrados



**PATRIMONIO POR USOS**  
Rentas



## EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS



Con ésta, son ya cuatro las residencias promovidas por Urbis que están operativas, todas ellas gestionadas por el Grupo Ballezol.

El yield bruto de la cartera patrimonial es del 8,7%, similar al del ejercicio precedente.

El potencial de crecimiento like for like de nuestras rentas es del 28%, un 18% por ocupación y un 10% por reversión a mercado de los contratos.

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.

## Inversiones

Movimiento de cartera de suelo 2006	Miles euros	m <sup>2</sup>	Euros/m <sup>2</sup>
<b>CARTERA DE SUELO. SITUACIÓN INICIAL</b>	1.511.144	4.016.570	376
+ COMPRA DE SOLARES	541.929	798.406	679
- VENTA DE SOLARES (*)	41.053	129.068	654
- TRASPASOS A PROMOCIÓN	308.219	472.343	653
+ AJUSTES Y VARIACIONES DE EDIFICABILIDAD	125.438	288.189	-
<b>CARTERA DE SUELO. SITUACIÓN FINAL</b>	1.829.239	4.501.754	406

(\*) Coste de adquisición, en primera columna. Precio de venta, en tercera columna.

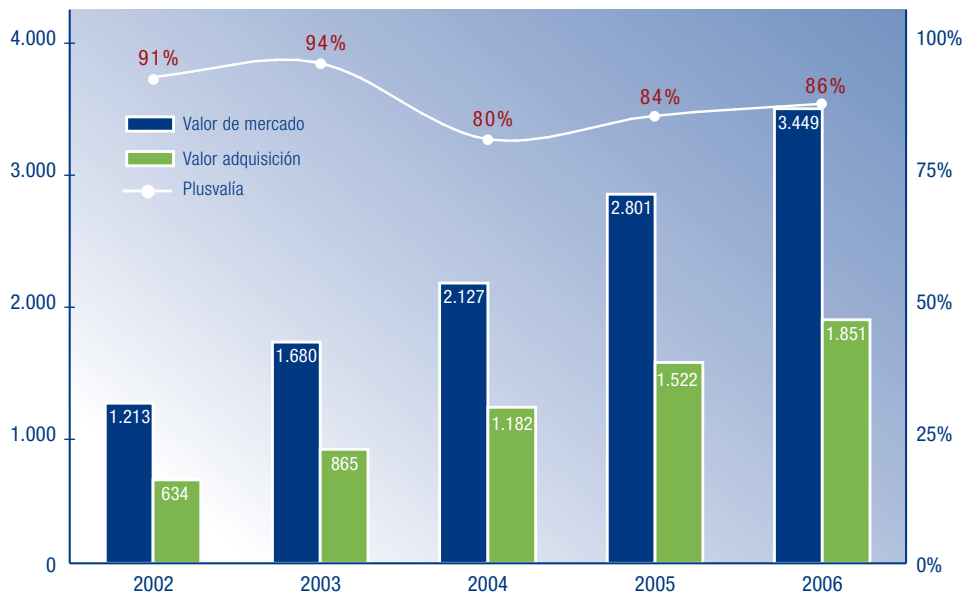
En cuanto a las inversiones, Urbis ha continuado con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares.

En 2006 se han invertido 542 millones de euros en 798 mil metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. En el cuadro anterior se muestra la evolución de nuestro banco de suelo durante el ejercicio.

Inmobiliaria Urbis tiene el *know-how* y la capacidad financiera y de gestión para generar

valor a medio y largo plazo en el proceso de desarrollo urbanístico del suelo. Urbis compra suelos no finalistas, con un coste inferior y con más potencial de revalorización inmobiliaria. Ese menor coste permite ofrecer productos finales más competitivos, que no expulsen la demanda potencial, por lo que nuestro modelo empresarial resulta más estable y sostenible.

### PLUSVALÍAS LATENTES EN EL BANCO DE SUELO



Pero el banco de suelo de Urbis no sólo destaca por su coste competitivo. Además, se trata de solares de gran calidad, destinados a satisfacer la demanda de primera residencia urbana, la más amplia y estable, y muy adaptados y dimensionados a cada mercado local.

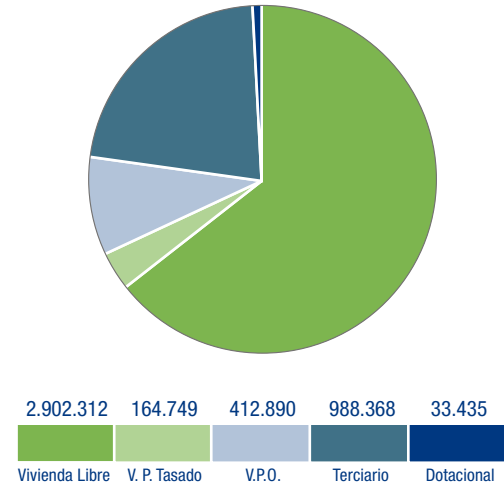
El banco de suelo actual del Grupo es de 4,5 millones de metros cuadrados edificables, con más de 350 solares en más de 40 ciudades.

Este banco de suelo garantiza varios años de crecimiento orgánico, incluso en escenarios de mercado menos favorables que el actual. Esto nos permite seguir invirtiendo de manera muy selectiva y fieles a nuestro modelo, lo que supone una importante ventaja competitiva.

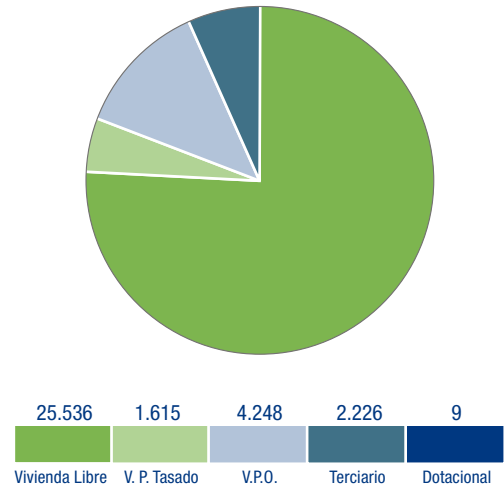
Con respecto a las inversiones en patrimonio, durante el segundo semestre se ha hecho una inversión relevante, 88 millones de euros, en una instalación industrial de Valladolid, que generará rentas de 5 millones de euros anuales. Esta inversión también incluye la compra de terrenos y la posibilidad, pasados tres años, de realizar un proyecto residencial.

En el cuadro de la página siguiente, se muestran los principales activos de renta de Urbis.

DESGLOSE BANCO DE SUELO POR TIPO DE PRODUCTO  
METROS CUADRADOS: 4,5 Millones



DESGLOSE BANCO DE SUELO POR TIPO DE PRODUCTO  
UNIDADES: 33.634



Obras de la Residencia de Villajoyosa, Alicante

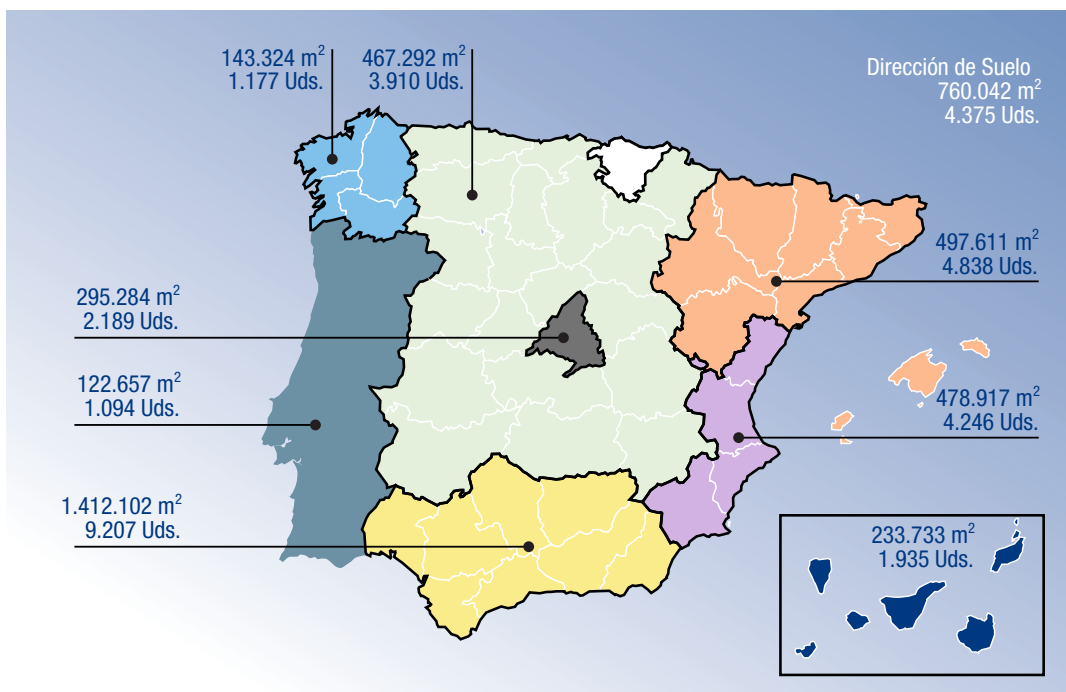


## ACTIVOS DE PATRIMONIO EN RENTA (\*)

ACTIVO	CIUDAD	METROS CUADRADOS	
		S/RASANTE	B/RASANTE
<b>OFICINAS</b>		<b>91.359</b>	<b>51.506</b>
EDIFICIO CARDENAL MARCELO SPÍNOLA, 42	MADRID	8.584	3.630
EDIFICIO GOBELAS	MADRID	2.969	583
EDIFICIO GRAN VÍA, 43	MADRID	7.441	
EDIFICIO TORRE URBIS-OMBU, 3	MADRID	13.096	7.994
EDIFICIO AVDA. SAN LUIS, 25-27	MADRID	18.570	14.809
CENTRO EMPRESARIAL URBIS	MADRID	13.463	6.890
PARQUE EMPRESARIAL URBIS CENTER	POZUELO (MADRID)	15.411	12.331
EDIFICIO ALBAREDA	SEVILLA	3.039	536
EDIFICIO LEÓN Y CASTILLO, 431	LAS PALMAS	7.550	4.733
OFICINAS VARIAS		1.237	
<b>HOTELES</b>		<b>9.977</b>	<b>5.337</b>
AMBASSADOR	MADRID	9.977	5.337
<b>RESIDENCIAS</b>		<b>25.655</b>	<b>12.439</b>
PRÍNCIPE DE VERGARA	MADRID	10.909	9.052
ALTORREAL	MURCIA	4.463	
POIO	PONTEVEDRA	5.352	942
PEROJO	LAS PALMAS	4.931	2.445
<b>CENTROS COMERCIALES</b>		<b>29.829</b>	<b>51.750</b>
ABC SERRANO	MADRID	14.019	6.750
LA ESQUINA DEL BERNABEU	MADRID	4.883	15.000
LAS PIRÁMIDES DE MARTIANEZ	PTO. DE LA CRUZ (TENERIFE)	10.927	30.000
<b>LOCALES COMERCIALES</b>		<b>19.857</b>	<b>8.670</b>
PUERTA URBIS	S.S. DE LOS REYES (MADRID)	2.110	
AVDA. ALFAHUIR	VALENCIA	1.649	2.560
LOCALES VARIOS		16.098	6.110
<b>NAVES INDUSTRIALES</b>		<b>77.612</b>	
LOGÍSTICAS POLÍGONO "LOS ÁNGELES"	GETAFE (MADRID)	30.918	
POLÍGONO NAVEXPO	SEVILLA	12.143	
RESIDENCIAL JALON	VALLADOLID	34.644	
<b>VIVIENDAS</b>		<b>15.217</b>	<b>3.383</b>
EDIFICIO TRES CANTOS	MADRID	11.314	3.383
VIVIENDAS VARIAS	MADRID	3.903	
<b>GARAJES</b>			<b>507</b>
GARAJES VARIOS			507
<b>TOTAL</b>		<b>269.506</b>	<b>133.592</b>

(\*) No incluye patrimonio en desarrollo, sólo activos de explotación.

DESGLASE BANCO DE SUELO POR REGIONES: M2 Y UNIDADES



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, sin que ello suponga renunciar a la adquisición a terceros de inmuebles terminados.

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 de 346 millones, de los cuales ya se han ejecutado 136 millones. Con estas nuevas inversiones, nuestro patrimonio superará la cota de los 1.000 millones de valoración.

El detalle de la cartera de activos de renta en desarrollo se muestra a continuación:

CARTERA DE PATRIMONIO EN DESARROLLO

INVERSIONES	m <sup>2</sup> s/r	m <sup>2</sup> b/r	m <sup>2</sup> total	explotación
<b>RESIDENCIAS TERCERA EDAD</b>				
ZARAGOZA	5.835	532	6.367	2007
ALICANTE	6.299	-	6.299	2007
VILLAJOLLOSA (ALICANTE)	14.245	2.928	17.173	2008
BADALONA (BARCELONA)	6.500	-	6.500	2008
<b>OFICINAS</b>				
REMODELACIÓN TORRELAGUNA 75 (MADRID)	11.160	8.300	19.460	2008
EDIFICIO OFICINAS AVDA. AMÉRICA (MADRID)	49.542	41.009	90.551	2009
IV EDIFICIO OFICINAS POZUELO (MADRID)	5.232	(*)	5.232	2009
<b>OTROS</b>				
HOTEL + FITNESS + PARKING... (BARCELONA)	8.493	8.383	16.876	2008
CENTRO COMERCIAL URB. ALTORREAL (MURCIA)	12.753	11.138	23.891	2009
CENTRO COMERCIAL AQUA MÍTICA (BENIDORM)	45.000	52.000	97.000	2010
<b>TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO</b>	<b>165.059</b>	<b>124.290</b>	<b>289.349</b>	

(\*) Forma parte de un complejo de 4 edificios que comparten una superficie de parking común de 13.550 m<sup>2</sup>

## Accionistas. Información bursátil



El día 28 de julio de 2006, Construcciones Reyal, S.A.U. presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) solicitud de autorización de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) por el 100% del capital de Inmobiliaria Urbis a un precio, a pagar en efectivo, de 26 euros

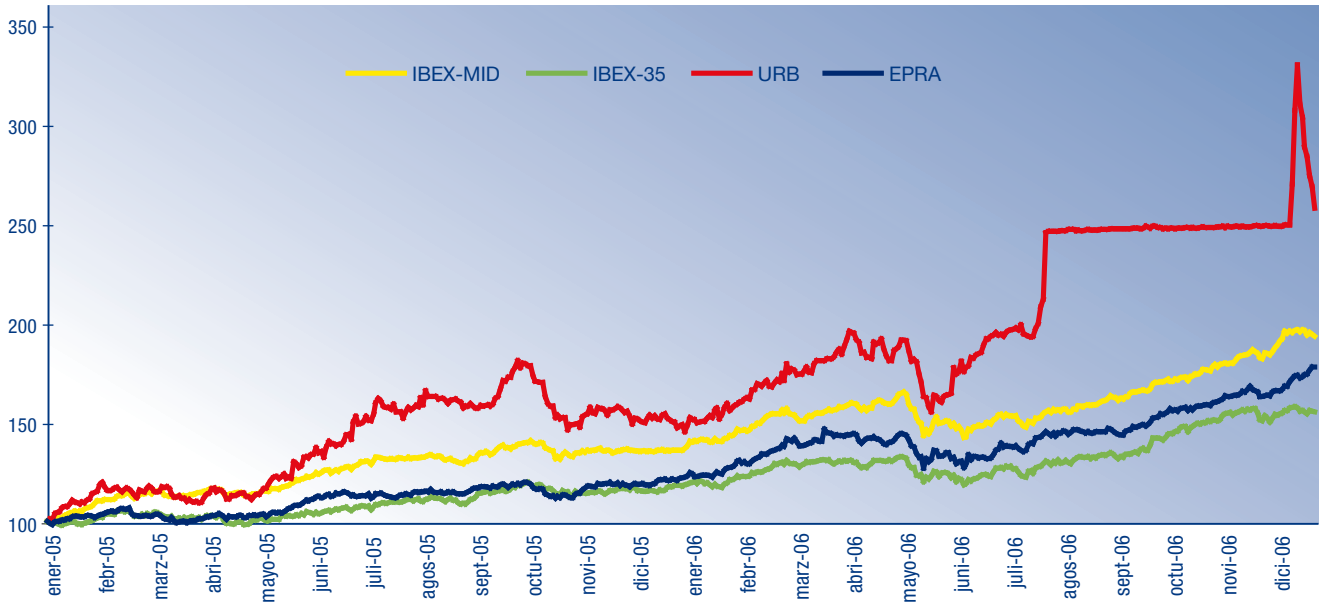
por acción. La acción había cerrado el día anterior con un precio de 22,08 euros por acción.

El día 15 de diciembre la CNMV comunicó el resultado positivo de la OPA, que fue aceptada por acciones representativas del 96,41% del capital de Inmobiliaria Urbis.

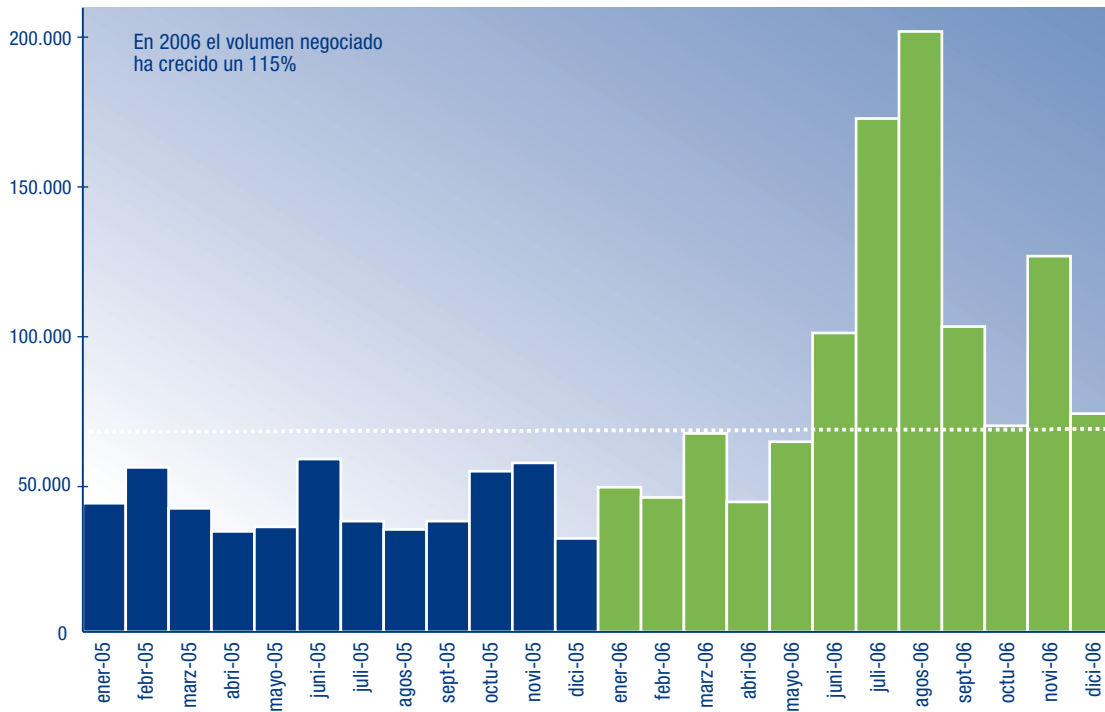
### DATOS Y RATIOS BURSÁTILES

	2006	2005	Var	%
COTIZACIÓN MÁXIMA (EUROS)	40,00	19,20	20,80	108%
COTIZACIÓN MÍNIMA (EUROS)	15,18	10,60	4,58	43%
COTIZACIÓN 31-XII (EUROS)	26,87	15,51	11,36	73%
CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL 31-XII	3.428	1.979	1.449	73%
VALOR MERCADO 31-XII / VALOR LIBROS (%)	332%	226%	106%	47%
PER (31-XII)	17,3	13,4	3,9	29%
EBITDA / EV (31-XII)	6,9%	8,3%	-1,4%	-17%
VOLUMEN EFECTIVO (MILLONES DE EUROS)	1.116	519	597	115%
VOLUMEN MEDIO DIARIO (MILLONES DE EUROS)	4,4	2,0	2,37	117%
FRECUENCIA DE CONTRATACIÓN	100%	100%	0%	0%
FONDOS PROPIOS 31-XII / Nº DE ACCIONES (EUROS)	8,10	6,86	1,24	18%

URBIS VS. INDICES (2005-2006)



VOLUMEN MENSUAL EFECTIVO EN MILES DE EUROS



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 superior en un 115% al de 2005.

#### EVOLUCIÓN DE LA RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

AÑO	MÉTODO	E POR ACCIÓN	IMPORTE (Millones de euros)	YIELD Cotización 31-dic.	PAY OUT
1999	Reducción Nominal Acciones	0,08	6,21	1,2%	35%
2000	Reducción Nominal Acciones	0,10	8,20	2,2%	27%
2001	Reducción Nominal Acciones	0,11	11,04	2,3%	28%
2002	Dividendo	0,15	19,10	3,2%	31%
2003	Dividendo	0,20	25,52	3,5%	34%
2004	Dividendo	0,25	31,90	3,2%	35%
2005	Dividendo	0,30	38,28	2,8%	31%
2006	Dividendo	0,36	45,93	2,3%	31%
2007	Dividendo	0,36	45,93	1,3%	22%

#### DATOS DE COTIZACIONES 2005-2006

2005	COTIZACIÓN AL CIERRE			VOLUMEN NEGOCIADO		DÍAS DE COTIZACIÓN	DÍAS DE MERCADO
	MEDIA	MAX.	MÍNIMA	EFFECTIVO	TÍTULOS		
ENERO	11,52	12,17	10,71	43.239	3.766.159	20	20
FEBRERO	12,21	12,61	11,80	55.365	4.521.337	20	20
MARZO	12,00	12,41	11,57	41.585	3.472.212	21	21
ABRIL	11,96	12,31	11,52	33.918	2.841.094	21	21
MAYO	12,70	13,80	11,87	35.426	2.780.825	21	21
JUNIO	14,56	15,96	13,78	58.150	4.009.319	21	21
JULIO	16,22	16,88	15,58	37.204	2.295.324	21	21
AGOSTO	16,76	17,30	16,40	34.393	2.040.262	23	23
SEPTIEMBRE	17,31	18,88	16,37	37.245	2.128.636	22	22
OCTUBRE	16,80	18,69	15,25	54.006	3.231.847	21	21
NOVIEMBRE	16,15	16,45	15,39	56.853	3.523.118	22	22
DICIEMBRE	15,75	16,09	15,35	31.463	1.997.092	21	21
<b>TOTAL</b>				<b>518.846</b>	<b>36.607.225</b>	<b>254</b>	<b>254</b>

2006	COTIZACIÓN AL CIERRE			VOLUMEN NEGOCIADO		DÍAS DE COTIZACIÓN	DÍAS DE MERCADO
	MEDIA	MAX.	MÍNIMA	EFFECTIVO	TÍTULOS		
ENERO	16,27	17,39	15,18	48.596	2.975.024	22	22
FEBRERO	17,53	18,39	16,50	45.146	2.589.537	20	20
MARZO	18,83	19,88	17,78	66.875	3.532.520	23	23
ABRIL	19,78	20,79	19,10	43.676	2.195.106	20	20
MAYO	18,38	20,39	15,85	64.016	3.602.591	23	23
JUNIO	18,80	20,66	16,40	100.656	5.325.914	20	20
JULIO	21,03	25,74	19,96	172.735	7.726.221	21	21
AGOSTO	25,72	25,82	25,60	201.994	7.862.741	23	23
SEPTIEMBRE	25,83	25,94	25,75	102.769	3.978.883	21	21
OCTUBRE	25,84	25,90	25,76	69.364	2.685.372	21	21
NOVIEMBRE	25,91	25,97	25,85	126.498	4.880.939	22	22
DICIEMBRE	28,17	40,00	25,92	73.470	2.613.507	19	19
<b>TOTAL</b>				<b>1.115.794</b>	<b>49.968.355</b>	<b>255</b>	<b>255</b>



## Resumen y Conclusiones

Urbis ha vuelto a cumplir y batir en 2006 los objetivos, financieros y operativos, que se anunciaron al comienzo del año.

El ejercicio se cierra con importantes crecimientos de ingresos, beneficios y rentabilidad: el volumen de negocio aumenta un 12%, el beneficio neto un 38% y el ROE mejora un 19%. Este crecimiento se ha producido además sin mermar la fortaleza financiera del Balance.

A los datos contables hay que sumar el aumento de nuestro valor bursátil y patrimonial.

Gestión más dinámica del patrimonio en renta, con ingresos que siguen creciendo a pesar de las mayores desinversiones.

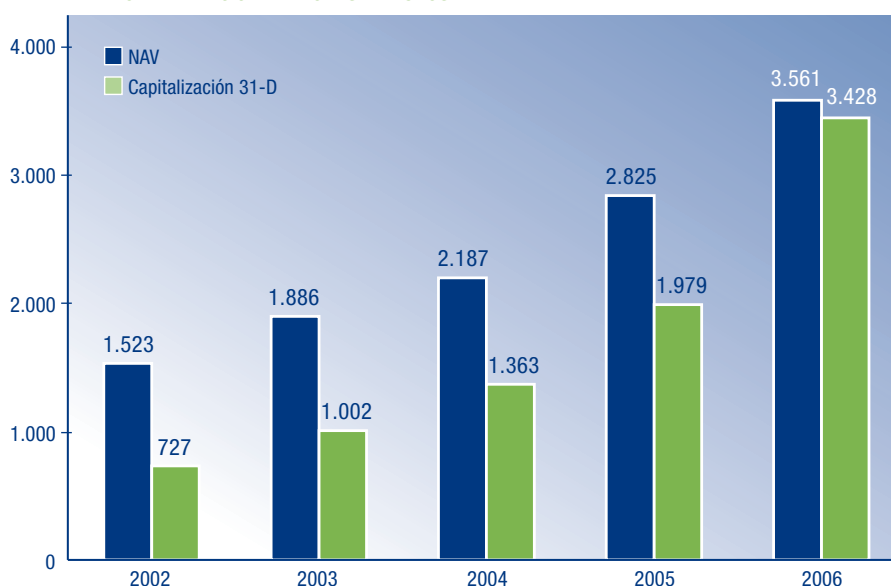
Excelente comportamiento operativo y comercial de promoción residencial: buena gestión de entregas y se produce un salto significativo en el volumen de inicios.

Este mayor volumen de viviendas en producción y comercialización se ha empezado a traducir, sobre todo a partir de septiembre, en un aumento notable de las ventas comerciales. Éstas (flujo) han alcanzado los 992 millones de euros 2006 y se espera que se mantengan elevadas en los próximos trimestres.

Por su parte, la cartera de pre-ventas (stock) alcanza los 1.398 millones de euros y garantiza más de un año y medio de ingresos futuros de promoción residencial.

El año 2007 comienza una nueva etapa en la que Urbis se unirá a Reyal para formar uno de los mayores grupos inmobiliarios españoles y una empresa de referencia en el sector europeo, no sólo por tamaño sino también por su rentabilidad y calidad de gestión.

NAV Y CAPITALIZACIÓN. MILLONES DE EUROS



## Recursos Humanos



Un año más, el importante crecimiento de la Cifra Neta de Negocio que ha experimentado nuestra Sociedad en 2006, ha hecho necesario el incremento de la plantilla con objeto de dotar a nuestra estructura de los Recursos Humanos indispensables para el normal desarrollo de la actividad empresarial.

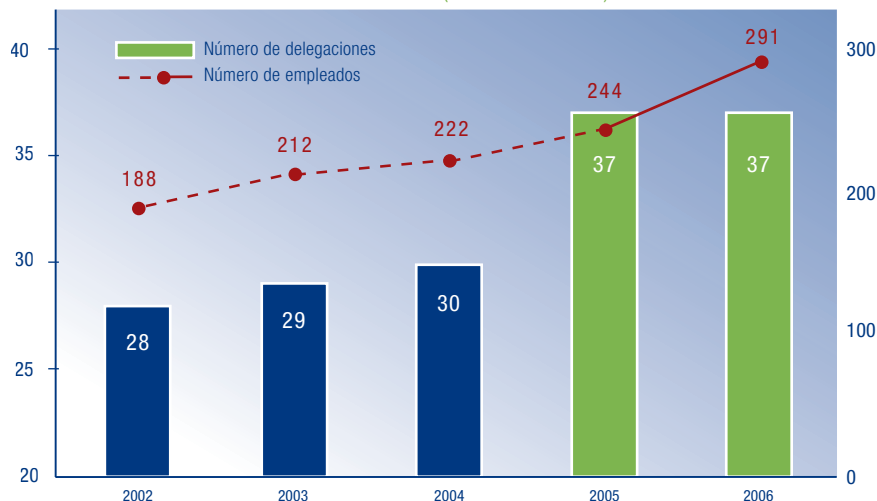
Es de destacar el alto nivel de productividad alcanzado por nuestro personal que en 2006 ha superado los 3.400 miles de euros de ingresos por empleado sobre la Cifra Neta de Negocio.

ESTRUCTURA DE LA PLANTILLA	SERVICIOS CENTRALES		REGIONALES		PATRIMONIO EN RENTA		TOTALES	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
<b>A 31 de diciembre</b>								
ADMINISTRADORES Y DIRECCIÓN	10	9	-	-	1	-	11	9
DIRECTORES REGIONALES Y DELEGADOS	-	-	29	33	-	-	29	33
TITULADOS SUPERIORES	20	26	48	49	3	2	71	77
TITULADOS MEDIOS Y TÉCNICOS OBRA	4	6	30	50	2	2	36	58
VENEDORES	-	-	7	7	1	1	8	8
INFORMÁTICOS	5	5	-	-	-	-	5	5
ADMINISTRATIVOS	20	17	38	61	8	8	66	86
MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	-	-	2	1	1	1	3	2
VIGILANCIA Y CONSERJES DE FINCAS	-	-	1	1	7	5	8	6
ORDENANZA Y VARIOS	6	6	1	1	-	-	7	7
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>69</b>	<b>156</b>	<b>203</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>244</b>	<b>291</b>

En el análisis del cuadro de estructura de la plantilla al 31 de Diciembre, se observa que el crecimiento, prácticamente en su totalidad, se ha centrado en el área de producción y, con carácter preferente, en el personal

Titulado. Este crecimiento de la plantilla es consecuencia lógica del aumento del número de promociones y del volumen de facturación de nuestras delegaciones.

EVOLUCIÓN DE PLANTILLA Y DELEGACIONES (a 31 de diciembre)



Inmobiliaria Urbis ha continuado su política de contratación de profesionales independientes, como son los casos de ingenieros, arquitectos, aparejadores, abogados, vendedores, etc. y de utilizar empresas especializadas en áreas como control de calidad, ingeniería, mantenimiento y otros, para crecer con los menores gastos fijos y con un riguroso control de los gastos variables.

Durante el ejercicio, se ha dedicado una atención especial a la Formación, manteniéndose la política de años anteriores

mediante la realización de diferentes cursos y seminarios impartidos en el seno de la propia empresa o en centros especializados.

Con la realización de estos cursos se ha pretendido alcanzar un más completo desarrollo de las capacidades de nuestro personal y la ampliación de sus conocimientos. Simultáneamente con estos programas de formación, se han concedido cuantas becas ha solicitado el personal, preferentemente para estudios de grado medio y superior.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA SEGÚN TITULACIÓN





La gestión de Recursos Humanos contribuye a la integración de nuestro personal en la estructura organizativa y a su identificación con la política y estrategia de la Compañía. Inmobiliaria Urbis ha continuado su política de promoción interna para cubrir puestos vacantes o de nueva creación, así como de contratación de personal femenino que, al 31 de Diciembre, representa más del 40% de la plantilla.

En la constante preocupación por contribuir a la conciliación del trabajo y la vida familiar se vienen aplicando una serie de medidas, entre las que cabe destacar, las prestadas a nuestras empleadas: concesión de ayudas

económicas mensuales para las que tengan o adopten un niño, prolongación de los permisos de lactancia, reserva del mismo puesto de trabajo durante el período de baja por maternidad, etc.

Hemos de destacar que el resultado de la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyal, S.A., que culminó en el mes de Diciembre con la constitución de un nuevo Consejo de Administración presidido por D. Rafael Santamaría Trigo, ha significado la creación de una nueva Empresa.

La integración de los equipos humanos de ambas Sociedades dará lugar a una estructura muy competitiva y altamente cualificada.



## Valoración de activos inmobiliarios



### VALORACIÓN DE ACTIVOS. Miles de euros

ACTIVOS INMOBILIARIOS	2006	2005	% Var
TERRENOS Y SOLARES	3.449.299	2.801.460	23%
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.620.121	1.261.333	28%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	1.046.192	891.042	17%
<b>TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS</b>	<b>6.115.612</b>	<b>4.953.835</b>	<b>23%</b>

Certificado por Jones Lang Lasalle

Según la tasación realizada por Jones Lang LaSalle a 31 de diciembre de 2006, cuyo certificado se muestra más adelante en este Informe, el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Urbis asciende a 6.116 millones de euros, un 23% más que el año anterior:

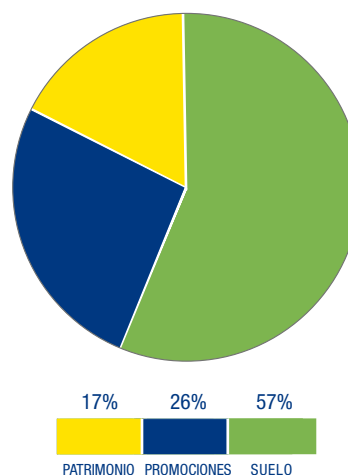
Destaca el crecimiento de los terrenos y solares, cuya valoración aumenta un 23%. Si consideramos sólo las superficies homogéneas, *like-for-like*, nuestro banco de suelo se ha revalorizado un 16% en 2006, más que el mercado en su conjunto, lo que indica el valor añadido por la gestión de la Compañía.

En cuanto al desglose de la valoración, muestra claramente el perfil promotor

residencial de Urbis y nuestro modelo de negocio basado en la gestión del suelo.

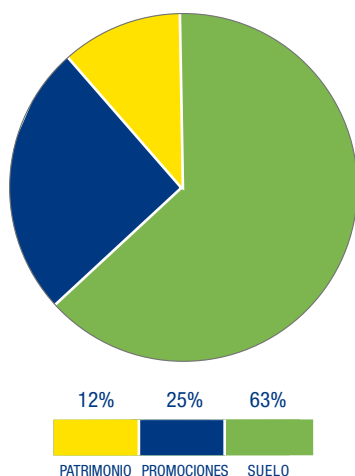
En cualquier caso, el valor del patrimonio para alquiler, 1.000 millones de euros, es también relevante. Además, nuestra cartera de edificios de renta seguirá aumentando y ganando masa crítica en los próximos años.

### DESGLOSE VALOR 2006





DESGLOSE PLUSVALÍAS 2006



Las plusvalías latentes de nuestros activos a 31 de diciembre de 2006 ascendían a 2.521 millones de euros, un 29% superiores a las de 2005.

Destacan los 1.599 millones de plusvalías latentes del banco de suelo, que suponen una ventaja competitiva muy importante en el fragmentado y heterogéneo sector de la promoción residencial en España.

Estas plusvalías permitirán seguir satisfaciendo en los próximos años el mercado potencial de primera residencia urbana, muy amplio y estable, con precios competitivos que no hagan insolvente la demanda.

PLUSVALÍAS LATENTES DE ACTIVOS. Miles de euros

ACTIVOS INMOBILIARIOS	Valoración 2006	Plusvalía 2006	Plusvalía 2005	% Var Plusvalía
TERRENOS Y SOLARES	3.449.299	1.598.712	1.279.609	25%
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.620.121	629.374	467.879	35%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	1.046.192	292.890	202.573	45%
<b>TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS</b>	<b>6.115.612</b>	<b>2.520.976</b>	<b>1.950.061</b>	<b>29%</b>

El valor patrimonial neto (NAV) de la acción de URBIS ha subido un 26% hasta los 27,91 euros. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto (NNAV) por acción es de 22,18 euros.

VALOR PATRIMONIAL NETO SIN EFECTO FISCAL (NAV)

VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles de euros)	2006	2005	% Var
FONDOS PROPIOS	1.039.528	875.293	19%
PLUSVALÍAS	2.520.976	1.950.061	29%
<b>VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD</b>	<b>3.560.504</b>	<b>2.825.354</b>	
<b>NAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>27,91</b>	<b>22,14</b>	<b>26%</b>
COTIZACIÓN 31 de diciembre	26,87	15,51	
<b>DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31 de diciembre)</b>	<b>4%</b>	<b>30%</b>	

VALOR PATRIMONIAL NETO CON EFECTO FISCAL (NNAV)

	2006	2005	% Var
EFFECTO FISCAL S/ PLUSVALÍAS TÁCITAS	-730.191	-642.007	
<b>VALOR PATRIMONIAL NETO DE LA SOCIEDAD</b>	<b>2.830.313</b>	<b>2.183.347</b>	
<b>NAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>22,18</b>	<b>17,11</b>	<b>30%</b>
COTIZACIÓN 31 de diciembre	26,87	15,51	
<b>DESCUENTO (PRIMA) SOBRE COTIZACIÓN (31 de diciembre)</b>	<b>-21%</b>	<b>9%</b>	



**Sector San Pedro de Visma, La Coruña**

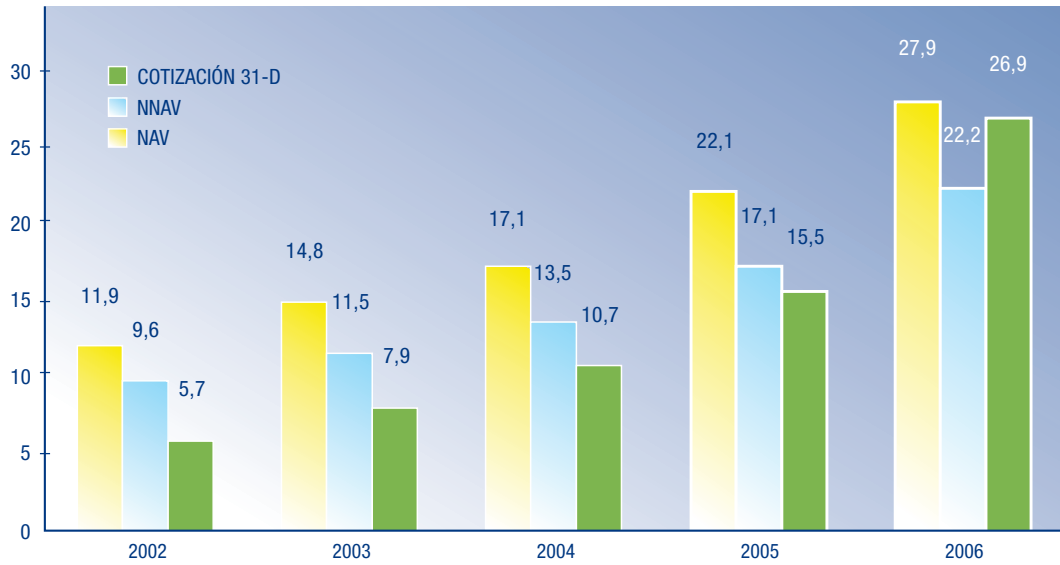
En los gráficos de la página siguiente se muestra la evolución histórica de los valores patrimoniales y de los descuentos de nuestra cotización sobre los mismos.

Es destacable que en 2006 se ha corregido, en gran medida, la infravaloración de las acciones con respecto a su valor patrimonial teórico. En cualquier caso, en Urbis siempre hemos defendido que el NAV debe sólo ser una referencia inicial para la cotización y no un límite máximo de la misma. Entendemos que una empresa con claras expectativas de creación futura de valor debe cotizar por encima del valor neto de sus activos inmobiliarios.

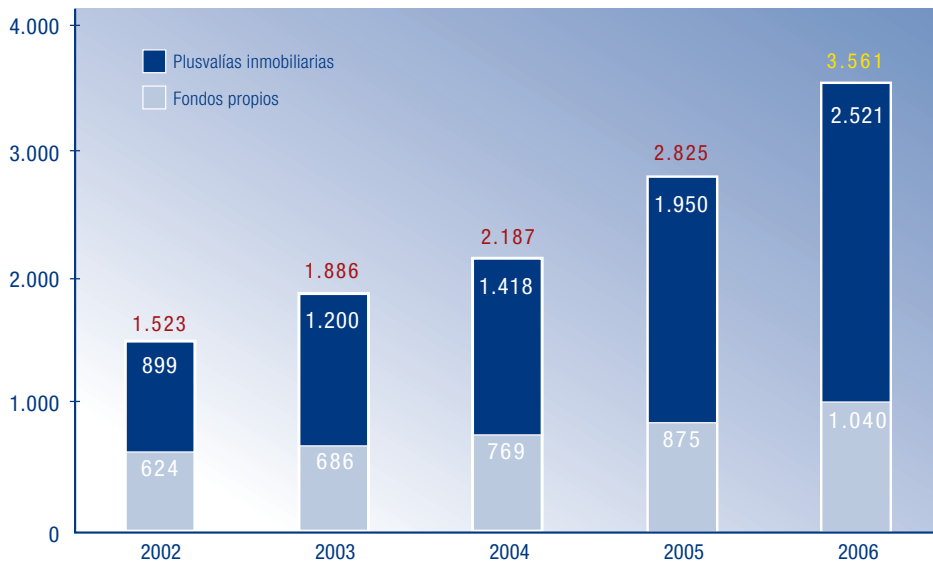
Es importante destacar que el valor creado por Urbis en 2006, considerando el beneficio contabilizado y la variación de las plusvalías inmobiliarias, supera los 780 millones de euros. Esta cantidad sería conceptualmente equivalente al resultado NIIF que muestran otras empresas del sector.

Aunque la mayor parte de nuestras plusvalías se generan en terrenos y solares, activos corrientes que no admiten revalorización contable, desde el punto de vista de nuestro modelo de negocio son plusvalías inmobiliarias, análogas a las generadas en los activos de renta.

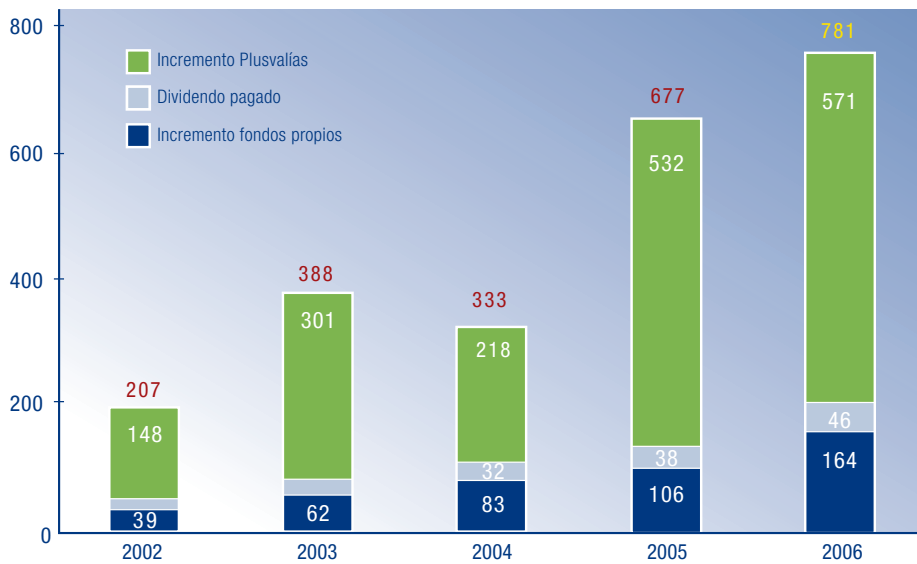
NAV, NNAV Y COTIZACIÓN



NAV. VALOR ACUMULADO. Millones de euros



NAV. CREACIÓN ANUAL DE VALOR. Millones de euros





## Activos y proyectos inmobiliarios Promoción residencial

- Promociones de primera residencia urbana, adaptadas y dimensionadas a la demanda local en más de 40 ciudades.
- Más de 9.000 viviendas en construcción.
- 5.300 viviendas vendidas pendientes de entrega, que garantizan más de un año y medio de ingresos futuros.
- La mejor relación calidad precio, que garantiza la satisfacción de nuestros clientes.





✓ Residencial Sierra Mariola,  
Alicante



✓ Rua Viriato,  
Lisboa



✓ Can Salvi, Sant Andreu de la  
Barca, Barcelona.



Jardines de Arteixo, La Coruña

∧ Edificio Millenium, Barcelona

∧ Edificio Altaria, Zaragoza



milenium

Edificio  
San Polcaro

Barbados

Islandia

URBIS

Els Vents

Edificio  
Flassofia

Ponent

Iranuntana

Relax



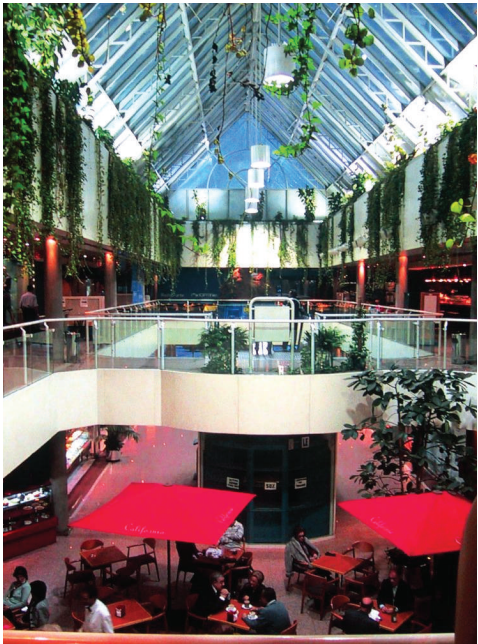
## Activos y proyectos inmobiliarios Patrimonio

- Un patrimonio diversificado valorado en más de 1.000 millones de euros.
- Edificios singulares de gran calidad técnica y comercial, situados en las mejores zonas comerciales y de negocio.
- Modelo de creación de valor inmobiliario basado, principalmente, en el desarrollo propio y en las inversiones con recorrido y potencial de gestión. Así, conseguimos productos más rentables y competitivos en precio.





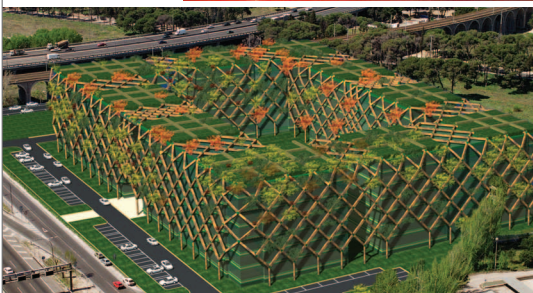
✓ Edificio ABC Serrano, Madrid.



La Esquina del Bernabéu, Madrid



✓ Edificio Gobelas, Madrid.



△ Gran proyecto de la Avenida de América, Madrid



Centro Empresarial Urbis, Madrid.





## Activos y proyectos inmobiliarios

### Terrenos y solares

- La proactividad de Urbis ha llevado a la inmobiliaria a adquirir terrenos en las mejores condiciones de mercado, lo que le ha permitido ir aumentando su cartera de solares de forma selectiva.
- El Grupo tiene la experiencia, el conocimiento y la capacidad financiera y de gestión para generar valor a medio y largo plazo en el proceso de desarrollo urbanístico del suelo.
- Más de 300 solares con un total de 4,5 millones de metros cuadrados urbanizables repartidos en más de 40 ciudades de España y Portugal.

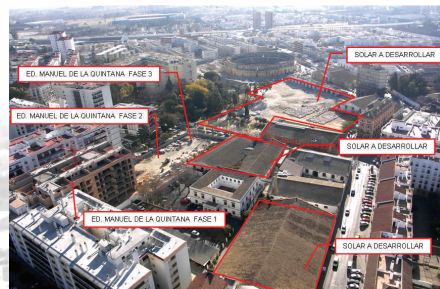




Urbis Güells, Palma de Mallorca



Canillejas, Madrid



Promoción en el suelo de las Bodegas Williams, Jerez de la Frontera, Cádiz

Sectores la cometa y Cabañales, Zamora

Les Aymerigues, Tarragona

Can Torrents, Viladecans, Barcelona

Solares Antonio Machado y Valle de Mena, Madrid



# Anexos

# 4

Calendario Financiero	56
Datos de Identificación	57
Datos Económico-Financiero Históricos 1997-2006	58
Sedes y delegaciones	60



## Calendario financiero año 2007



- 25 de enero** pago del dividendo a cuenta por un importe bruto de 22 céntimos de euro por acción.
- 20 de febrero** comunicación a la CNMV de los Resultados del Segundo Semestre de 2006.
- 27 de febrero** comunicación a la CNMV de la Valoración de Activos Inmobiliarios y del Valor Neto Patrimonial a 31 de diciembre de 2006.
- 23 de abril** Junta General de Accionistas.
- 24 de abril** comunicación a la CNMV de los Resultados del Primer Trimestre de 2007.
- 3 de agosto** comunicación a la CNMV de los Resultados del Primer Semestre de 2007.
- 30 de octubre** comunicación a la CNMV de los Resultados del Tercer Trimestre de 2007.

**Nota importante:** se trata de un calendario tentativo, que puede sufrir modificaciones por la situación especial del Grupo, inmerso en un proceso de fusión.

## Datos de identificación de la Sociedad

El domicilio social de Inmobiliaria Urbis, SA. se encuentra situado en Madrid, calle General Pardiñas, número 73.

Inmobiliaria Urbis, SA. fue constituida en Madrid, por escritura otorgada ante el Notario Don Alejandro Santamaría y Rojas el 6 de abril de 1.946 con el número 326 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 516 general, 129 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 45, hoja número 1049, inscripción 1ª. Por escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Antonio Pérez Sanz, el día 18 de julio de 1.990 con el número 1.974 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 62 general del Libro de Sociedades, folio 31, hoja número 12.367, inscripción 410ª fueron adaptados los Estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1.574/1.989, de 22 de diciembre.

La Sociedad tiene por 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 en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus 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

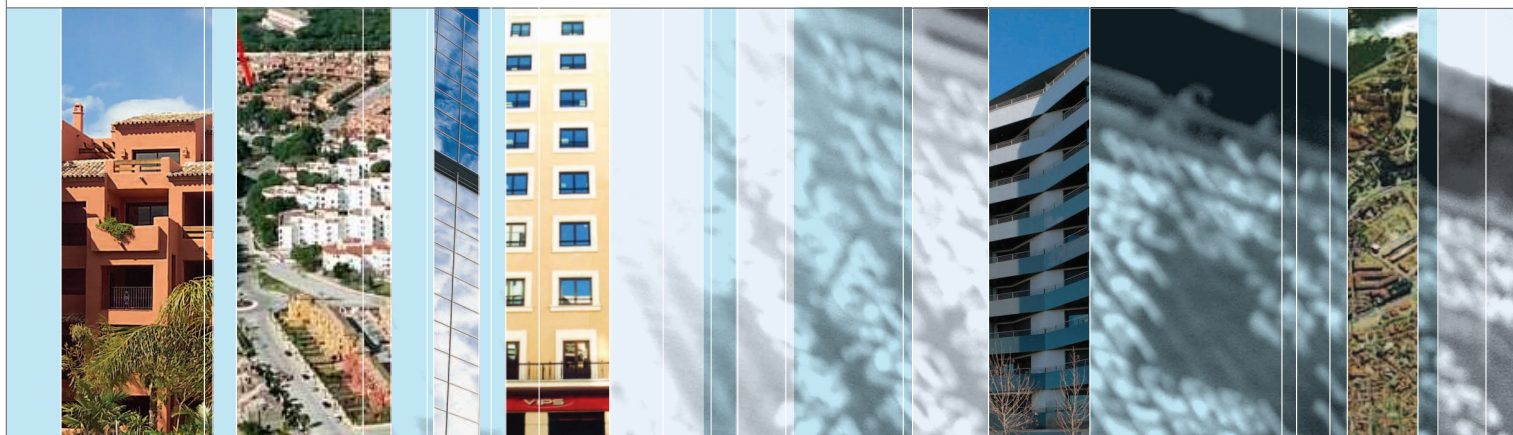
mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.

Sin perjuicio de que los Estatutos Sociales puedan ser examinados en el Registro Mercantil de Madrid, éstos y las Cuentas Anuales, comprensivas de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.006, así como el informe de Gestión pueden consultarse en el domicilio social, calle General Pardiñas, número 73, 28.006 Madrid.

El Capital Social es de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (151.828.738,25 euros) representado por ciento veintisiete millones quinientas ochenta y siete mil ciento setenta y cinco acciones (127.587.175 acciones), de uno con diecinueve centésimas de euros (1,19) nominales cada una, números 1 al 127.587.175, ambos inclusive, constitutivas de una sola serie y de idénticos derechos sociales y económicos todas ellas. Las acciones están totalmente desembolsadas y representadas por anotaciones en cuenta.

# Datos Económico-Financiero Históricos

## 1997-2006



### DATOS HISTÓRICOS (Miles de euros)

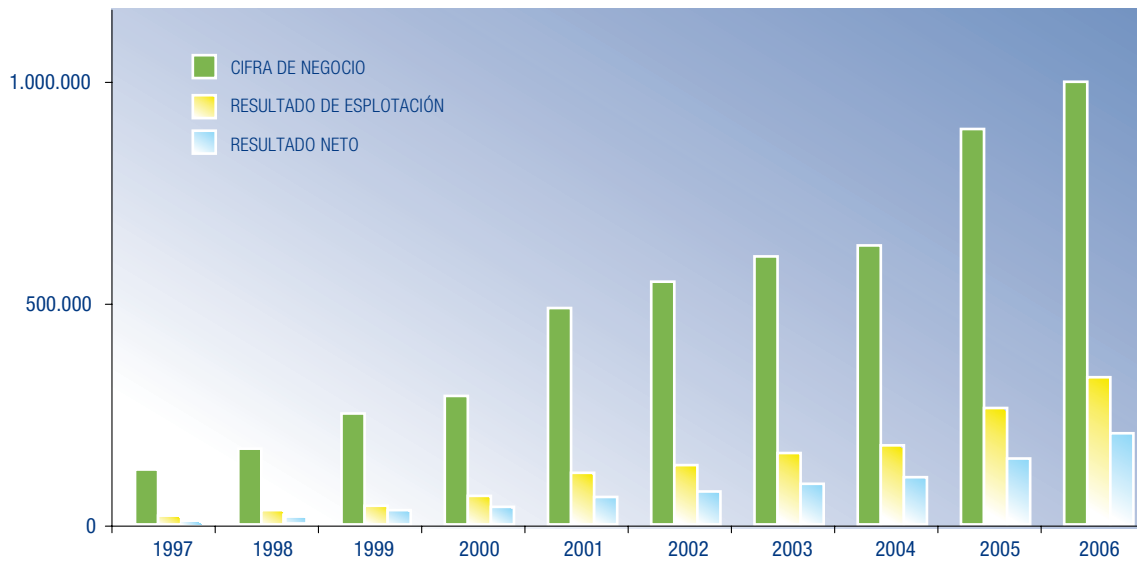
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
CIFRA DE NEGOCIO	123.298	170.084	249.217	288.418	486.668	545.587	601.968	627.031	888.724	996.830
INGRESOS PROMOCIÓN RESIDENCIAL	104.791	143.114	224.229	251.572	406.967	473.515	516.596	491.851	710.206	764.583
INGRESOS VENTA SUELO	8.271	16.306	12.083	17.703	47.612	38.723	46.208	91.660	106.480	96.110
INGRESOS RENTA ALQUILER	10.236	10.253	12.778	19.016	32.068	32.945	38.854	40.971	42.623	44.606
INGRESOS VENTA PATRIMONIO	6.956	7.277	6.415	4.899	8.801	7.096	10.504	2.549	29.415	91.530
RESULTADO EXPLOTACIÓN	18.418	31.691	41.961	63.793	115.786	133.091	161.460	178.952	261.203	332.281
RESULTADO NETO	3.843	19.082	32.050	39.546	62.804	73.386	91.568	106.676	147.967	204.277
TOTAL ACTIVOS EN BALANCE	785.857	805.388	936.730	1.234.601	1.667.706	1.719.828	2.329.755	2.764.340	3.180.741	3.766.900
FONDOS PROPIOS	233.181	252.263	278.100	404.211	585.045	624.227	686.449	769.483	875.293	1.039.528
DEUDA NETA	290.155	311.918	351.304	426.681	531.720	504.409	711.508	1.047.582	1.265.091	1.457.344
APALANCAMIENTO FINANCIERO	124%	124%	126%	106%	91%	81%	104%	136%	145%	140%
ROE	1,7%	7,9%	12,1%	11,6%	11,3%	12,1%	14,0%	14,7%	18,0%	21,3%
GAV (VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS)			1.151.623	2.187.738	2.307.144	2.516.942	3.280.860	4.054.545	4.953.835	6.115.612
NAV (VALOR PATRIMONIAL NETO)			704.344	1.227.315	1.335.813	1.523.426	1.996.391	2.187.065	2.825.354	3.560.504
CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL	357.993	548.177	394.782	485.852	592.004	727.247	1.001.559	1.362.631	1.978.877	3.428.267
PLANTILLA	112	120	126	178	188	197	197	222	244	291

### EVOLUCIÓN DE LA RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

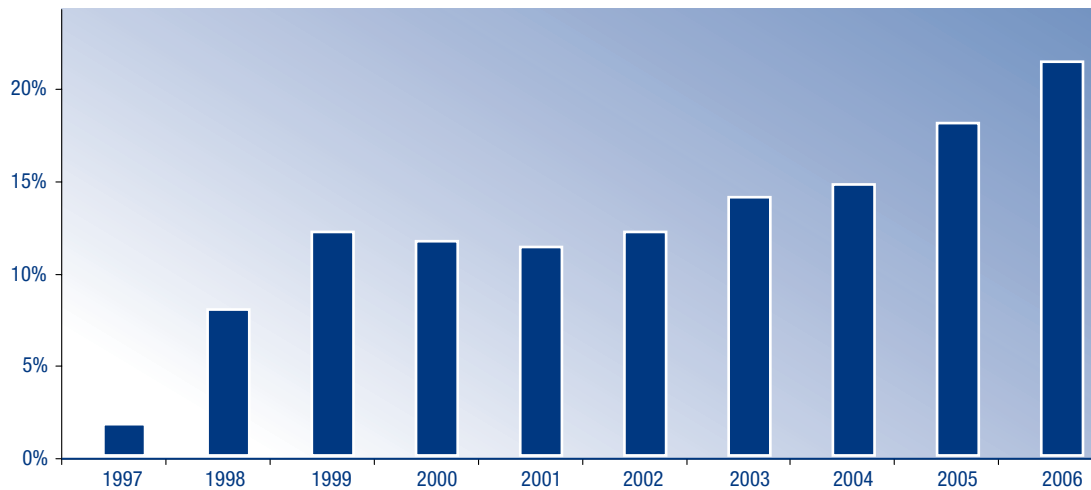
AÑO	PAGO	MODO	PAY OUT	YIELD(*)
1999	0,08	Reducción Nominal	35%	1,2%
2000	0,10	Reducción Nominal	27%	2,2%
2001	0,11	Reducción Nominal	28%	2,3%
2002	0,15	Dividendo	31%	3,2%
2003	0,20	Dividendo	34%	3,5%
2004	0,25	Dividendo	35%	3,2%
2005	0,30	Dividendo	31%	2,8%
2006	0,36	Dividendo	31%	2,3%
2007	0,36	Dividendo	22%	1,3%

(\*) SOBRE COTIZACIÓN CIERRE EJERCICIO.

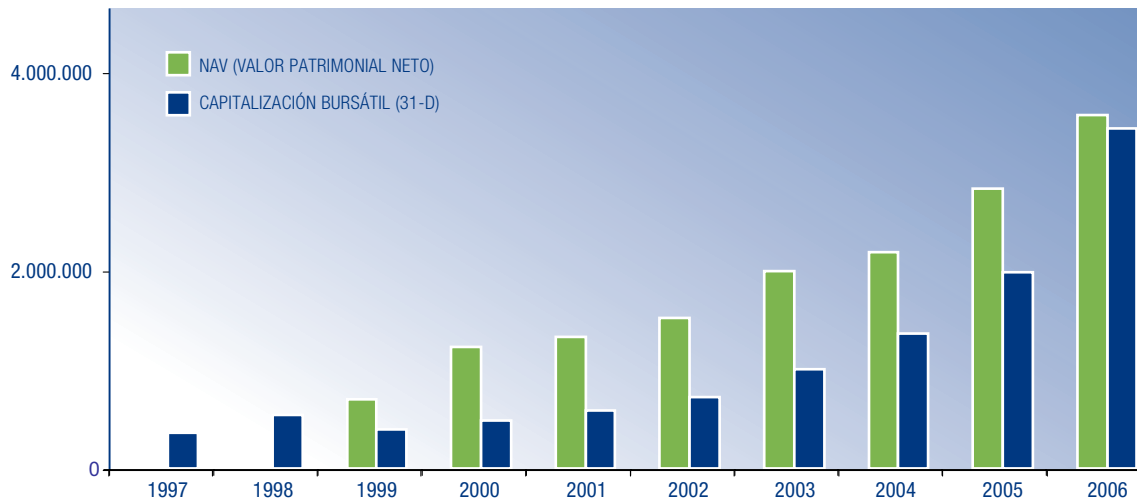
CIFRA DE NEGOCIO, RDO. DE EXPLOTACIÓN, RDO. NETO (Miles de euros)



ROE



NAV Y CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL (Miles de euros)



## Sedes y delegaciones



### SEDE SOCIAL

#### INMOBILIARIA URBIS, S.A.

General Pardiñas, 73 28006 Madrid  
Teléfono: 91 590 37 11  
Fax: 91 411 32 52  
urbis@urbis.es www.urbis.es

### REGIONAL MADRID

#### MADRID 1

Calle Goya, 5 – 7  
28001 Madrid  
Tel.: 91 781 88 40  
madrid@urbis.es

#### MADRID 2

Calle Goya, 5 – 7  
28001 Madrid  
Tel.: 91 781 88 42  
madrid2@urbis.es

#### MADRID 3

Avda. Polvoranca, 39  
28921 Alcorcón (Madrid)  
Tel.: 91 641 50 50  
madrid3@urbis.es

### REGIONAL ANDALUCÍA

#### CÁDIZ

Avda. Alcalde Álvaro Domecq, 4  
11405 Jerez de la Frontera (Cádiz)  
Tel.: 956 32 66 00  
jerez@urbis.es

#### ALMERÍA

Maestro Serrano, 9  
04004 Almería  
Tel.: 950 26 60 00  
almeria@urbis.es

#### CÓRDOBA

Ronda de los Tejares, 12 – 1º dcha.  
14001 Córdoba  
Tel.: 957 47 68 56  
cordoba@urbis.es

#### COSTA DEL SOL

Carretera N-340, Km. 165,5  
29688 Estepona (Málaga)  
Tel.: 952 88 49 78  
costalita@urbis.es



#### GRANADA

Camino de Ronda, 179  
18003 Granada  
Tel.: 958 80 63 10  
granada@urbis.es

#### MÁLAGA

Mesonero Romano, 18  
29010 Málaga  
Tel.: 952 07 06 45  
malaga@urbis.es

#### SEVILLA

Avda. Blas Infante, 6  
41011 Sevilla  
Tel.: 954 45 29 55  
sevilla@urbis.es

#### HUELVA

Plaza El Campillo, 3 – local 10  
21002 Huelva  
Tel.: 959 54 07 31  
huelva@urbis.es

### REGIONAL CATALUÑA Y BALEARES

#### BARCELONA

Pau Claris, 174 – Princ. 1º  
08037 Barcelona  
Tel.: 93 465 77 96  
barcelona@urbis.es

#### BADALONA

Avda. dels Vents 9 – 13. Ofic. B. 2º - 3ª  
08917 Badalona (Barcelona)  
Tel.: 93 395 48 84  
barcelona@urbis.es

#### BALEARES

Unió, 2ª – 1º B  
07001 Palma de Mallorca  
Tel.: 971 71 71 93  
mallorca@urbis.es

### REGIONAL ARAGÓN, NAVARRA Y LA RIOJA

#### ZARAGOZA

Paseo de Independencia, 22 – 4º D  
50004 Zaragoza  
Tel.: 976 21 51 72  
zaragoza@urbis.es

#### LA RIOJA

Miguel Villanueva, 5 – 1º. Ofic. 2  
26001 Logroño  
Tel.: 941 24 40 66  
larioja@urbis.es

#### PAMPLONA

Plaza Conde de Rodezno, 8 – 6ª Planta  
31004 Pamplona  
Tel.: 948 23 87 07  
pamplona@urbis.es

### REGIONAL LEVANTE

#### VALENCIA

Sorní, 18  
46004 Valencia  
Tel.: 96 353 05 55  
valencia@urbis.es

#### ALICANTE

Teniente Coronel Chapuli, 2 – Princ. Izq.  
03001 Alicante  
Tel.: 965 14 67 20  
alicante@urbis.es

### CASTELLÓN

Avda. Vicente Sos Baynat, 13  
12006 Castellón de la Plana  
Tel.: 964 73 01 78  
castellon@urbis.es

### MURCIA

Avda. Reino de Murcia, 74 / Urb. Altorreal  
30500 Molina de Segura (Murcia)  
Tel.: 968 64 81 11  
murcia@urbis.es

## REGIONAL CANARIAS

### LAS PALMAS

León y Castillo, 431 – 1º  
35007 Las Palmas de Gran Canaria  
Tel.: 928 27 04 84  
laspalmas@urbis.es

### TENERIFE

Avda. Bravo Murillo, 16  
38003 Santa Cruz de Tenerife  
Tel.: 922 22 22 41  
tenerife@urbis.es

## PORTUGAL

### LISBOA

Duque de Saldaña, 1 – 5º C  
1050-094 Lisboa (Portugal)  
Tel.: 00 351 21 357 1044

### OPORTO

Avda. de França, 20 – Sala 507  
4050-275 Oporto (Portugal)  
Tel.: 00 351 2260 73030/31

## REGIONAL CASTILLA-LEÓN Y CANTABRIA

### BURGOS

Calle Vitoria, 4 – 1ª Planta. Ofic. 101  
09004 Burgos  
Tel.: 947 20 81 37  
burgos@urbis.es

### LEÓN

Calle Burgo Nuevo, 12 – 1ª Planta  
24001 León  
Tel.: 987 34 42 30  
leon@urbis.es

### SANTANDER

Avda. Calvo Sotelo, 19 – 6ª, Pta. 3  
39002 Santander  
Tel.: 942 31 87 50  
cantabria@urbis.es

### VALLADOLID

Miguel Iscar, 12 – 1º Izq.  
47001 Valladolid  
Tel.: 983 21 85 98  
valladolid@urbis.es

## REGIONAL CASTILLA-LA MANCHA Y EXTREMADURA

### ALBACETE

Calle Rosario, 6 – 2ª Planta  
02001 Albacete  
Tel.: 967 24 65 28  
albacete@urbis.es

### CIUDAD REAL

Plaza Mayor, 9 – 1º B  
13001 Ciudad Real  
Tel.: 926 21 75 60  
c.real@urbis.es

**EXTREMADURA**

Calle San Pedro de Alcántara, 7 – 1º A  
10001 Cáceres  
Tel.: 927 24 67 50  
caceres@urbis.es

**TOLEDO**

Calle Atenas 2, Bajo  
45003 Toledo  
Tel.: 925 22 70 32  
toledo@urbis.es

**REGIONAL GALICIA Y ASTURIAS**

**SANTIAGO**

Calle Concepción Arenal, 1. Bajo  
15706 Santiago de Compostela (La Coruña)  
Tel.: 981 56 19 62  
rgalicia@urbis.es

**LA CORUÑA**

Plaza de Galicia, 2 – 3, 1º B  
15004 La Coruña  
Tel.: 981 12 61 70  
galicia@urbis.es

**VIGO**

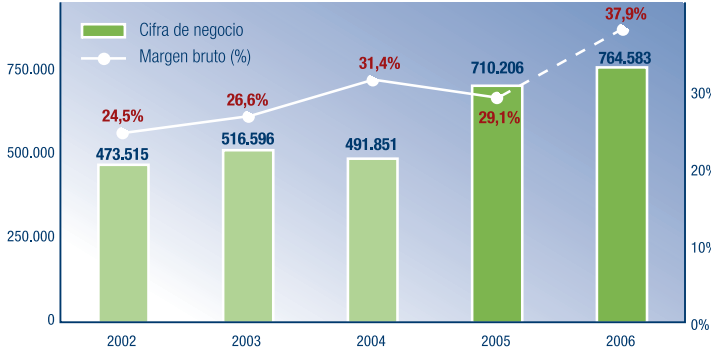
Gran Vía, 58  
36203 Vigo (Pontevedra)  
Tel.: 986 47 22 47  
vigo@urbis.es

**ASTURIAS**

Plaza Longoria Carvajal, 1 – 6º  
33002 Oviedo  
Tel.: 985 20 54 88  
oviedo@urbis.es

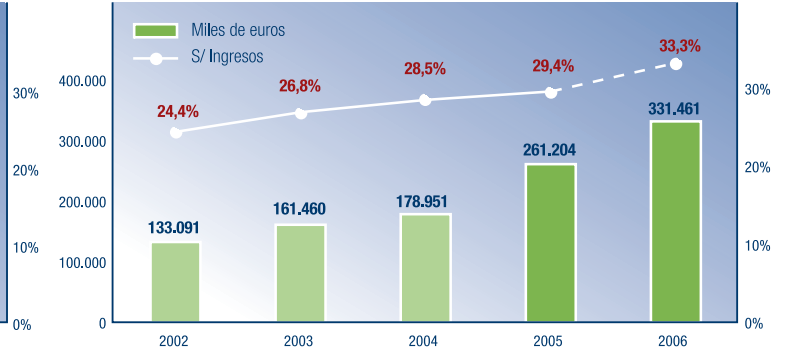
### PROMOCION

#### Cifra de Negocio y Margen Bruto



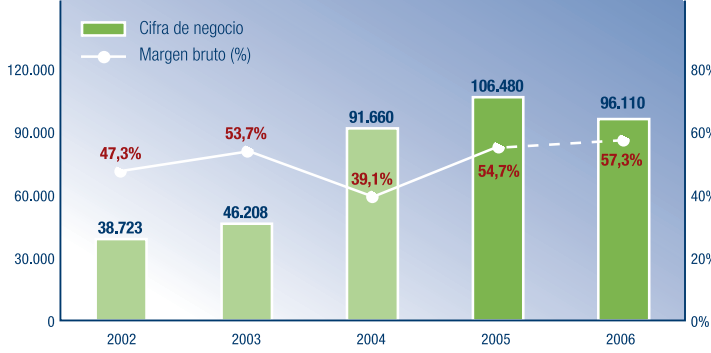
### RESULTADO EXPLOTACIÓN

#### Miles euros y % Sobre Ingresos



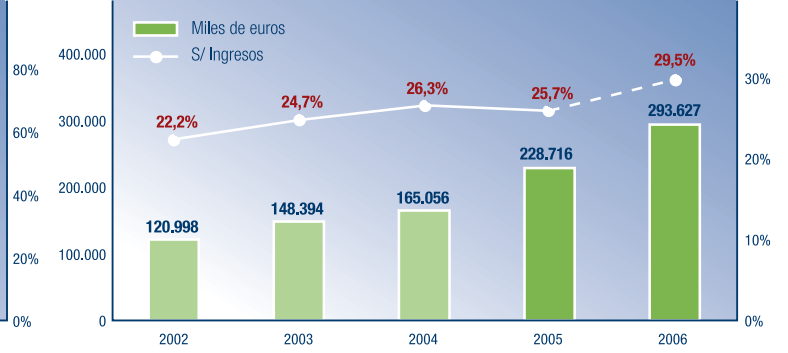
### VENTA DE SOLARES

#### Cifra de Negocio y Margen Bruto



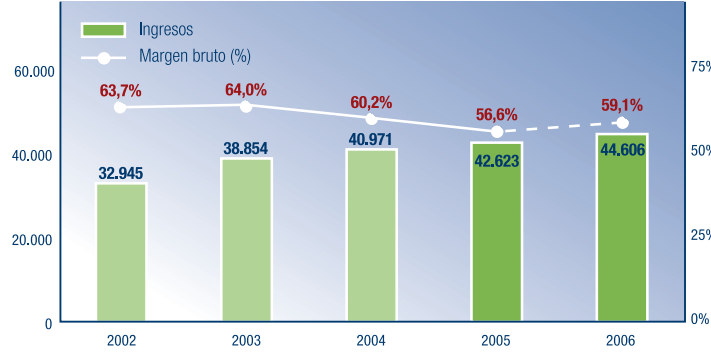
### BENEFICIO ANTES IMPUESTOS

#### Miles euros y % Sobre Ingresos



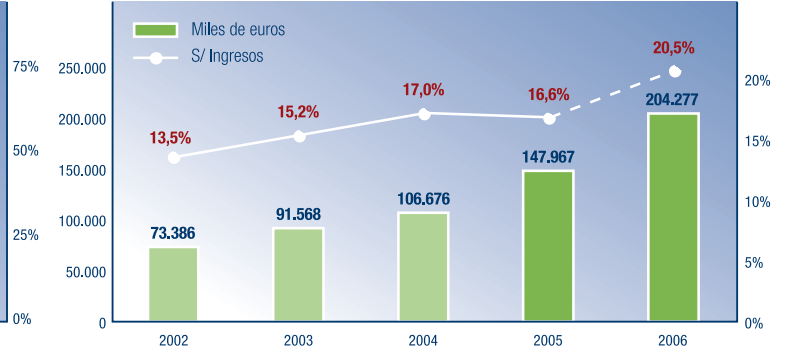
### RENTAS DE ALQUILER

#### Ingresos y Margen Bruto



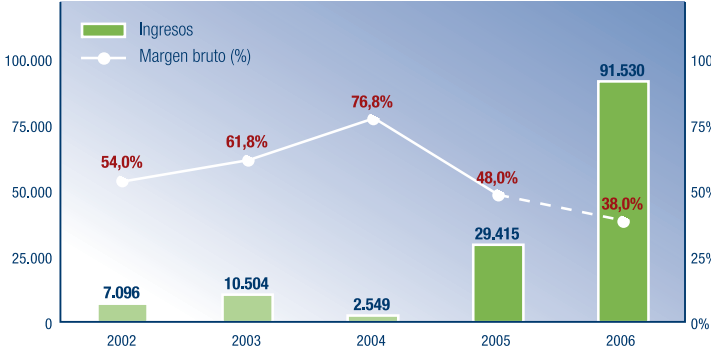
### RESULTADO NETO

#### Miles euros y % Sobre Ingresos

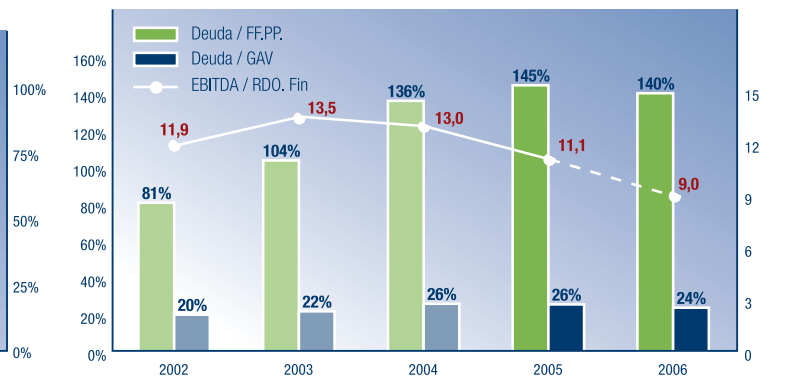


### VENTA DE PATRIMONIO

#### Ingresos y Margen Bruto

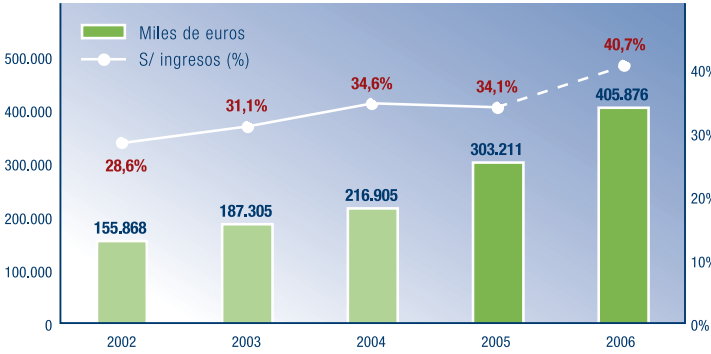


### APALANCAMIENTO FINANCIERO

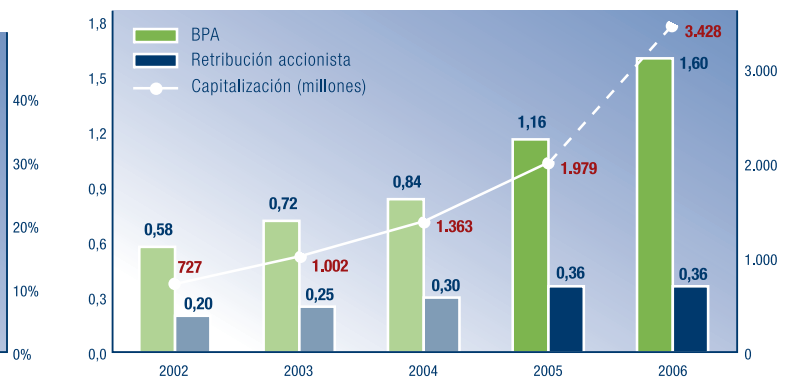


### RESULTADO BRUTO

#### Miles de euros y % Sobre Ingresos



### BPA, DIVIDENDO Y CAPITALIZACIÓN





## 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 Reyal 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.C.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo

21 de marzo de 2007

## 2. 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.

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.

**Se han superado los objetivos**

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.

**Gran crecimiento en todas las variables significativas**

## El Sector Inmobiliario

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%.

**Mercado residencial: fortaleza más moderada**

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.

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.

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.

**Normalización, con diferencias entre segmentos**

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.



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.

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.

**Seguirá amplia demanda de primera residencia a precios asequibles**

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.

**Mejoran las rentas**

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, 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

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.

**Ingresos totales inmobiliarios de 997 millones**

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, 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 beneficio de explotación crece un 27%**

- 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.

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%.

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.

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

Además del resultado contable, es destacable el aumento del valor de nuestros activos inmobiliarios. Tomando 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.

**Creación de valor patrimonial**

## **Balance, Estructura Financiera y Rentabilidad**

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 balance crece un 18%**

- 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.
- 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.

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.

### **Fortaleza financiera**

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.

## **Otros comentarios sobre la evolución de los negocios**

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.

**Ventas comerciales de 992 millones, que superan los objetivos**

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.

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.

**Visibilidad: cartera de pre-ventas de 1.398 millones**

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.

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.

**Las rentas crecen un 6% like-for-like**

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.

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.

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.

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 Reyal Urbis. Esperamos que sea un ejercicio positivo de crecimiento por las ventajas competitivas que tenían por separado tanto Urbis como Reyal y, además, por las fortalezas y sinergias que resultarán de su fusión.

## Accionistas

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%.

**542 millones  
invertidos en suelo  
a largo plazo**

**Rotación de activos  
de patrimonio**

**Gran aumento de la  
cotización y del  
volumen negociado**

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 Reyal y Urbis.

## 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.

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.

**Dividendo de 36 céntimos de euro por acción**



## 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 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.

## 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.

**A. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).  
Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006 y 2005  
(Miles de euros)**

Activo	Nota	31/12/2006	31/12/2005
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
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
<b>Total activo no corriente</b>		<b>794.511</b>	<b>771.991</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
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
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.972.389</b>	<b>2.408.748</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.766.900</b>	<b>3.180.739</b>

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

<b>Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
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
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1.054.152</b>	<b>893.445</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
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
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>767.860</b>	<b>681.236</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
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
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.944.888</b>	<b>1.606.058</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.766.900</b>	<b>3.180.739</b>

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

**B. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas al 31 de diciembre de  
2006 y 2005 (miles de euros)**

	Nota	31/12/2006	31/12/2005
<i>Operaciones continuadas:</i>			
<b>Ingresos por ventas</b>	22.a	899.368	853.801
<b>Coste de las ventas</b>	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
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>332.282</b>	<b>261.204</b>
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)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>294.447</b>	<b>228.716</b>
Impuestos sobre las ganancias	20	(86.732)	(77.004)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>207.715</b>	<b>151.712</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>			
<b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>204.277</b>	<b>147.967</b>
<b>INTERESES MINORITARIOS</b>	<b>16</b>	<b>3.438</b>	<b>3.745</b>
<i>Beneficio por acción (en euros por acción): de operaciones continuadas</i>			
Básico	5	1,602	1,161
Diluido	5	1,602	1,161



**C. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado al 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>151.829</b>	<b>237.169</b>	<b>296.596</b>	<b>(4.754)</b>	<b>-</b>	<b>4.933</b>	<b>(22.966)</b>	<b>4.308</b>	<b>106.676</b>	<b>773.791</b>
Distribución del resultado 2004	-	-	68.400	-	-	-	22.966	-	(106.676)	(15.310)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	280	-	-	-	-	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 "	-	-	(145)	-	-	-	-	14.447	-	14.447
Otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	(603)	-	(748)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>151.829</b>	<b>237.169</b>	<b>364.851</b>	<b>(5.014)</b>	<b>280</b>	<b>6.280</b>	<b>(28.069)</b>	<b>18.152</b>	<b>147.967</b>	<b>893.445</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>151.829</b>	<b>237.169</b>	<b>466.826</b>	<b>-</b>	<b>(473)</b>	<b>7.969</b>	<b>(28.069)</b>	<b>14.624</b>	<b>204.277</b>	<b>1.054.152</b>

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.

**D. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).****Estados de Flujo de Efectivo Consolidado al 31 de diciembre de 2006 y 2005 (miles de euros)**

	31/12/2006	31/12/2005
<b>COBROS DE CLIENTES Y DEUDORES:</b>	1.101.565	980.855
<i>Por Venta de Terrenos y Solares</i>	111.371	120.935
<i>Por Venta y Entrega de Edificaciones</i>	937.247	810.350
<i>Por Alquiler Patrimonio en Renta</i>	50.379	48.344
<i>Por Cobros de Otros Deudores y Otros Ingresos Prestación Servicios</i>	2.568	1.225
<b>PAGOS A PROVEEDORES Y ACREEDORES:</b>	(1.077.409)	(1.059.419)
<i>Por Compra de Terrenos y Solares</i>	(567.990)	(581.370)
<i>Por Costes Industriales de Edificación</i>	(430.554)	(434.486)
<b>PROVEEDORES DE COSTES INDUSTRIALES</b>	(998.544)	(1.015.856)
<i>Otros Pagos de Explotación</i>	(78.865)	(43.562)
<b>A. FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>	24.156	(78.564)
<i>FLUJOS PROCEDENTES DEL SERVICIO DE LA DEUDA</i>	(40.562)	(37.915)
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE IMPUESTOS Y TRIBUTOS</i>	(49.513)	(7.775)
<b>B. FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>	(65.919)	(124.254)
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE INVERSIÓN Y DESINVERSIÓN:</i>	(75.305)	(62.771)
• <i>Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado material, activos intangibles e inversiones inmobiliarias</i>	(72.858)	(62.305)
• <i>Adquisiciones y enajenaciones en Sociedades Participadas</i>	(2.447)	(466)
<i>ADQUISICIÓN/ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS</i>	7.613	89
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE OTRAS OPERACIONES</i>	(6.919)	2.159
<b>C. FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES</b>	(74.611)	(57.922)
<i>Variación neta de endeudamiento a largo plazo</i>	109.768	188.281
<i>Variación neta de endeudamiento a corto plazo</i>	98.423	32.718
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA</i>	(60.570)	(37.159)
<b>D. FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	147.621	183.840
<b>E. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	7.091	1.663
<b>EFECTIVO O EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>	20.991	19.327
<b>EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	28.082	20.991

Las Notas I a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2006.

# 1

## Actividad del Grupo Urbis

**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.

Inmobiliaria Urbis, S.A., como Sociedad Dominante tiene el siguiente objeto social conforme al artículo 2º de los 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 consolidadas

### a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbis del ejercicio 2006, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 20 de marzo de 2007.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

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.

### **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 sus 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).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2006 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### **d) Información referida al ejercicio 2005**

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2005 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2006 y, por consiguiente, no constituyen las cuentas anuales consolidadas completas del Grupo del ejercicio 2005.

### **e) Principios de consolidación**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una

influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del “método de la participación” (véase Nota 10).

La sociedad Golf Altorreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85%. No obstante, se valora por el método de la participación porque el impacto de la consolidación por integración global no es significativo.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el capítulo “Intereses Minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio se presentan en el capítulo “Resultado Atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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:

#### **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-Imobiliaria, 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, que 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:

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

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:

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

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:

### 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.

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 período 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:

	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 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 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.

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.

##### **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 enajene 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 período.

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

#### **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 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.

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.

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 aflorados 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.

#### **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, entendiéndose 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.

### 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:



<i>Moneda extranjera</i>	<i>Contravalor (miles de euros)</i>			
	<i>2006</i>		<i>2005</i>	
	<i>Existencias</i>	<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>Existencias</i>	<i>Deudas con entidades de crédito</i>
<i>Dólar USA</i>	21.430	12.949	20.181	3.373
<b><i>Total</i></b>	<b>21.430</b>	<b>12.949</b>	<b>20.181</b>	<b>3.373</b>

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.

#### 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:

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

#### 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)
<b>Ingresos netos</b>	<b>34.800</b>	<b>14.124</b>

## 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)
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>1,602</b>	<b>1,161</b>	<b>0,441</b>

## 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.

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 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

Información de segmentos principales	Miles de euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>INGRESOS</b>								
Ventas externas	860.693	816.686	136.136	72.038	-	-	996.829	888.724
<b>Total ingresos</b>	<b>860.693</b>	<b>816.686</b>	<b>136.136</b>	<b>72.038</b>	-	-	<b>996.829</b>	<b>888.724</b>
<b>RESULTADOS</b>								
<b>Resultado de explotación</b>	<b>324.792</b>	<b>253.876</b>	<b>61.174</b>	<b>38.245</b>	<b>(53.684)</b>	<b>(30.917)</b>	<b>332.282</b>	<b>261.204</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-	1.044	730	1.044	730
Gastos financieros netos	-	-	-	-	(39.055)	(25.106)	(39.055)	(25.106)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>324.792</b>	<b>253.876</b>	<b>61.174</b>	<b>38.245</b>	<b>(91.519)</b>	<b>(63.405)</b>	<b>294.447</b>	<b>228.716</b>
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)
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>207.677</b>	<b>161.275</b>	<b>46.723</b>	<b>27.684</b>	<b>(50.123)</b>	<b>(40.992)</b>	<b>204.277</b>	<b>147.967</b>



Información de segmentos principales	Miles de euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
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)
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>								
<b>ACTIVO</b>								
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
<b>Activo total consolidado</b>	<b>2.902.682</b>	<b>2.382.426</b>	<b>732.343</b>	<b>671.079</b>	<b>131.875</b>	<b>127.234</b>	<b>3.766.900</b>	<b>3.180.739</b>
<b>PASIVO</b>								
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
<b>Pasivo total consolidado</b>	<b>1.495.007</b>	<b>1.244.004</b>	<b>8.254</b>	<b>11.691</b>	<b>1.209.487</b>	<b>1.031.599</b>	<b>2.712.748</b>	<b>2.287.294</b>

### 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:

Información de segmentos secundarios	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	-	-
<b>Total</b>	<b>996.829</b>	<b>888.724</b>	<b>3.766.900</b>	<b>3.180.739</b>	<b>134.947</b>	<b>60.192</b>

## 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
<b>Coste</b>				
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 del(a) existencias	68	-	1.870	1.938
Otros trasposos	528	139	(1.178)	(511)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>19.942</b>	<b>8.111</b>	<b>179.876</b>	<b>207.929</b>
Adiciones	3.418	1.136	40.854	45.408
Retiros	(269)	(109)	(7.280)	(7.658)
Trasposos del(a) existencias	330	-	-	330
Otros trasposos	159	-	(24.913)	(24.754)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>23.580</b>	<b>9.138</b>	<b>188.537</b>	<b>221.255</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldos al 1 de enero de 2005	(1.390)	(4.937)	-	(6.327)
Dotaciones	(221)	(769)	-	(990)
Retiros	28	170	-	198
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>(1.583)</b>	<b>(5.536)</b>	<b>-</b>	<b>(7.119)</b>
Dotaciones	(248)	(773)	-	(1.021)
Retiros	8	59	-	67
Otros trasposos	(3)	-	-	(3)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>(1.826)</b>	<b>(6.250)</b>	<b>-</b>	<b>(8.076)</b>
<b>Pérdidas por deterioro</b>				
Al 31 de diciembre de 2005	(593)	-	(2.838)	(3.431)
Al 31 de diciembre de 2006	(593)	-	(930)	(1.523)
<b>Activo material neto</b>				
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:

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

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.

## 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
<i>Saldos al 1 de enero de 2005</i>	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)
Perdidas por deterioro	-	-	(2.957)	(2.957)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>494.557</b>	<b>(28.563)</b>	<b>(2.957)</b>	<b>463.037</b>
Adiciones	89.520	(5.963)	-	83.557
Retiros	(58.709)	4.331	-	(54.378)
Traspasos del(a) existencias	781	-	-	781
Otros traspasos	24.754	3	-	24.757
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Perdidas por deterioro	-	-	(1.822)	(1.822)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>550.903</b>	<b>(30.285)</b>	<b>(4.779)</b>	<b>515.839</b>

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.

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:

Emplazamiento	Miles de euros							
	Inmovilizado inmaterial (concesiones)		Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (Nota 7)		Superficie sobre rasante (en m <sup>2</sup> )	
	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
<b>Total</b>	<b>39.701</b>	<b>39.701</b>	<b>550.903</b>	<b>494.557</b>	<b>188.537</b>	<b>179.876</b>	<b>442.021</b>	<b>452.810</b>

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:

	Miles de euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Coste</b>			
Saldos al 1 de enero de 2005	39.623	707	40.330
Adiciones	78	71	149
Retiros	-	(34)	(34)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>39.701</b>	<b>744</b>	<b>40.445</b>
Adiciones	-	19	19
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>39.701</b>	<b>763</b>	<b>40.464</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Saldos al 1 de enero de 2005	(6.658)	(448)	(7.106)
Dotaciones	(2.039)	(74)	(2.113)
Retiros	-	1	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>(8.697)</b>	<b>(521)</b>	<b>(9.218)</b>
Dotaciones	(2.107)	(77)	(2.184)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>(10.804)</b>	<b>(598)</b>	<b>(11.402)</b>
<b>Activo intangible neto</b>			
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 Bernabéu" 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.

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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>395</b>	<b>6.206</b>	<b>6.601</b>
Resultados del ejercicio (nota 22.f)	272	322	594
Pago de dividendos	(65)	-	(65)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>602</b>	<b>6.528</b>	<b>7.130</b>

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
<b>Totales (nota 13)</b>	<b>2.290</b>	<b>1.218</b>

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 solaras	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
<b>Total</b>	<b>2.819.377</b>	<b>2.315.018</b>



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

	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
<b>Total España</b>	<b>1.699.698</b>	<b>809.621</b>	<b>158.400</b>	<b>1.391.035</b>	<b>564.005</b>	<b>216.466</b>

	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	-
<b>Total Portugal</b>	<b>108.111</b>	<b>10,477</b>	<b>7.103</b>	<b>99.928</b>	<b>7.049</b>	-
Miami	21.430	-	-	20.181	-	-
Total Estados Unidos	21.430	-	-	20.181	-	-
<b>Total Grupo</b>	<b>1.829.239</b>	<b>820.098</b>	<b>165.503</b>	<b>1.511.144</b>	<b>571.054</b>	<b>216.466</b>

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 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
<i>Cientes pagos domiciliados</i>	59.129	41.348
<i>Cientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar</i>	5.754	5.101
<i>Cientes y deudores de dudoso cobro</i>	132	933
<i>Deudores diversos</i>	9.805	4.262
<i>Provisiones</i>	(132)	(933)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>74.688</b>	<b>50.711</b>

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 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
<i>Saldo inicial</i>	(933)	(1.059)
<i>Dotaciones con cargo a resultados</i>	(48)	(33)
<i>Recuperación de dotaciones con abono a resultados</i>	849	159
<b>Saldo final</b>	<b>(132)</b>	<b>(933)</b>

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.

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

## Efectivos 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
<b>Total bruto</b>	<b>14.818</b>	<b>3.722</b>	<b>11.252</b>	<b>1.966</b>
Pérdidas por deterioro	(3.077)	-	(2.573)	-
<b>Total neto</b>	<b>11.741</b>	<b>3.722</b>	<b>8.679</b>	<b>1.966</b>

### 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 como refleja la tabla de la página siguiente.

	Astaco, S.A.	Intercentros Ballezol, S.A.	Ecoedi 2002, S.A.	Saldañuela Residencial, S.L.	Espacios del Norte, S.A.	Nazarety Desarrollo, S.A.	Cabanyal 2.010, S.A.	Imopragal, S.A.	Otras	Total
<b>Coste</b>										
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	3.817
Retiros	-	(350)	-	-	-	-	-	-	-	(350)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	3.663	2.555	361	3.351	225	225	928	123	9	11.440
<b>Provisión</b>										
Saldos al 1 de enero de 2005	(610)	(102)	-	-	(10)	(86)	-	(123)	-	(931)
Dotaciones	-	(1.782)	(2)	-	-	-	-	-	-	(1.784)
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)
Aolicaciones	76	-	-	-	-	-	-	-	-	76
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(478)	(2.106)	(2)	(272)	(94)	-	-	(123)	(2)	(3.077)
<b>Inversiones</b>										
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



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:

<i>Actividad</i>	<i>Promotora</i>	
<i>Domicilio social</i>	<i>General Pardiñas 73, Madrid</i>	
	<i>Miles de euros</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Capital Social</i>	7.766	7.766
<i>Resultados negativos de ejercicios anteriores</i>	(1.550)	(1.661)
<i>Resultado del ejercicio</i>	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:

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

### 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 que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe depositado.

## 14

## Capital y Reservas

**Capital Social y Prima de Emisión**

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2006 y de 2005 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 2005 era de 15,51 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2005 ascendió a 16,23 euros por acción. 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 Reyal, 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 de la Sociedad Dominante. Adicionalmente, según consta en las declaraciones presentadas ante la Sociedad Dominante, el resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen directa e indirectamente un total de 2.725 acciones de la Sociedad Dominante, 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 Dominante, 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.

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 cumplía al cierre de los ejercicios 2005 y 2006.

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:

	Reservas en sociedades consolidadas	
	Miles de euros	
	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
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b>	<b>11.038</b>	<b>2.911</b>
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	107	150
Golf Altorreal, S.A.	(74)	(245)
<b>Reservas en Sociedades por el método de la participación</b>	<b>33</b>	<b>(95)</b>
<b>Total</b>	<b>11.071</b>	<b>2.816</b>

## 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).



## 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			
	Número de acciones	Miles de euros		
		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	305.889	5.014	(2.852)	2.162
Compras / Dotaciones	298.437	5.186	(2.155)	3.031
Ventas / Retiros	(604.326)	(10.200)	5.007	(5.193)
Al cierre del ejercicio	-	-	-	-

	Ejercicio 2005			
	Número de acciones	Miles de euros		
		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	574.206	4.754	(1.271)	3.483
Compras / Dotaciones	1.000.054	15.867	(2.852)	13.015
Ventas / Retiros	(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:

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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>7.064</b>	<b>357</b>	<b>10.731</b>	<b>18.152</b>
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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>4.630</b>	<b>58</b>	<b>9.936</b>	<b>14.624</b>

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

## 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:

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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>21.255</b>	<b>22.781</b>	<b>44.036</b>
Dotaciones	827	8.403	9.230
Aplicaciones	(543)	(14.553)	(15.096)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>21.539</b>	<b>16.631</b>	<b>38.170</b>

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.

### Provisiones a corto plazo

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

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

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
<i>Deuda por intereses</i>	12.549	8.807
<i>Gastos de formalización de deudas</i>	(2.124)	(2.508)
<i>Préstamos bancarios</i>	1.483.166	1.279.031
	1.493.591	1.285.330

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



Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año de vencimiento	Miles de euros		Año de vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo dispuesto		Límite	Saldo dispuesto
<i>Con garantía hipotecaria (*)</i>						
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

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Miles de euros			Miles de euros		
	Año vencimiento	Límite	Saldo dispuesto	Año vencimiento	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
		<b>1.267.398</b>	<b>515.529</b>		<b>1.095.812</b>	<b>526.803</b>
<b>Con garantía hipotecaria (**)</b>						
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
<b>Total con garantía hipotecaria</b>		<b>1.295.898</b>	<b>536.729</b>		<b>1.105.562</b>	<b>536.553</b>

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

(\*\*)Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

informe anual 2006

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año vencimiento	Miles de euros		Año vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo dispuesto		Límite	Saldo dispuesto
<b>Con garantía personal</b>						
	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
<b>Total crédito sindicado</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
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	-	-	-

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Miles de euros			Miles de euros		
	Año Vencimiento	Límite	Saldo Dispuesto	Año Vencimiento	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
<b>Total líneas de crédito</b>		<b>1.147.581</b>	<b>946.437</b>		<b>1.085.712</b>	<b>742.478</b>
<b>Total</b>		<b>2.443.479</b>	<b>1.483.166</b>		<b>2.191.274</b>	<b>1.279.031</b>

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 (m. de euros)
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
<b>Total</b>	<b>250.000</b>

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 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 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 Dominante 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 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.

### Acreeedores por arrendamiento financiero

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

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

Ejercicio 2005			Miles de euros			
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés	Nominal	Vencimiento		
				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
<b>Total</b>			<b>314.500</b>	<b>102.000</b>	<b>125.000</b>	<b>87.500</b>

Ejercicio 2006			Miles de euros		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés	Nominal	Vencimiento	
				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
<b>Total</b>			<b>176.786</b>	<b>89.286</b>	<b>87.500</b>

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.

# 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
<b>Total bruto</b>	<b>5.855</b>	<b>43.007</b>	<b>4.627</b>	<b>34.567</b>

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
	<b>2006</b>	
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
<b>Total</b>	<b>958.278</b>	<b>716.940</b>

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 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.E, plusvalías, IBI, etc.)	33	-	4.576	-	63	-	2.610	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	26.221	-	-	-	37.635
<b>Total</b>	<b>44.874</b>	<b>14.270</b>	<b>96.028</b>	<b>26.221</b>	<b>18.980</b>	<b>60.781</b>	<b>95.211</b>	<b>37.635</b>

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:

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
<b>Total</b>	<b>14.270</b>	<b>60.781</b>

<i>Impuestos Diferidos Pasivos con Origen en:</i>	<i>Miles de euros</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>
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
<b>Total</b>	<b>26.221</b>	<b>37.635</b>

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

<i>Descripción</i>	<i>Miles de euros</i>	
	<i>Impuestos diferidos de activo</i>	<i>Impuestos diferidos de pasivo</i>
<b>Saldo al 1 de enero de 2005</b>	<b>46.418</b>	<b>32.785</b>
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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>60.781</b>	<b>37.635</b>
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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>14.270</b>	<b>26.221</b>



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:

	Miles de euros					
	2006			2005		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			<b>183.948</b>			<b>258.241</b>
Diferencias permanentes:			<b>(9.898)</b>			<b>(20.599)</b>
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:			<b>(8.256)</b>			<b>463</b>
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	-	
<b>Base imponible</b>			<b>165.794</b>			<b>238.105</b>

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 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.

	Miles de euros	
	Renta diferencia	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
<b>Total</b>	<b>20.298</b>	<b>31.490</b>

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

1. Inversiones financieras en las Sociedades Turísticas Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altoreal, 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 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:

	2006	2005
<i>Avales ante compradores pisos (Ley 47/1968)</i>	205.962	230.607
<i>Técnicos financieros-</i>		
<i>Tribunales Económico Administrativos</i>	5.482	4.996
<i>Solares</i>	209.911	125.306
<i>Permutas</i>	30.058	24.141
<i>Otros financieros</i>	14.509	9.453
<i>Ayuntamientos y otras entidades públicas</i>	59.636	46.761
<b>Total</b>	<b>525.558</b>	<b>441.264</b>

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 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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>96.110</b>	<b>764.583</b>	<b>38.675</b>	<b>899.638</b>	<b>106.480</b>	<b>710.206</b>	<b>37.115</b>	<b>853.801</b>



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
<i>Menos de un año</i>	32.280	29.441
<i>Entre uno y cinco años</i>	68.253	78.558
<i>Más de cinco años</i>	68.958	74.494
	<b>169.491</b>	<b>182.493</b>

## b) Cuenta de resultados por naturaleza y coste ventas

### Cuenta de resultados por naturaleza

El desglose por naturaleza de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta a 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)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>332.282</b>	<b>261.204</b>
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)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>294.447</b>	<b>228.716</b>
Impuestos sobre las ganancias	(86.732)	(77.004)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>207.715</b>	<b>151.712</b>
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	204.277	147.967
Intereses minoritarios	3.438	3.745

### 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 inquilinos	(5.931)	(5.508)
Coste de la venta de alquileres	12.301	12.994
<b>Total coste de las ventas</b>	<b>528.291</b>	<b>564.714</b>

### c) Gastos de personal y plantilla

La composición de los gastos de personal es el 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
<b>Total</b>	<b>38.006</b>	<b>17.231</b>

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).

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:

	Nº 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
<b>Total</b>	<b>291</b>	<b>242</b>

### 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	1.980	1.626
<b>Total</b>	<b>14.028</b>	<b>12.090</b>

#### 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:

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

#### 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
<b>Entidades asociadas</b>		
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	272	123
Golf Altorreal, S.A.	322	(209)
<b>Total</b>	<b>594</b>	<b>(86)</b>

## g) Ingresos y gastos financieros

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

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

## 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
<i>Pérdidas por deterioro del inmovilizado material (Nota 7)</i>	86	(3.431)
<i>Pérdidas por deterioro de propiedades de inversión (Nota 8)</i>	-	(2.957)
<i>Dotación de provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 13)</i>	(580)	(1.782)
<i>Aplicación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 13)</i>	76	144
<b>Resultado variación del valor de los activos</b>	<b>(418)</b>	<b>(8.026)</b>

## i) Aportación al resultado consolidado

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

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
<b>Integración global:</b>						
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)
<b>Integración proporcional:</b>						
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)
<b>Puesta en equivalencia:</b>						
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-la Mancha, S.A.	272	-	272	123	-	123
Golf Altorreal, S.A.	322	-	322	(209)	-	(209)
<b>Total</b>	<b>204.277</b>	<b>3.438</b>	<b>207.715</b>	<b>147.967</b>	<b>3.745</b>	<b>151.712</b>



## 23

Saldos y transacciones  
con empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	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
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>5.231</b>	<b>269.026</b>	<b>444.167</b>	<b>713.193</b>

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 Royal, 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.

Por otra parte, la Sociedad participa al 50% con la sociedad Mar y Ciudad de Levante, S.L., participada al 100% por Construcciones Reyal, 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 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 26/2003, 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:

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 Reyal, S.A.	0,01%	Administrador Único
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porrás 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 Reyal, 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.

Titular	Sociedad Participada	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
D. Ángel Luis Cuervo Juan	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Presidente – Consejero Delegado
	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	

Titular	Sociedad Participada	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 Renfurbis, S.A.	Sin cargo Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-la Mancha, S.A.	Presidente
D. Luis Arredondo Malo	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Consejero
	Euro Inmobiliaria, S.A.	Presidente
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador Único
	Renfurbis, S.A.	Consejero
D. Fermín Molina Alonso	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Vocal
	Urbis Usa, INC.	Presidente
	Euro Inmobiliaria, S.A.	Consejero
	Indraci, S.A.	Presidente
	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Presidente
D. Alfonso de Eguía Acordagoicoechea	Astaco, S.A. (en disolución)	Organo liquidador
	Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	Vocal

### 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
<b>Total</b>	<b>2.534</b>	<b>1.707</b>

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:

<i>Nº de personas</i>		<i>Miles de euros</i>	
<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
4	6	995	2.069

Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 incluyen remuneraciones devengadas por los directivos actuales en concepto de retribuciones post-empleo por importe de 1.588 miles de euros.

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



## 25

## Retribución a los Auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 de las distintas sociedades que componen el Grupo Urbis, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros	
	2006	2005
<i>Auditor principal y entidades vinculadas</i>	157.700	137.000
<i>Otros auditores</i>	9.950	4.200
<b>Total</b>	<b>167.650</b>	<b>141.200</b>

En los ejercicios 2005 y 2006 los auditores han percibido honorarios por importes de 40.000 y 18.000 euros, respectivamente, por servicios diferentes a la auditoría de cuentas.

# 26

## Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen 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.

Las Sociedades del Grupo no estiman 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.

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.

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 Royal, S.A. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Royal, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.

## ANEXO I

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Participación	Miles de euros			
					Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas Rdos. Ejerc. Anter. y Divid. a Cuenta	Resultado Neto del Ejercicio 2006
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	72	120	(35)	(13)
Euro Inmobiliaria, 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
Indrací, 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	28.188	(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)	9.945
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)	457
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equiv.	30,00%	361	1.202	140	666
					<b>79.709</b>			

(\*) 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

**A. Balances de Situación de Inmobiliaria Urbis, S.A.**  
**Al 31 de diciembre de 2006 y 2005**

Activo (Miles de euros)	31/12/2006	31/12/2005	Var. 06/05
<b>A) INMOVILIZADO</b>	<b>783.318</b>	<b>722.385</b>	<b>60.933</b>
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	-	66	(66)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES	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	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	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	-	2.162	(2.162)
1. Acciones propias	-	5.014	(5.014)
2. Provisiones	-	(2.852)	2.852
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO	11.829	3.260	8.569
1. Clientes a largo plazo por ventas	11.829	3.260	8.569
<b>B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>2.676</b>	<b>3.430</b>	<b>(754)</b>
<b>C) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.698.630</b>	<b>2.225.477</b>	<b>473.153</b>
I. EXISTENCIAS	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	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	4.796	1.801	2.995
3. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	194	385	(191)
IV. TESORERÍA	12.380	7.642	4.738
V. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.620	1.073	547
1. Gastos anticipados	1.620	1.073	547
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.484.624</b>	<b>2.951.292</b>	<b>533.332</b>



<i>Pasivo (Miles de euros)</i>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>Var. 06/05</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>987.726</b>	<b>900.849</b>	<b>86.877</b>
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 PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	132.808	172.692	(39.884)
V DIVIDENDO A CUENTA	(28.069)	(28.069)	0
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>414</b>	<b>346</b>	<b>68</b>
1. Ingresos a distribuir en varios ejercicios	67	-	67
2. Diferencia positiva en cambio no realizadas	347	346	1
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>37.930</b>	<b>44.036</b>	<b>(6.106)</b>
1. Provisión para impuestos	21.299	21.255	44
2. Otras provisiones	16.631	22.781	(6.150)
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>1.083.773</b>	<b>844.691</b>	<b>239.082</b>
I. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	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	11.159	15.278	(4.119)
3. Fianzas recibidas a largo plazo	4.892	4.604	288
III. DESEMBOLSOS PEND. SOBRES 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)
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>1.374.781</b>	<b>1.161.370</b>	<b>213.411</b>
I. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	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	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	105.873	99.423	6.450
2. Otras deudas	39.975	31.462	8.513
3. Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas	3.048	2.999	49
IV. PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO	39.822	64.775	(24.953)
1. Provisiones para terminación de obras	39.011	59.730	(20.719)
2. Otras provisiones	811	5.045	(4.234)
V. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	39	361	(322)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.484.624</b>	<b>2.951.292</b>	<b>533.332</b>

**B. Cuentas de pérdidas y ganancias de Inmobiliaria Urbis, S.A.**  
**Al 31 de diciembre de 2006 y 2005**

Debe (Miles de euros)	2006	2005	Var. 06/05
A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1. APROVISIONAMIENTOS	887.204	698.174	189.030
2. COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACIÓN DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO	18.309	17.992	317
3. GASTOS DE COMERCIALIZACION DE INMUEBLES	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	9.694	238	9.456
Cargas sociales	1.942	1.665	277
Otros gastos de personal	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	<b>292.229</b>	<b>291.963</b>	<b>267</b>
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	(13.659)	(12.292)	(1.367)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-	-
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<b>266.599</b>	<b>270.011</b>	<b>(3.412)</b>
9. VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL INMOVILIZADO MATERIAL Y DE LA CARTERA DE CONTROL	2.038	13.848	(11.810)
10. GASTOS EXTRAORDINARIOS	123.747	45.111	78.636
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	-
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	<b>179.423</b>	<b>258.241</b>	<b>(78.818)</b>
11. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	46.615	85.549	(38.933)
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	<b>132.808</b>	<b>172.692</b>	<b>(39.884)</b>

<i>Haber (Miles de euros)</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Var. 06/05</b>
<b>B) INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	867.407	1.019.991	(152.585)
<i>Ventas de solares</i>	112.073	97.581	14.491
<i>Ventas de promociones</i>	710.188	879.284	(169.096)
<i>Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento</i>	44.772	42.781	1.991
<i>Prestaciones de servicios</i>	374	345	29
<b>2. AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS</b>	396.216	31.701	364.515
<b>3. EXISTENCIA DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO</b>	1.111	3.474	(2.363)
<b>4. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	6.264	4.214	2.050
<b>I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	-	-	-
<b>5. OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS</b>	10.039	3.160	6.878
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>25.630</b>	<b>21.951</b>	<b>3.679</b>
<b>III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	-	-	-
<b>6. BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y DE LA CARTERA DE CONTROL</b>	35.513	13.146	22.367
<i>En inmuebles para arrendamiento</i>	34.694	13.146	21.548
<i>En Inmovilizado financiero</i>	819	-	819
<b>7. BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS</b>	2.599	3.343	(744)
<b>8. INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	497	30.699	(30.203)
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>87.176</b>	<b>11.771</b>	<b>75.405</b>
<b>V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	-	-
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	-	-	-

**Valoración del  
Patrimonio Inmobiliario de**

**GRUPO URBIS**

*31 de diciembre de 2006*

**Realizado por:-**

Jones Lang LaSalle  
Paseo de la Castellana, 51; 5º Plta  
28046 Madrid

**GRUPO URBIS**  
General Pardiñas, 73  
28006 Madrid

Madrid, 30 de enero 2007

Muy señores nuestros:

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE GRUPO URBIS A EFECTOS INTERNOS DE LA  
COMPAÑÍA Y SU PUBLICACIÓN EN LA MEMORIA ANUAL**

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades que conforman el Patrimonio Inmobiliario de Grupo URBIS y de sus respectivas Sociedades participadas a fecha 31 de Diciembre de 2006, cuya lista de valores netos incluimos en la presente carta.

Considerando las características de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria de URBIS, somos de la opinión de que el valor total de mercado de su patrimonio inmobiliario, a 31 de Diciembre de 2006, se situaría en

**6.115.612.000 EUROS**

(SEIS MIL CIENTO QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL EUROS),

El valor de la cartera se desglosaría de la siguiente forma:

1	PATRIMONIO	759.195.000	EURO
2	NUEVAS INVERSIONES EN PATRIMONIO	252.003.000	EURO
3	INMUEBLES EN USO PROPIO	34.994.000	EURO
4	SOLARES Y TERRENOS	3.435.396.000	EURO
5	PROMOCIONES EN CURSO	1.356.765.000	EURO
6	INMUEBLES TERMINADOS	260.387.000	EURO
7	FILIALES	16.872.000	EURO
<b>TOTAL</b>		<b>6.115.612.000</b>	<b>EURO</b>

## 1. BASES DE LA VALORACIÓN

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/ incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que a fecha de la presente valoración la cartera en parte o completa saliera al mercado.

La valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por inversores, asesores contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios. Estas definiciones también están reconocidas por TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) y por IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Hemos supuesto que todos los inmuebles sujetos a la presente valoración están en régimen de propiedad plena (excepto los específicamente mencionados) y hemos ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

En la valoración hemos tenido en cuenta los gastos que normalmente se incluyen en las operaciones de compraventa salvo los gastos de comisiones de venta.

Con respecto a las participaciones, hemos valorado la totalidad de la propiedad de Grupo URBIS de acuerdo con la información aportada.

## 2. MÉTODOS DE VALORACIÓN

La valoración de cada propiedad está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/ promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado, que refleja la tendencia general del comportamiento actual de los inversores / promotor. Para determinar el valor en el mercado hemos empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

### 2.1 SOLARES, TERRENOS Y PROMOCIONES EN CURSO

- Método Residual

Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.



Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc, para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar.

Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor – promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la actual estimación de demanda futura de mercado y conforme a la normativa urbanística vigente para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un promotor/ inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con nuestra práctica habitual, para llegar a la valoración neta deducimos de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador de 2,9%.

- Opciones de Compra

Dentro de la cartera de solares y terrenos se encuentran una serie de opciones de compra. En el cálculo de su valor se ha tenido en cuenta el importe ya pagado por la opción completado con las plusvalías/minusvalías que se generen sobre el valor de mercado en el momento en que se ejecute la opción.

## 2.2 PATRIMONIO EN RENTA

La valoración es el resultado de la combinación de métodos de valoración que permiten verificar la consistencia de los valores. El método de valoración adoptado ha sido el de Capitalización de Ingresos, contrastado con el método Comparativo.

- Flujo de Caja Descontado (DCF)

Es el método de valoración más habitual utilizado por los inversores, posibles compradores de propiedades en patrimonio generadoras de renta. Salvo que las características específicas de una inversión no lo permitan, aplicamos el método DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de caja se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etcétera.

Hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en este grupo basándonos en el resumen de los contratos o acuerdos de pre-alquiler proporcionados por ustedes y que incluyen información básica relativa a rentas y superficies de los inmuebles. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles así como el potencial de renta que tienen en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, adoptamos las previsiones generalmente aceptadas según los datos publicados por el Economist Intelligence Unit (EIU).

Las previsiones de crecimiento de la renta de mercado se basan en las previsiones econométricas de Jones Lang LaSalle sobre las principales rentas de Madrid en función del comportamiento del ciclo de rentas, ajustadas a las características de cada inmueble en particular, especialmente vinculado a la zona de localización, competencia y estado de la propiedad. De esta manera reflejamos nuestra previsión, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Sobre los flujos de ingresos previstos brutos, realizamos las deducciones correspondientes a gastos no recuperables de renta (seguro de propietario, provisión para gastos estructurales), gastos de comercialización en alquiler y los mencionados gastos de reforma previstos.

Dado que no sabemos con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboramos nuestra previsión basándonos en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptamos un periodo de arrendamiento medio si no disponemos de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino.

El precio o valor final previsto no incluye los posibles gastos de venta por parte del vendedor, pero si se deducen los gastos de compra por parte del comprador y por lo tanto es una cifra neta de valoración. En consecuencia hemos previsto que los gastos normales de compra, que ascienden al 2,9%, incluyan una reserva para gastos de AJD, Registro, Notario y la financiación de IVA y sin gastos de comisiones de venta.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente mantenemos conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas realizadas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, nos sirven como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso. Adicionalmente, es importante analizar la evolución de las rentabilidades netas anuales resultantes, en especial las de los primeros años, a fin de analizar el rendimiento de la inversión de manera dinámica a lo largo del periodo estudiado. De esta manera se determina el atractivo de una inversión en un plazo mayor.

- Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

- Método de Capitalización de Ingresos

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado.

Este método se utiliza ya que el indicador más relevante para los inversores activos en el mercado es la rentabilidad inicial en el momento de la valoración, que surge de la relación entre el valor de compra y los ingresos por rentas. Asimismo se analiza la evolución de las rentabilidades anuales, en especial las de los primeros años, en función de las actualizaciones de renta a precio de mercado. Esto también se refleja en la rentabilidad equivalente resultante para cada propiedad.

### 2.3 UNIDADES EN USO PROPIO

El único método utilizado para valorar las unidades en uso propio en el método comparativo.

- Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración tradicional, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

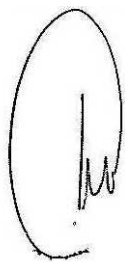
Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

### 3. CONFIDENCIALIDAD

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.


Esta carta forma parte de nuestro informe de valoración en el que se detallan las hipótesis consideradas para cada propiedad.

Atentamente



---

Jorge Sena (MA)  
Director Nacional  
División Consulting & Management  
Pº de la Castellana 51 5ª Plta.  
28046 Madrid  
**JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.**



---

Massimo Nistico (MRICS)  
Pº de la Castellana 51 5ª Plta.  
28046 Madrid  
**JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.**

## ANEXO 1

### 1. Principios Generales Adoptados en la Valoración e informes de Valoración

Nuestro objetivo es determinar, desde un principio, los términos de nuestras instrucciones, así como el propósito y las bases de la valoración, para asegurarnos de que entendemos y nos ajustamos a las necesidades de nuestros clientes. A continuación les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe. Estamos a su disposición para considerar cualquier variación sobre estos principios a fin de ajustarnos a cualquier circunstancia particular, o bien organizar la realización de estudios estructurales o topográficos, o cualquier otra solicitud más específica.

#### *El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors*

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

#### *Bases de Valoración*

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

#### *Gastos de Cesión y Obligaciones*

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma.

Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

#### *Partes Subcontratadas*

En algunos casos preferiremos subcontratar a terceros que colaboren en la realización del trabajo y que, siguiendo nuestra política habitual, designaremos de acuerdo con ustedes. Es responsabilidad nuestra asegurarnos de que las partes subcontratadas realicen y entreguen el trabajo siguiendo nuestras propias normas.

#### *Fuentes de Información*

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe.

### ***Documentación***

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente. No hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos de arrendamiento u otra documentación relativa a las propiedades.

### ***Inquilinos***

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

### ***Medición de Superficies***

Todas las mediciones de superficies se llevan a cabo de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente, como es el caso de la presente valoración que se basa en las superficies proporcionadas por ustedes.

### ***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales***

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información urbanística proporcionada por ustedes.

### ***Estudios Estructurales***

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

### ***Materiales perjudiciales***

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.



### *Condiciones del Terreno*

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

### *Contaminación Ambiental*

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental.

### *Deudas Pendientes*

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

### *Confidencialidad y Obligaciones con Terceros*

Nuestras Valoraciones e Informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos, no aceptándose ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

## **2. Definición de Valor de Mercado**

El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

## **3. Filiales**

Los inmuebles propiedad de filiales se han valorado al 100% y, posteriormente, en aquellos casos en que el porcentaje de participación de Inmobiliaria Urbis en dichas filiales es igual o inferior al 50%, hemos calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje; mientras que cuando éste se sitúa por encima del 50%, se ha considerado el 100% del valor.

## A

## Estructura de la Propiedad

**A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el Capital Social de la Sociedad:**

Fecha última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones
29-6-2001	151.828.738,25	127.587.175

**En el caso de que existan distintas clases de acciones, indíquelo en el siguiente cuadro:**

Clase	Número de acciones	Nominal unitario
TODAS DE LA MISMA CLASE	127.587.175	1,19

**A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los Consejeros:**

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	Porcentaje total sobre el capital social
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	123.004.636	(*)	96,408

**(\*) A través de:**

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas	Porcentaje total sobre el Capital Social
TOTAL		

**Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos, acaecidos durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social del accionista	Fecha operación	Descripción de la operación
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	15-12-2006	Se ha superado el 95% del Capital Social
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	15-12-2006	Se ha descendido el 50% del Capital Social
ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	15-12-2006	Se ha descendido el 20% del Capital Social

**A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean acciones de la Sociedad:**

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	Porcentaje total sobre el Capital Social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	21-12-2006	21-12-2006	25	123.004.636	96,408
DON LUIS CANALES BURGUILLO	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	28-09-1994	29-04-2004	50	0	0
DON CARLOS DE BORBON DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA	27-07-1994	29-04-2004	2.500	0	0,002
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0
DON EMILIO NOVELA BERLIN	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0
BQ FINANZAS, S.L.	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0
DON JOSE ANTONIO RUIZ GARCÍA	21-12-2006	21-12-2006	25	0	0

## (\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	123.004.636
<b>TOTAL</b>	<b>123.004.636</b>
% Total del capital social en poder del consejo de administración	96,410

**Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean derechos sobre acciones de la Sociedad:**

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalentes	Porcentaje total sobre el Capital Social

**A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

Nombres o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	Societaria	INVERSIONES GLOBALES INVRYAL, S.L.

**A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

Nombres o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	Societaria	TITULAR DEL 96,408% DEL CAPITAL SOCIAL DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.

**A.6. Indique los pactos parasociales celebrados entre accionistas que hayan sido comunicados a la Sociedad:**

Intervenientes del pacto parasocial	Porcentaje del Capital Social afectado	Breve descripción del pacto

**En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente.**

**A.7. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores:**

Nombre o denominación social
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.
Observaciones
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. ES TITULAR DEL 96,408% DEL CAPITAL SOCIAL DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.

**A.8. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la Sociedad:**

**A fecha del cierre del ejercicio:**

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	Porcentaje total sobre el Capital Social
0	(*)	0,000

**(\*) A través de:**

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
<b>TOTAL</b>	

**Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, realizadas durante el ejercicio:**

Fecha	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	Porcentaje total sobre el Capital Social
07-06-2006	218.976	0	0,172
Resultados obtenidos en el ejercicio por operaciones de autocartera (en miles de euros)			2.599

**A.9. Detalle las condiciones y el/los plazo/s de la/s autorización/es de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de acciones propias descritas en el apartado A.8.**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de abril de 2006 acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición Adicional 1ª de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades dominadas, mediante operaciones de compra-venta, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.

La mencionada Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2006 acordó revocar la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2005.

Se ha previsto proponer en la próxima Junta General Ordinaria una autorización similar a la descrita.

Por otra parte, el Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5 los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizada por la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2006.

**A.10. Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:**

**I.- Restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:**

No existen restricciones legales o estatutarias al ejercicio del derecho de voto como tal. No obstante, el artículo 26 de los Estatutos sociales en su apartado I.b. 2º párrafo establece que:

"El Consejo de Administración determinará, en el acuerdo de convocatoria de cada Junta, el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para el ejercicio y remisión a la Sociedad del derecho de voto a distancia y para su eventual revocación. Dichas circunstancias se expresarán en los anuncios de convocatoria de la Junta".

Y por su parte el artículo 27 de dichos Estatutos atribuye al Consejo la facultad de establecer el plazo, modos y forma del ejercicio de los derechos de los accionistas que vayan a asistir a la Junta por medios electrónicos o telemáticos.

Y por su parte el artículo 18 del Reglamento de la Junta General establece las reglas que han de observarse al realizar la votación a través de medios de comunicación a distancia. En concreto establece en su apartado 2 la siguiente norma:

"El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad."

## **2.- Restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:**

No existen restricciones legales o estatutarias a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social.



## B

Estructura de la  
Administración de la Sociedad**B.I. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN****B.I.1. Detalle el número máximo y mínimo de Consejeros previstos en los Estatutos:**

Número máximo de Consejeros	15
Número mínimo de Consejeros	5

**B.I.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:**

Nombre o denominación social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO		Presidente- Consejero Delegado	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
DON LUIS CANALES BURGUILLO		Vicepresidente	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO		Consejero	28-09-1994	29-04-2004	Consejo de Admon.
DON CARLOS DE BORBON DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA		Consejero	27-07-1994	29-04-2004	Consejo de Admon.
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN		Consejero	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
DON FERMÍN MOLINA ALONSO		Consejero	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA		Consejero	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
DON EMILIO NOVELA BERLIN		Consejero	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
BQ FINANZAS, S.L.	FRANCISCO JAVIER PORRAS DÍAZ	Consejero	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación
DON JOSE ANTONIO RUIZ GARCÍA		Consejero	21-12-2006	21-12-2006	Cooptación

Número total de Consejeros	10
----------------------------	----

**Indique los ceses que se hayan producido durante el período en el Consejo de Administración:**

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha de baja
DON ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE	19-07-2006
DOÑA ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	21-12-2006
DON FERNANDO DE LA QUINTANA GARCÍA	21-12-2006
DON VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN	21-12-2006
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	21-12-2006
DON PEDRO PABLO ARECHABAleta MOTA	21-12-2006
DON RAFAEL BENJUMEA CABEZA DE VACA	21-12-2006
DON ANTONIO GARCÍA FERRER	21-12-2006
NOVOVILLA, S.A.	21-12-2006
DON SANTIAGO FONCILLAS CASAUS	21-12-2006
DON MIGUEL BOYER SALVADOR	21-12-2006

**B.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:**

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la Sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	Presidente y Consejero Delegado
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	Director General Corporativo
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	Director General de Producción

**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación social del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON LUIS CANALES BURGUILLO	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	LUALCA, S.L.
BQ FINANZAS, S.L.	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	BQ FINANZAS, S.L.
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.
DON JOSE ANTONIO RUIZ GARCÍA	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

<i>Nombre o denominación social del Consejero</i>	<i>Comisión que ha propuesto su nombramiento</i>	<i>Perfil</i>
DON CARLOS DE BORBON DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA	Consejo de Administración de 27-07-1994, al no existir en la fecha de designación la comisión de nombramientos y retribuciones	Consejero de la Compañía Española de Petroleos, s.a., Petroquímica Española, s.a., Ibérica de Autopistas, s.a. y Grupo Thyssen Krupp, s.a.
DON EMILIO NOVELA BERLIN	Nombramientos y retribuciones de 21-12-2006	Banco Banif. Vicepresidente. Noqca Partners. socio

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

<i>Nombre o denominación social del Consejero</i>	<i>Comisión que ha propuesto su nombramiento</i>
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	Consejo de Administración de 28-09-1994 al no existir la comisión de nombramientos y retribuciones

**Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes:**

**Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el período en la tipología de cada Consejero:**

<i>Nombre o denominación social del Consejero</i>	<i>Fecha del cambio</i>	<i>Condición anterior</i>	<i>Condición actual</i>
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	21-12-2006	Consejero ejecutivo	Otro consejero externo

**B.1.4. Indique si la calificación de los Consejeros realizada en el punto anterior se corresponde con la distribución prevista en el Reglamento del Consejo:**

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el artículo 5 del Reglamento del Consejo, según el cual:

"Se entenderá que son ejecutivos los Consejeros que tengan encomendada la gestión ordinaria de la Sociedad, por haberles sido delegadas de forma estable todas o una generalidad de las facultades del Consejo de Administración, o por tener atribuida de otra forma funciones directivas sobre una o varias áreas de actividad de la Sociedad.

Se considerará que son independientes los Consejeros no ejecutivos que: (i) no sean ni representen a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; (ii) no hayan desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; (iii) no se hallen vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; o (iv) no tengan o hayan tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Se entenderá que son dominicales los Consejeros que son titulares o representantes de paquetes accionariales capaces de influir en el control de la Sociedad.

Se considera como otro Consejero externo aquel Consejero que no se puede considerar ni dominical ni independiente".

**B.1.5. Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los Consejero/s Delegado/s:**

Nombre o denominación social del Consejero	Breve descripción
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por ley, estatutos sociales y reglamento del consejo

**B.1.6. Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras Sociedades que formen parte del Grupo de la Sociedad cotizada:**

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del Grupo	Cargo
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	RENFURBIS, S.A.	PRESIDENTE
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	CONSEJERO
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CASTILLA LA MANCHA, S.A.	PRESIDENTE
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	URBIS USA, INC.	PRESIDENTE
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	EURO IMOBILIARIA, S.A.	PRESIDENTE

Nombre o denominación social del accionista	Denominación social de la entidad del Grupo	Cargo
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN, S.A.U	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	RENFURBIS, S.A.	CONSEJERO
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	COTA DE LAS ESTRELLAS, S.A.U	VOCAL
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	EURO IMOBILIARIA, S.A.	CONSEJERO
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	INDRACI, S.A.	PRESIDENTE
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	ASTACO, S.A. (EN DISOLUCIÓN)	ÓRGANO LIQUIDADOR
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	IBERPROSA PROMOTORA IMOBILIARIA, S.A.	VOCAL
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	URBIS USA, INC.	VICEPRESIDENTE

**B.1.7. Detalle, en su caso, los Consejeros de su Sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su Grupo, que hayan sido comunicadas a la Sociedad:**

Nombre o denominación social del Consejero	Entidad cotizada	Cargo
DON CARLOS DE BORBON DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA	COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PETRÓLEOS, S.A.	CONSEJERO

**B.1.8. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los Consejeros devengada durante el ejercicio:**

**a) En la Sociedad objeto del presente informe:**

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	1.213
Retribución variable	963
Dietas	358
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	9.742
<b>TOTAL</b>	<b>12.276</b>

<i>Otros beneficios</i>	<i>Datos en miles de euros</i>
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	3.894
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

**b) Por la pertenencia de los Consejeros de la Sociedad a otros Consejos de Administración y/o a la alta dirección de sociedades de Grupo:**

<i>Concepto retributivo</i>	<i>Datos en miles de euros</i>
Retribución fija	0
Retribución variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>

<i>Otros beneficios</i>	<i>Datos en miles de euros</i>
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	0

**c) Remuneración total por tipología de Consejero (incluido indemnizaciones):**

<i>Tipología Consejeros</i>	<i>Por Sociedad</i>	<i>Por Grupo</i>
Ejecutivos	12.035	0
Externos Dominicales	83	0
Externos Independientes	158	0
Otros Externos	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>12.276</b>	<b>0</b>

**d) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad dominante:**

Remuneración total Consejeros (en miles de euros)	12.276
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	6,000



**B.1.9. Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez Consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social	Cargo
DON RAFAEL JOGA HERNANDO	DIRECTOR DE PERSONAL Y SERVICIOS GENERALES
DON VICENTE ESTELLÉS VALLS	DIRECTOR DE GESTIÓN DE SUELO
DON JAIME TRICAS TARRADELLAS	DIRECTOR DE DESARROLLO
DON MARIO BERGIA BECA	DIRECTOR DE PATRIMONIO
Remuneración total Alta Dirección (en miles de euros)	955

**B.1.10. Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la Alta Dirección, incluyendo los Consejeros ejecutivos, de la Sociedad o de su Grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la Sociedad o de su Grupo:**

Número de beneficiarios	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	X	

	SÍ	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		X

**B.1.11. Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.**

El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

1.- El artículo 41 de los Estatutos sociales establece lo siguiente:

“Artículo 41.- Los Vocales del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad, según acuerde previamente la Junta General. Cuando se trate de participaciones en beneficios, serán detraídas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Reguladora de las Sociedades Anónimas.”

Por su parte, el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

“Artículo 24.- Retribución del Consejero.

1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En la asignación de la cuantía de la retribución, y además de fijar la que corresponda tanto a cada uno de los miembros del Consejo como adicionalmente a los integrantes de la Comisión Ejecutiva, el Consejo de Administración podrá establecer también que los Consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, por el desempeño de sus funciones dentro de ésta, perciban asimismo una cantidad adicional.

2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la sociedad.”

2.- El artículo 15 del vigente Reglamento del Consejo de Administración en su apartado 2 establece las facultades de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, disponiendo lo siguiente:

“c) Proponer al Consejo la modalidad y el importe de las retribuciones anuales de los Consejeros –tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a las de Consejero– y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

3.- La Junta General de Accionistas celebrada el día de 28 de abril de 2005 adoptó el acuerdo de fijar en 27.500 euros anuales, por Consejero, el importe de las dietas de los miembros del Consejo de Administración, excepto el Presidente del Consejo que tiene derecho a percibir la cantidad de 55.000 euros anuales.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas en el curso del ejercicio 2006 por los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. ascendieron a 12.276 miles de euros, de acuerdo con el desglose que se establece en los cuadros recogidos en el apartado B.1.8.

**B.1.12. Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración o directivos de sociedades que ostenten participaciones significativas en la Sociedad cotizada y/o en entidades de su Grupo:**

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO
DON JOSE ANTONIO RUIZ GARCÍA	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	DIRECTOR

**Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su Grupo:**

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Descripción relación

**B.1.13. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento del Consejo.**

- En la reunión del Consejo celebrada el día 22 de marzo de 2006 el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento acordó, por unanimidad, modificar los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo que quedaron redactados de la siguiente forma:

"Artículo 19.- Duración del cargo: 1. La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por períodos de igual duración máxima.

2. Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación, en cuyo caso, cesarán en la fecha en que lo habría hecho su antecesor.

3. El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

Artículo 20.- Cese de los Consejeros: Los Administradores cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de Cuentas del ejercicio anterior.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos".

- En la reunión del Consejo celebrada el día 14 de junio de 2006 el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento acordó, por unanimidad, modificar el artículo 19 del Reglamento del Consejo que quedó redactado de la siguiente forma:

"Artículo 19.- Duración del cargo.- 1. La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por períodos de igual duración máxima.

2. Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación.

3. El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración".

El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. está disponible para su consulta en la página web corporativa de la Sociedad ([www.urbis.es](http://www.urbis.es)), en la Sección "Información para Accionistas e Inversores".

**B.I.14. Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los Consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

Conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 de los Estatutos sociales y en los artículos 15, 18, 19 y 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los procedimientos de nombramiento, selección, evaluación y remoción de los Consejeros son los siguientes:

**I.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:**

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de fecha 4 de febrero de 2004 desarrolló los requisitos que establece el Reglamento del Consejo para ser propuesto para el cargo de Consejero, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

- Duración del cargo: La duración del cargo de Consejero es de tres años, si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

- Procedimiento: Las propuestas de nombramiento reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

## **2.- Cese o remoción de los Consejeros:**

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del período para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además, los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

## **3.-Criterios de composición del Consejo de Administración:**

Ante la nueva situación accionarial de la Sociedad creada tras la liquidación de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por CONSTRUCCIONES REYAL, S.A., que condujo a que esta Sociedad adquiriese el 96,41 % del capital, los doce miembros del Consejo con cargo vigente al día 21 de diciembre de 2006, presentaron su dimisión, a fin de facilitar al nuevo accionista mayoritario la designación de los nuevos componentes de dicho órgano.

Armonizando los criterios establecidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en reunión de fecha 14 de febrero de 2004, con la nueva situación accionarial, los nombramientos

que, en su gran mayoría se han llevado a efecto por cooptación, hacen que la composición del Consejo, a 31 de diciembre de 2006, guarde la siguiente proporción:

- Una reducida minoría de Consejeros ejecutivos, que en un Consejo de diez miembros serían 3.
- Una amplia mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serían 7.
- Dentro de la mayoría de Consejeros no ejecutivos, el número de Consejeros independientes es de 2.

Esta distribución se verá sensiblemente modificada en la Junta General que ha de pronunciarse sobre los nombramientos por cooptación y sobre nuevos nombramientos o reelecciones.

#### 4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

#### **B.I.15. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los Consejeros.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Consejo, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

#### **B.I.16. Explique si la función de primer ejecutivo de la Sociedad recae en el cargo de Presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:**

SÍ  NO

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

Por otra parte, se han creado dentro del Consejo tres Comisiones (Ejecutiva, de Auditoría y Cumplimiento y de Nombramientos y Retribuciones), que ejercen, en el ámbito de sus



competencias respectivas, funciones de supervisión y control de las actuaciones del Presidente y Consejero Delegado.

El Consejo sigue la política de delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, y concentrar su actividad en la función general de supervisión y control de la gestión, asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de los miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir, además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del día.

**B.1.17. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

SÍ  NO

**Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:**

Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de mayoría
Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y para la designación de los Administradores que desempeñen tales cargos, se necesitará el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.	Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración.	Mayoría absoluta.

**B.1.18. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los Consejeros, para ser nombrado Presidente.**

SÍ  NO

**B.I.19. Indique si el Presidente tiene voto de calidad:**SÍ  NO 

Materias en las que existe voto de calidad
--

**B.I.20. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los Consejeros:**SÍ  NO 

Edad límite del Presidente	
Edad límite del Consejero Delegado	
Edad límite del Consejero	

**B.I.21. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los Consejeros independientes:**SÍ  NO 

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

**B.I.22. Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.**

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

**B.I.23. Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:**

Número de reuniones del Consejo	11
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

**Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas Comisiones del Consejo:**

Número de reuniones de la Comisión Ejecutiva o Delegada	4
Número de reuniones del Comité de Auditoría	7
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	7
Número de reuniones de la Comisión de Estrategia e Inversiones	0
Número de reuniones de la Comisión	0

**B.I.24. Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:**

SÍ  NO

**Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad, para su formulación por el Consejo:**

Nombre	Cargo

**B.I.25. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.**

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- Revisar las Cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.

- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Velar por la independencia del Auditor de Cuentas.
- Conocer antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas que las Cuentas anuales.

**B.I.26. Detalle las medidas adoptadas para que la información difundida a los Mercados de Valores sea transmitida de forma equitativa y simétrica.**

Estas medidas están recogidas en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración y en el Capítulo V, sobre "Información al Mercado", del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores, que se transcriben a continuación:

**I.- Artículo 30 del Reglamento del Consejo.- Relaciones con los Mercados:**

"1.- El Consejo de Administración informará al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

2.- El Consejo de Administración adoptará las medidas necesarias para asegurar que la información financiera trimestral, semestral y cualquier otra que se ponga a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y goce de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información será conocida por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento antes de ser difundida.

3.- En la documentación pública anual el Consejo de Administración incluirá información sobre las reglas de gobierno de la Sociedad y el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno."

## 2.- Capítulo V del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.- Información al Mercado:

"I.- Información relevante:

### a) Principios de actuación:

(i) La Sociedad difundirá de forma inmediata a los mercados, toda Información Relevante. La difusión se realizará mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Se considera Información Relevante toda aquella información cuyo conocimiento pueda afectar razonablemente a un inversor para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y, por tanto, pueda influir de forma sensible sobre su cotización en un mercado secundario.

La Sociedad podrá solicitar a la CNMV que le dispense de esta obligación cuando considere que determinada información no debe ser hecha pública por afectar a sus legítimos intereses.

(ii) La Sociedad difundirá la Información Relevante tan pronto como sea conocido el hecho o tan pronto se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate, procurando en la medida de lo posible hacerlo en aquel momento que evite distorsiones en el mercado.

(iii) El contenido de las comunicaciones será veraz, claro y completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la Información, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.

(iv) La Sociedad realizará las comunicaciones de Información Relevante a la CNMV con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio.

### b) Procedimiento:

(i) Las comunicaciones de Información Relevante serán realizadas por la Dirección de Cumplimiento, a quien corresponderá adoptar las decisiones oportunas en caso de ser requerida para realizar una comunicación de esta naturaleza.

(ii) Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de la Dirección de Cumplimiento. Es responsabilidad de esta Dirección determinar la relevancia de la información y, previa consulta con el Presidente, la necesidad de su difusión.

2.- Folletos Informativos e Información financiera periódica:

1. Los Folletos Informativos de la Sociedad incluirán toda la información relevante sobre su negocio. Esta información será veraz, correcta y completa en todos sus aspectos significativos.

2. La Información financiera periódica de la Sociedad se elaborará de acuerdo con los mismos principios, criterios y prácticas profesionales que los utilizados para la elaboración de las Cuentas anuales, asegurando la transparencia en la transmisión al mercado de la actividad y los resultados de la misma".

**B.I.27. ¿El secretario del Consejo tiene la condición de Consejero?:**

SÍ  NO

**B.I.28. Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la Sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los Bancos de inversión y de las Agencias de calificación.**

**I.- Independencia del Auditor de Cuentas:**

El Auditor de Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

"1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría".

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento recibe periódicamente información de los Auditores externos para garantizar la efectividad de sus trabajos de revisión y analizar las situaciones que podrían suponer un riesgo para su independencia.

Por otra parte, la relación con el Auditor externo cumple con los requisitos de independencia recogidos en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Los honorarios en concepto de Auditoría de Inmobiliaria Urbis, S.A. y su Grupo consolidado realizadas por Deloitte, S.L. correspondientes al ejercicio 2006 ascienden a 157.700 euros.

Con objeto de poner de manifiesto la inexistencia de riesgo para la independencia del Auditor externo, desde la doble perspectiva cuantitativa y cualitativa, se informa que en valores absolutos el coste de la Auditoría del Grupo Inmobiliaria Urbis, según se desprende de las Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005, último ejercicio del que se dispone de información, de los principales Grupos inmobiliarios españoles, se encuentra por debajo del coste publicado por dichos Grupos. Mientras que el coste medio de las Auditorías en el sector fue del 0,012 % sobre Activos y del 0,062 % sobre Ventas, este coste fue en el Grupo Inmobiliaria Urbis del 0,004 % y del 0,017 %, respectivamente.

Por otra parte, en cuanto a la importancia relativa de los honorarios generados por el Grupo Inmobiliaria Urbis con respecto a los honorarios totales generados por la firma Deloitte, S.L., los honorarios facturados al Grupo por la firma de Auditoría representan el 0,04 % de sus honorarios totales.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha entendido que no existen razones objetivas que permitan cuestionar la independencia del Auditor externo.

## **2.-Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:**

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

"Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas".



**B.I.29. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la Sociedad y/o su Grupo distintos de los de auditoría y, en ese caso, declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la Sociedad y/o su Grupo.**

SÍ  NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de )	18	0	18
Importe trabajos distintos de los de auditoría/ Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	11,200	0,000	11,200

**B.I.30. Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad y/o su Grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:**

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	5	5
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/ Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	29,410	45,450

**B.I.31. Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:**

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación de la Sociedad objeto	Porcentaje de participación	Cargo o funciones
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	66,339	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES TERA, S.A.	42,492	ADMINISTRADOR
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	0,000	
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	0,010	DIRECTOR GENERAL
DON LUIS CANALES BURGUILLO	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	99,856	CONSEJERO DELEGADO
DON LUIS CANALES BURGUILLO	INVERCANALES 2005, S.L.	100,000	CONSEJERO DELEGADO
DON LUIS CANALES BURGUILLO	GESTIÓN URBANÍSTICA ALBOS 5, S.L.	100,000	CONSEJERO DELEGADO
BQ FINANZAS, S.L.	GOLF DE VALDELUZ S.L.	16,660	SOCIO
BQ FINANZAS, S.L.	CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.	1,942	SOCIO
BQ FINANZAS, S.L.	PARAJE DE VALDENZAR GOLF, S.L.	25,000	SOCIO
BQ FINANZAS, S.L.	RENOVA S.L.	12,500	SOCIO
BQ FINANZAS, S.L.	MADRID 2000, S.A.	33,330	SOCIO

**B.I.32. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con asesoramiento externo:**

SÍ  NO

*Detalle del procedimiento*

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad".

**B.I.33. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

SÍ  NO

*Detalle del procedimiento*

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2, y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

**B.1.34. Indique si existe un seguro de responsabilidad a favor de los Consejeros de la Sociedad.**SÍ  NO **B.2. COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN****B.2.1. Enumere los Órganos de Administración:**

Nombre del órgano	Nº de miembros	Funciones
COMISIÓN EJECUTIVA	5	
COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO	3	
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3	

**B.2.2. Detalle todas las Comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:**

<b>COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA</b>	
Nombre	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	VOCAL
DON JOSE ANTONIO RUIZ GARCÍA	VOCAL
DON FERMÍN MOLINA ALONSO	VOCAL
DON ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	VOCAL
DON JESÚS DIEZ ORALLO	SECRETARIO NO MIEMBRO
<b>COMITÉ DE AUDITORÍA</b>	
Nombre	Cargo
DON LUIS CANALES BURGUILLO	PRESIDENTE
BQ FINANZAS, S.L.	VOCAL
DON EMILIO NOVELA BERLIN	VOCAL
DON JESÚS DIEZ ORALLO	SECRETARIO NO MIEMBRO
<b>COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES</b>	
Nombre	Cargo
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	PRESIDENTE
DON EMILIO NOVELA BERLIN	VOCAL
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	VOCAL
DON JESÚS DIEZ ORALLO	SECRETARIO NO MIEMBRO
<b>COMISIÓN DE ESTRATEGIAS E INVERSIONES</b>	
Nombre	Cargo

**B.2.3. Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las Comisiones del Consejo.**

**I.- Comisión Ejecutiva:**

**I.1. Organización y funcionamiento:**

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cinco Consejeros, de ellos tres ejecutivos y dos externos. El Presidente del Consejo de Administración es uno de los miembros de esta Comisión y además preside la misma.

- Los miembros del Consejo que no lo sean también de la Comisión Ejecutiva pueden asistir al menos dos veces al año a sus sesiones, previa convocatoria del Presidente de la Comisión, si así lo solicitan.

- La Comisión ejecutiva informa al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones.

**I.2. Funciones:**

La Comisión Ejecutiva, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en el artículo 13 del Reglamento del Consejo, tiene delegadas con carácter permanente todas las facultades del Consejo de Administración, excepto las siguientes:

- a) Las indelegables por disposición legal.
- b) La aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- c) El nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.
- d) El control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) La identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) La determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. En particular, será responsabilidad del Consejo suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, singularmente cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera.
- g) La aprobación de la política en materia de autocartera.

h) En general, las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.

## **2.- Comisión de Auditoría y Cumplimiento:**

### **2.1. Organización y funcionamiento:**

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

- En el marco de las funciones de supervisión y control del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación a las mismas.

- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos son dominicales.

A fin de que los miembros de esta Comisión tengan un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento de la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

### **2.2. Funciones:**

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-2 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

- a) Proponer la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- b) Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.
- c) Supervisar los servicios de auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.

- e) Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- f) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- g) Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de auditoría.
- h) Revisar antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar por que se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales.
- i) Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.
- j) Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.
- k) Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión.
- l) Informar las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación por éste.
- m) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas anuales, sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.



### **3.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones:**

#### **3.1. Organización y funcionamiento:**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndole funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

- Está compuesta por tres Consejeros externos, de ellos un independiente, uno dominical y un externo.

La actuación de esta Comisión se circunscribe, en el área de su competencia, a los Consejeros y miembros de la Alta Dirección.

#### **3.2. Funciones:**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendadas la siguientes funciones:

- a) Proponer los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.
- b) Formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración.
- c) Proponer al Consejo la modalidad, procedimientos e importe de las retribuciones anuales de los Consejeros, tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a la de Consejero y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.
- d) Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria Anual de Información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.
- e) Velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración, emitir los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.

**B.2.4. Indique, en su caso, las facultades de asesoramiento, consulta y, en su caso, delegaciones que tienen cada una de las Comisiones:**

Denominación Comisión	Breve descripción
COMISIÓN EJECUTIVA	VÉASE EL APARTADO B.2.3 DE ESTE INFORME
COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO	VÉASE EL APARTADO B.2.3 DE ESTE INFORME
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VÉASE EL APARTADO B.2.3 DE ESTE INFORME

**B.2.5. Indique, en su caso, la existencia de reglamentos de las Comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada Comisión.**

No existen Reglamentos específicos de las Comisiones del Consejo, ya que su regulación se contiene, como se indica en el apartado B.2.3, en el Reglamento del Consejo de Administración. Este Reglamento está disponible en la página web corporativa de Inmobiliaria Urbis, S.A. ([www.urbis.es](http://www.urbis.es)).

En la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2006 se aprobó la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas:

Artículo 4 (incorporación de la norma legal de validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo);

Artículo 5 (establecimiento de un mes como plazo para convocar la Junta General; incorporación de la posibilidad de determinar en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistirán a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, e incorporación de la forma y plazo para solicitar un complemento de convocatoria);

Artículo 10 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula el ejercicio del derecho de voto en Junta General por medios a distancia);

Artículo 14 (autorización al Consejo para establecer en la convocatoria un plazo para la remisión de solicitudes de información y propuestas de acuerdos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos);

Artículo 16 (establecimiento del plazo de contestación a los accionistas asistentes utilizando medios electrónicos o telemáticos);

Artículo 17 (mención al artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, que en su nueva redacción reconoce a los accionistas que representen, al menos, el 5 % del capital social la facultad de solicitar complemento de la convocatoria de la Junta);

Artículo 18 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula la asistencia a la Junta General por medios electrónicos o telemáticos a distancia); y

Artículo 24 (incorporación a la convocatoria del plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan por medios electrónicos o telemáticos y establecimiento de la posibilidad de exigir que las intervenciones y propuestas de estos asistentes se deban recibir con anterioridad a la constitución de la Junta).

En la reunión celebrada por el Consejo de Administración el 22 de marzo de 2006 se acordó:

- Modificación del **artículo 19, apartado 1**, con la finalidad de establecer, de acuerdo con la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, que en el supuesto de reelección de los Consejeros, ésta debe hacerse por períodos con la duración máxima estatutaria de tres años.

- Y la modificación del **artículo 20** para establecer que, conforme a lo dispuesto en el nuevo apartado 3 del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, el nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiere transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior sin que haya tenido lugar la misma.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha elaborado un informe sobre la actividad que ha desarrollado durante el año 2006.

**B.2.6. En el caso de que exista Comisión Ejecutiva, explique el grado de delegación y de autonomía de la que dispone en el ejercicio de sus funciones, para la adopción de acuerdos sobre la administración y gestión de la Sociedad.**

Como dispone el artículo 42, párrafo primero de los Estatutos sociales y el artículo 13.3 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, excepto las indelegables por imperativo legal y las facultades sobre las materias que se enumeran en el apartado B.2.3.

En el ejercicio de sus funciones, la Comisión adopta los acuerdos que estima más convenientes para los intereses sociales, informa al Consejo sobre las decisiones que adopta y propone al Consejo la adopción de decisiones sobre las materias que son de la competencia exclusiva de éste.

**B.2.7. Indique si la composición de la Comisión Ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes Consejeros en función de su condición:**

SÍ  NO

*En caso negativo, explique la composición de su Comisión Ejecutiva*

Dado el carácter de órgano decisorio de la Comisión Ejecutiva, prevalece el criterio de eficiencia en la composición de la misma, como dispone el artículo 13.1 de Reglamento del Consejo de Administración, a cuyo tenor:

"El Consejo de Administración procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia".

Aplicando este criterio, la Comisión Ejecutiva de Inmobiliaria Urbis, S.A. está integrada por cinco Consejeros, tres de los cuales son Consejeros ejecutivos y otros dos son Consejeros externos dominicales.

**B.2.8. En el caso de que exista la Comisión de Nombramientos, indique si todos sus miembros son Consejeros externos:**

SÍ  NO

## C

## Operaciones vinculadas

**C.1. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o Entidades de su Grupo, y los accionistas significativos de la Sociedad:**

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la Sociedad o entidad de su Grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de operación	Importe (miles de euros)
ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	INMOBILIARIA URBIS, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	2.002
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	INMOBILIARIA URBIS, S.A.	Comercial	Contratos de arrendamiento financiero	8.455
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	Acuerdos de financiación: préstamos	418.157
BANCO SANTANDER	GRUPO URBIS	Comercial	Acuerdos de financiación: préstamos	100.585
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	Intereses cargados	16.012
BANCO SANTANDER	GRUPO URBIS	Comercial	Intereses cargados	3.472
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	INMOBILIARIA URBIS, S.A.	Comercial	Dividendos y otros beneficios distribuidos	23.555
ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	INMOBILIARIA URBIS, S.A.	Comercial	Dividendos y otros beneficios distribuidos	9.186
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	Garantías y avales	209.421
BANCO SANTANDER	GRUPO URBIS	Comercial	Garantías y avales	23.873
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	Otras	2.607
BANCO SANTANDER	GRUPO URBIS	Comercial	Otras	229

**C.2. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o Entidades de su Grupo, y los Administradores o Directivos de la Sociedad:**

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la Sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Importe (miles de euros)

**C.3. Detalle las operaciones relevantes realizadas por la Sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo Grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:**

Denominación social de la Entidad de su Grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
EURO IMOBILIARIA, S.A.	ACUERDOS DE FINANCIACIÓN: PRÉSTAMOS	41.032
EURO IMOBILIARIA, S.A.	INTERESES CARGADOS	1.505
EURO IMOBILIARIA, S.A.	GARANTIAS Y AVALES	2.429
INMOBILIARIA URBIS, S.A.	APORTACIONES A PLANES DE PENSIONES Y SEGUROS DE VIDA	3.894
GRUPO URBIS	COMPRAS DE BIENES (TERMINADAS O NO)	67.852

**C.4. Identifique, en su caso, la situación de conflictos de interés en que se encuentran los Consejeros de la Sociedad, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.**

Durante el ejercicio 2006 no se han producido situaciones de conflicto de interés en las que se encontrasen los Administradores, tal y como éstas se definen en el Reglamento del Consejo de Administración.

**C.5. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus Consejeros, Directivos o accionistas significativos.**

**1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:**

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentren interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejo interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán

por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

## **2.- Conflictos de interés que afectan los Directivos:**

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es [www.urbis.es](http://www.urbis.es), regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

### **"2) Declaración de vinculaciones:**

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

- a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5 % en Sociedades que tengan una relación comercial con Inmobiliaria Urbis S.A., como proveedor o cliente.
- b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

### **3) Comunicación de Conflictos de interés:**

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.



Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles Conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés".

El apartado I del citado Capítulo VI del Código de Conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

**"I) Principios de actuación:**

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

**(i) Independencia.**

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

**(ii) Abstención.**

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

**(iii) Confidencialidad.**

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto".

**3.- Órgano que regula los Conflictos de interés:**

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los Consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido de dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas, en su caso.

# D

## Sistemas de control de riesgos

### **D.1. Descripción general de la política de riesgos de la Sociedad y/o su Grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.**

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

#### **Riesgos de carácter económico y patrimonial**

Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos son objeto de una amplia 'due dilligence', tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

#### **Riesgos de carácter financiero**

Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a cobrar son mínimos, por precisarse, en general, el pago del cien por cien del precio de venta previo a la entrega de nuestras viviendas.

El principal riesgo financiero es de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables y se controla mediante operaciones "swap" de tipo variable a fijo.

### **Riesgos en los sistemas de información**

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

### **Riesgos medio-ambientales**

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

### **Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico**

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

Normativa sobre Consumo.

Normativa sobre Protección de Datos de Carácter Personal.

Normativa sobre Prevención de Blanqueo de Capitales.

### Prevención de Blanqueo de Capitales

Como consecuencia del cambio de accionista de control que tuvo lugar el 21 de diciembre de 2006, y que motivó la extinción de la dependencia que Grupo Urbis tenía respecto de Grupo Santander en materia de prevención, se nombró, comunicó e inscribió como Representante ante el SEPBLAC y cabecera del Órgano de Control de los sujetos obligados del Grupo Urbis al Subdirector Económico-Administrativo de Inmobiliaria Urbis, S.A.

### Protección de Datos de Carácter Personal

t dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

### Leyes Autonómicas sobre Consumo

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

### **D.2. Indique los sistemas de control establecidos para evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos de la Sociedad y su Grupo.**

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

#### **a) Dirección de Planificación y Control**

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

#### **b) Administración de la Compañía**

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

**c) Apoderamientos de la Compañía**

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

**D.3. En el supuesto, que se hubiesen materializado algunos de los riesgos que afectan a la Sociedad y/o su Grupo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.**

Durante el ejercicio 2006 no se ha materializado ningún riesgo que afecte a la Sociedad ni a su Grupo, por lo que podemos manifestar que los sistemas de control y prevención de riesgos anteriormente mencionados, han funcionado de forma satisfactoria.

**D.4. Indique si existe alguna Comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control y detalle cuáles son sus funciones.**

Encuadrada en la Dirección General Corporativa, existe la Dirección de Planificación y Control, una de cuyas funciones relevantes es la Auditoría Interna de Inmobiliaria Urbis, SA. y Sociedades de su Grupo. El Consejo aprueba anualmente un Plan de Auditoría Interna que tiene por objetivo, entre otros, la verificación del seguimiento, a nivel de Servicios Centrales y Delegaciones, de las normas y procedimientos establecidos.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene encomendada, entre sus funciones, la de conocer el proceso de información financiera y supervisar y controlar los sistemas de control interno de la Sociedad.

**D.5. Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su Sociedad y/o a su Grupo.**

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medio-ambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que Inmobiliaria Urbis, SA. y las Sociedades de su Grupo desarrollan su actividad.

# E

## Junta General

**E.I. Enumere los quórum de constitución de la Junta General establecidos en los Estatutos. Describa en qué se diferencian del régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA).**

El quórum de constitución de la Junta General está establecido en los Estatutos sociales (artículo 21) y en el Reglamento de la Junta General (artículo 12, apartado 6), y es el mismo que el previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 102 y artículo 103.1 y 2 primer inciso).

A este respecto se transcribe el artículo 21 de los Estatutos sociales:

"La Junta General tanto 'ordinaria' como 'extraordinaria', se considerará válida y, por tanto, legalmente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella la mayoría de los socios o cualquiera que sea el número de ellos, si los concurrentes representan por lo menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria quedarán válidamente constituidas las Juntas, cualquiera que sea el capital concurrente a las mismas.

Para que la Junta General "ordinaria" o "extraordinaria" pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta".

Por otra parte, el artículo 12 apartado 6 del Reglamento de la Junta General dispone:

"Las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias, quedarán válidamente constituidas:

- Con carácter general, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
- Para que la Junta pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión, o escisión de la Sociedad, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia



de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital".

**E.2. Explique el régimen de adopción de acuerdos sociales. Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.**

El régimen de adopción de los acuerdos sociales en la Junta General está regulado en el artículo 25 de los Estatutos sociales y en el artículo 20 del Reglamento de la Junta General, que no difiere del régimen esgalecido en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 93.1) y artículo 130.2 segundo inciso).

Se transcriben a continuación los artículos citados de los Estatutos sociales y del Reglamento de la Junta General:

Artículo 25 de los Estatutos sociales:

"Cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos de toda índole, salvo disposición en contra en estos Estatutos o en la Ley, se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados. En caso de empate de votos decidirá el número de socios".

Artículo 20 del Reglamento de la Junta General:

"1. La aprobación de los acuerdos requerirá las siguientes mayorías:

- a) Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes o representados.
  - b) Para acordar la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesario el voto favorable correspondiente a los dos tercios de las acciones presentes o representadas en la Junta, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.
2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de las manifestaciones que los accionistas asistentes hagan al Notario o la Mesa acerca del sentido de su voto.
  3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los supuestos en que la Ley exige el voto a favor de todos o una clase de accionistas para la validez de determinados acuerdos, o impide adoptarlos con la oposición de accionistas que representen un determinado porcentaje del capital".

**E.3. Relacione los derechos de los accionistas en relación con las Juntas Generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.**

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

**E.4. Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales.**

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

"El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General".

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
- b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
- c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.

- d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
- e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
- g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.

- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.

- Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

**E.5. Indique si el cargo de Presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:**

SÍ  NO

#### Detalle de las medidas

Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.

#### Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A., con las modificaciones acordadas en la Junta General Ordinaria celebrada en 27 de abril de 2006, contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad, ([www.urbis.es](http://www.urbis.es)).

**E.6. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento de la Junta General.**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de abril de 2006 aprobó la modificación de los artículos del Reglamento de la Junta General que se indican en el precedente apartado B.2.5.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas se encuentra disponible para su consulta en la página web corporativa, cuya dirección es: [www.urbis.es](http://www.urbis.es)

**E.7. Indique los datos de asistencia en las Juntas Generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:**

Fecha de la Junta General	Porcentaje de presencia física	Porcentaje en representación	Porcentaje voto a distancia	Porcentaje total
27-04-2006	75,549	6,733	0,005	82,287

**E.8. Indique brevemente los acuerdos adoptados en las Juntas Generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.**

El día 27 de abril de 2006 se celebró la única Junta General de Accionistas del ejercicio 2005, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Aprobación de las Cuentas anuales y de la gestión social del ejercicio 2005.

Votos a favor: 99,953%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,047%.

- Aprobación del Resultado obtenido durante el ejercicio 2005 y su aplicación.

Votos a favor: 99,953. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,04%.

- Modificación del artículo 36 de los Estatutos sociales.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra: 0,002%. Abstención: 0,007%.

- Modificación de los artículos 5 y 9 del Reglamento de la Junta General.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra: 0,002%. Abstención: 0,007%.

- Reelección como Consejeros de D. Antonio Trueba Bustamante, D<sup>a</sup> Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea y D. Víctor Menéndez Millán.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra, 0,000%. Abstención: 0,009%.

- **Modificación de las dietas de los Consejeros.**

Votos a favor: 99,990%. Votos en contra: 0,003%. Abstención: 0,007%.

- **Reelección de Deloitte & Touche España S.L. como Auditor de Cuentas para el ejercicio 2005.**

Votos a favor: 98,991%. Votos en contra: 0,000%. Abstención, 0,009%.

- **Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por la Sociedad y sus filiales.**

Votos a favor: 99,962%. Votos en contra: 0,031%. Abstención: 0,007%.

- **Información sobre la modificación de los Artículos 10, 11 y 16 del Reglamento del Consejo.**

Votos a favor: 0,000%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,000%.

- **Delegación de facultades en el Presidente y en el Consejero Delegado para la ejecución de los acuerdos.**

Votos a favor: 99,964%. Votos en contra: 0,029%. Abstención: 0,007%.

**E.9. Indique, en su caso, el número de acciones que son necesarias para asistir a la Junta General y si al respecto existe alguna restricción estatutaria.**

Los Estatutos sociales no exigen la titularidad de un número mínimo de acciones para asistir a las Juntas Generales, sin que por otra parte existan restricciones estatutarias para que los accionistas puedan asistir a las Juntas.

**E.10. Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

(i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del Día.

(ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto

con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento en que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las llaves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la representación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

Por otra parte, en la convocatoria de la Junta General Ordinaria para la aprobación de las Cuentas del ejercicio 2005, se especificarán los mecanismos para el ejercicio del derecho de voto y delegación por medios de comunicación a distancia.

**E.II. Indique si la Compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la Sociedad:**

SÍ  NO

Describa la política

**E.12. Indique la dirección y modo de acceso al contenido de Gobierno Corporativo en su página web.**

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores, en la redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Anónimas Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003, y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, es accesible en el apartado del menú principal "Información para Accionistas e Inversores" de la página web de Inmobiliaria Urbis S.A.: [www.urbis.es](http://www.urbis.es)



## F Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo

**Indique el grado de cumplimiento de la Sociedad respecto de las recomendaciones de Gobierno Corporativo existentes, o, en su caso, la no asunción de dichas recomendaciones.**

**En el supuesto de no cumplir con alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la Sociedad.**

En tanto el documento único al que se refiere la ORDEN ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, no sea elaborado, deberán tomarse como referencia para completar este apartado las recomendaciones del Informe Olivencia y del Informe Aldama.

El Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha acordado, con fecha de 26 de mayo de 2006, aprobar el Código Unificado de Buen Gobierno que contiene recomendaciones conforme a las cuales ha de desarrollarse la administración y gestión de las Sociedades cotizadas y cuyo cumplimiento ha de reflejarse en el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2007.

Por tanto, y por lo que se refiere al ejercicio de 2006, se relacionarán seguidamente los aspectos más relevantes en cuanto al cumplimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo incluidas en el Código de Buen Gobierno ("Código Olivencia"), y que han sido objeto de actualización y, en su caso, modificación por la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas ("Comisión Aldama").

### **I.- Funciones del Consejo de Administración:**

#### **Recomendación I**

"Que el Consejo de Administración asuma expresamente como núcleo de su misión la función general de supervisión, ejerza con carácter indelegable las responsabilidades que comporta y establezca un catálogo formal de las materias reservadas a su conocimiento".

El Reglamento del Consejo dispone que la política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo y ejerciendo directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

A este efecto se reserva al Consejo de Administración con carácter indelegable las funciones que se detallan a continuación, sin perjuicio de las materias cuya competencia corresponde a la Junta General:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- b) Aprobación del Reglamento de funcionamiento y régimen interior del Consejo de Administración y sus modificaciones, previo informe del Comité de Auditoría y Cumplimiento. El Consejo de Administración informará a la Junta General de Accionistas de la aprobación del Reglamento y de sus modificaciones, e instará su comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y su inscripción en el Registro Mercantil.
- c) Nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de Alta Dirección.
- d) Control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.
- g) Aprobación del Informe anual de Gobierno Corporativo.
- h) Determinación del contenido de la página web corporativa de la Sociedad.
- i) Aprobación de la política en materia de autocartera.
- j) En general, decisión sobre las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.
- k) Y las específicamente previstas en el Reglamento del Consejo.

El criterio que preside en todo momento la actuación del Consejo de Administración es la maximización del valor de la Sociedad a largo plazo en interés de los accionistas, con respeto de la legalidad vigente.

## **2.- Consejeros Independientes:**

### **Recomendación 2**

"Que se integre en el Consejo de Administración un número razonable de Consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos".

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes, se ajusta a las categorías contempladas en el Reglamento del Consejo, en línea con las recomendaciones contenidas en los Informes sobre Gobierno Corporativo. Pero esta clasificación no debe ir en detrimento de la configuración del Consejo como un órgano de administración unitario. La

distinción entre Consejeros alude a su procedencia, al interés de que estén presentes en el órgano personas con diverso bagaje profesional e intelectual, de modo que se enriquezca la gestión. Pero con independencia de los distintos perfiles de los Consejeros, todos actuarán en interés de la Sociedad y de todos sus accionistas, y compartirán la misma responsabilidad. La defensa de los accionistas minoritarios será efectiva si los Consejeros actúan con solvencia, integridad y profesionalidad, y éstos son deberes y cualidades que son exigibles a todos ellos, ya sean dominicales, ejecutivos o independientes.

En cualquier caso, el artículo 5 del Reglamento del Consejo incorpora el concepto de Consejero independiente. Para ser nombrado como tal se requiere, además de los requisitos generales de competencia, experiencia, solvencia y honorabilidad, no incurrir en las incompatibilidades previstas al efecto (no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia) siendo conveniente incorporar personas de otra extracción profesional, de modo que el Consejo se enriquezca con puntos de vista diferentes y con la aportación de experiencias plurales, incluso procedentes de ámbitos ajenos al mundo de la empresa.

### **3.- Composición del Consejo:**

#### **Recomendación 3**

"Que en la composición del Consejo de Administración, los Consejeros externos (dominicales e independientes) constituyan amplia mayoría sobre los ejecutivos y que la proporción entre dominicales e independientes se establezca teniendo en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto".

Esta recomendación ha sido actualizada por el Informe Aldama en el sentido de que exista una mayoría amplia de consejeros externos y dentro de estos una participación muy significativa de Consejeros independientes, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad y el capital representado en el Consejo.

De acuerdo con el presente Informe, así como con lo recomendado en el Código Olivencia, la distribución de los Consejeros no ejecutivos entre independientes y dominicales debe reflejar la estructura del capital de la Sociedad, de modo que cuanto mayor sea el porcentaje en poder de accionistas minoritarios mayor debe ser el número de Consejeros independientes. De acuerdo con ello, el número de Consejeros independientes en Inmobiliaria Urbis, S.A., al finalizar el ejercicio 2006, es de dos.

#### 4.- Número de Consejeros:

##### Recomendación 4

"Que el Consejo de Administración ajuste su dimensión para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo. En principio, el tamaño adecuado podría oscilar entre cinco y quince miembros".

El Informe de la Comisión Aldama renuncia a recomendar un número máximo y mínimo de miembros del Consejo y se limita a señalar: "El Consejo de Administración deberá tener un número razonable de miembros para asegurar su operatividad y el trabajo de cada Consejero y poder contar con todos los medios necesarios para el mejor y más eficaz ejercicio de sus funciones, incluyendo la comunicación con los responsables de las diferentes áreas de negocio y servicios, y, en su caso, la asistencia de profesionales y expertos externos".

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad antes de liquidarse la OPA presentada por CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. era de 12 miembros.

En dos reuniones celebradas por el Consejo de Administración el 21 de diciembre de 2006 se procedió al nombramiento por cooptación de ocho de sus miembros, quedando integrado, hasta la próxima Junta General Ordinaria, en la forma que se detalla en el apartado B.1.14, 3 de este Informe.

#### 5.- Presidente del Consejo de Administración:

##### Recomendación 5

"Que, en el caso de que el Consejo opte por la fórmula de acumulación en el Presidente del cargo de primer ejecutivo de la Sociedad, adopte las cautelas necesarias para reducir los riesgos de la concentración de poder en una sola persona".

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

La política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión,

asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5.) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del Día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir, además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

#### **6.- Secretario del Consejo de Administración:**

##### **Recomendación 6.**

"Que se dote de mayor relevancia a la figura del Secretario del Consejo, reforzando su independencia y estabilidad y destacando su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo".

El Reglamento del Consejo regula en su artículo 10 la figura del Secretario del Consejo de Administración estableciendo que auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, ocupándose muy especialmente de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarias, conservar la documentación social, de elaborar las Actas en las que deben recogerse los acuerdos adoptados y dar fe de los mismos. El Secretario cuidará en todo caso de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo y garantizará que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados.

En su artículo 11 el Reglamento del Consejo contempla la figura del Vicesecretario, cuyo nombramiento ha sido llevado a cabo.

#### **7.- Composición de la Comisión Ejecutiva:**

##### **Recomendación 7**

"Que la composición de la Comisión Ejecutiva, cuando ésta exista, refleje el mismo equilibrio que mantenga el Consejo entre las distintas clases de consejeros, y que las relaciones entre ambos órganos se inspiren en el principio de transparencia, de forma que el Consejo tenga conocimiento completo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión".

De acuerdo con el artículo 13.1 del Reglamento del Consejo, éste procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cinco Consejeros, dos de los cuales son Consejeros externos dominicales y los otros tres Consejeros ejecutivos.

La Comisión Ejecutiva, basándose en el principio de transparencia, informa regularmente al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones y le propone la adopción de aquellas decisiones que sean de su exclusiva competencia.

## **8.- Comisiones Delegadas de Control:**

### **Recomendación 8**

"Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones delegadas de control, compuestas exclusivamente por Consejeros externos, en materia de información y control contable (Auditoría); selección de Consejeros y Altos Directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (Retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento)".

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene constituidas la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, integrada por dos Consejeros externos dominicales y un Consejero externo independiente, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, integrada por un Consejero externo dominical, un Consejero externo independiente y un Consejero externo. Cada una de ellas tiene las competencias que se detallan en el Reglamento del Consejo. Ninguna de estas Comisiones tiene la consideración de delegada del Consejo a efectos de lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas.

## **9.- Información a los Consejeros:**

### **Recomendación 9**

"Que se adopten las medidas necesarias para asegurar que los Consejeros dispongan con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo, sin que pueda eximir de su aplicación, salvo en circunstancias excepcionales, la importancia o naturaleza reservada de la información".

La convocatoria del Consejo de Administración, con el Orden del Día, se envía por el Secretario con una antelación mínima de cuatro días, y con antelación suficiente se facilita a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo. Por otra parte, existe un Calendario anual de sesiones prefijado, que facilita las tareas de los Consejeros.

Durante la reunión o con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día. Además todo Consejero tiene derecho a recabar y obtener la información necesaria y solicitar el asesoramiento de expertos para el cumplimiento de sus funciones, siendo con cargo a la Sociedad el coste de este asesoramiento.

#### **10.- Funcionamiento del Consejo de Administración:**

##### **Recomendación 10**

"Que, para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo, sus reuniones se celebren con la frecuencia necesaria para el cumplimiento de su misión; se fomente por el Presidente la intervención y libre toma de posición de todos los consejeros; se cuide especialmente la redacción de las actas y se evalúe, al menos anualmente, la calidad y eficiencia de sus trabajos".

Por su parte el Informe Aldama indica que el Consejo "se reunirá todas las ocasiones en las que el Presidente o un número suficiente de Consejeros así lo solicitara, de acuerdo también con sus Estatutos y Reglamento. A lo largo del ejercicio deberá analizar de forma específica el presupuesto y la marcha del plan estratégico, si lo hubiere, y su grado de cumplimiento, así como los estados financieros trimestrales que la Sociedad haya de enviar a los órganos reguladores o de supervisión de los mercados para su publicación."

El Reglamento del Consejo establece que las reuniones del Consejo sean seis anuales. Asimismo, se podrá reunir siempre que el Presidente así lo decida, a iniciativa propia o a petición de, al menos, tres Consejeros. Durante el ejercicio 2006 el Consejo de Inmobiliaria Urbis, S.A. se reunió en once ocasiones.

El Consejo recibe la información financiera trimestral previamente revisada por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

El Reglamento encomienda al Presidente la función de promover la participación de todos los Consejeros en las reuniones y deliberaciones del Consejo. Los Consejeros pueden delegar su voto, para cada sesión y por escrito, en otro Consejero.

#### **11.- Selección y reelección de los Consejeros:**

##### **Recomendación 11**

"Que la intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atenga a un procedimiento formal y transparente, a partir de una propuesta razonada de la Comisión de Nombramientos".

Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de



nombramiento que adopta el propio Consejo por cooptación están precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En caso de apartarse de ella, el Consejo debe dejar constancia en Acta de las razones que justifiquen su decisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido los criterios que deben seguirse en la composición del Consejo y en la selección de sus miembros y que han sido detallados en el apartado B.I.14 de este Informe.

## **12.- Dimisión de los Consejeros:**

### **Recomendación 12**

"Que las sociedades incluyan en su normativa la obligación de los Consejeros de dimitir en supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad".

El Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

## **13.- Edad de los Consejeros:**

### **Recomendación 13**

"Que se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de Consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los Consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros".

El Informe Aldama ha revisado en este punto el criterio del Informe Olivencia y no establece un límite de edad limitándose a precisar que la sociedad que adopte una política en este punto, deberá establecerla con claridad en su normativa interna.

El Reglamento del Consejo no establece límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

#### **14.- Facilidades de Información para los Consejeros:**

##### **Recomendación 14**

"Que se reconozca formalmente el derecho de todo Consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales".

El Reglamento recoge de forma expresa el derecho de asesoramiento e información, tanto de los Consejeros a título individual, como de las respectivas Comisiones para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

Además, el Reglamento del Consejo atribuye a cada Administrador las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

#### **15.- Remuneración de los Consejeros:**

##### **Recomendación 15**

"Que la política de remuneración de los Consejeros, cuya propuesta, evaluación y revisión debe atribuirse a la Comisión de Retribuciones, se ajuste a los criterios de moderación, relación con los rendimientos de la Sociedad e información detallada e individualizada".

Por su parte el Informe Adama precisa: "Cabe recomendar con carácter general que las remuneraciones consistentes en entregas de acciones de la sociedad o sociedades del Grupo, opciones sobre acciones o referenciadas al valor de la acción, deberían limitarse a los consejeros ejecutivos o internos".

El Reglamento del Consejo establece que el Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.

En el apartado B.1.8 del presente Informe de Gobierno Corporativo se informa sobre la remuneración de los Consejeros de manera agregada.

No existen en la Sociedad fórmulas de incentivos consistentes en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas o mediante cualquier otro sistema de remuneración que esté referenciado al valor de las acciones.

## **16.- Deberes generales de los Consejeros y conflictos de interés:**

### **Recomendación 16**

"Que la normativa interna de la Sociedad detalle las obligaciones que dimanar de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los Consejeros, contemplando, en particular, la situación de conflictos de intereses, el deber de confidencialidad, la explotación de oportunidades de negocio y el uso de activos sociales".

El capítulo IX del Reglamento del Consejo regula los Deberes del Consejero en materia de diligencia y lealtad, con el mismo nivel de detalle que el Informe de la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas y contempla en particular la obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.

En concreto las obligaciones de los miembros del Consejo de Administración y del Secretario no Consejero, son:

- Obligación de lealtad y diligente administración.
- Obligación de confidencialidad.
- Obligación de no competencia.
- Obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.
- Obligación de no hacer uso de los activos sociales.
- Obligación de pasividad.
- Obligación de no aprovechar en beneficio propio las oportunidades de negocio.

Además, los Consejeros están sujetos al Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.

## **17.- Transacciones con accionistas significativos:**

### **Recomendación 17**

"Que el Consejo de Administración promueva la adopción de las medidas oportunas para extender los deberes de lealtad a los accionistas significativos, estableciendo, en especial, cautelas para las transacciones que se realicen entre éstos y la sociedad".

El Reglamento del Consejo dispone en el artículo 29 que éste conocerá de cualquier transacción directa o indirecta entre la Sociedad y un accionista significativo, valorando la transacción desde el punto de vista de la igualdad de trato debido a todos los accionistas y de las condiciones de mercado, y recogiendo en la Memoria, así como en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la Información pública periódica, en los términos previstos en sus respectivas normas reguladoras, información sobre las transacciones de especial relieve.

El presente Informe contiene en el apartado C.I detallada información sobre las operaciones realizadas por Inmobiliaria Urbis S.A. con los accionistas significativos.

## **18.- Comunicación con los accionistas:**

### **Recomendación 18**

"Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a potenciar la comunicación de la sociedad con sus accionistas, en particular con los inversores Institucionales".

- Transparencia en los procedimientos para el ejercicio de los derechos de información, representación y voto.

La representación o delegación del voto en las Juntas Generales se regula en el artículo 19 de los Estatutos sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Conforme a lo regulado en los artículos citados, se contempla la posibilidad de ejercitar el derecho de representación mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática, favoreciéndose así la participación de los accionistas en la gestión de la Sociedad.

Por su parte el Reglamento del Consejo contempla que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deben indicar expresamente el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta, la página web de la Sociedad debe escoger, desde la fecha de convocatoria de la Junta, los detalles relativos a los medios y procedimientos para conferir la representación.

La tarjeta de asistencia recoge expresamente todos los puntos del Orden del Día, solicitando la indicación de voto para cada uno de ellos y la determinación del accionista en quien se delega.

- Comunicación con los accionistas y en particular con los inversores institucionales.

El ejercicio del derecho de información a los accionistas se regula en el artículo 23 de los Estatutos sociales, artículos 7 y 23 del Reglamento de la Junta General y artículo 27 del Reglamento del Consejo. Los citados artículos establecen que debe ponerse a disposición de los accionistas y con ocasión de la Junta General, cuanta información sea legalmente exigible, debiendo atenderse las solicitudes de información que formulen los accionistas en relación con los asuntos del Orden del Día y con la información pública remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las solicitudes de información se pueden realizar mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío por correspondencia postal u electrónica. Además en el propio acto de la Junta General se atenderán las preguntas que en relación con los asuntos del Orden del Día formulen los accionistas asistentes a la misma.

Los accionistas pueden comunicarse con carácter general con al Sociedad mediante correspondencia postal (Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, calle General Pardiñas, núm. 73. 28006 Madrid) y electrónica (accionistas@urbis.es), así como mediante el Servicio de atención telefónica (91-590.37.11).

Respecto a los accionistas institucionales, el Reglamento del Consejo dispone la necesidad de establecer mecanismos adecuados de intercambio de información regular, sin que ello se pueda traducir en la entrega a éstos de información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto de los demás accionistas.

#### **19.- Transparencia con los Mercados:**

##### **Recomendación 19**

"Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera".

El Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de informar al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en la formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

Además y en cumplimiento de lo recomendado en el Informe Aldama sobre el derecho que asiste a los inversores a conocer los datos clave de los procesos de toma de decisiones en las Sociedades cotizadas y de aquellos aspectos importantes del Gobierno Corporativo societario, el Reglamento del Consejo establece que el Consejo debe elaborar y hacer público con carácter anual un informe de gobierno corporativo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

## 20.- Información financiera:

### Recomendación 20

"Que toda la información financiera periódica que, además de la anual, se ofrezca a los mercados se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las cuentas anuales, y antes de ser difundida, sea verificada por la Comisión de Auditoría".

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento del Consejo, toda la información que se pone a disposición de los mercados se elabora con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las Cuentas anuales y goza de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información es revisada, antes de ser difundida, por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, que entre sus funciones tiene la de velar para que la información financiera que, además de la anual, se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión, se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas anuales.

## 21.- Auditores externos:

### Recomendación 21

"Que el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilen las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores externos de la Sociedad y, en concreto, que verifiquen el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de ingresos de la firma auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría".

El respeto a la independencia de los Auditores externos viene refrendado por el Reglamento del Consejo de Administración, que dispone que las relaciones con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la cual tiene entre sus funciones la de velar por la independencia del Auditor, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de cuentas.

Adicionalmente no se pueden contratar servicios distintos de los de auditoría que puedan poner en peligro la independencia de la Auditora. Se establece el límite que representan los honorarios satisfechos en un máximo del 2% sobre el total de ingresos de la firma auditora, no pudiéndose contratar con la firma que lo supere. Además se fija la necesidad de que cada siete años el socio de la firma auditora responsable del equipo de trabajo destinado al Grupo sea sustituido.

Los honorarios devengados por Deloitte, S.L. por la realización de la auditoría de las Cuentas del ejercicio 2006 de las distintas Sociedades que componen el Grupo Inmobiliario Urbis, S.A., y Sociedades dependientes ascendieron a 157.700 euros, que representan el 0,04 % de los

honorarios totales de la firma Deloitte, S.L. Otras firmas externas de Auditoría devengaron en el año 2006 la cantidad de 9.950 euros por los trabajos de revisión de las Cuentas de Sociedades dependientes.

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio 2006 por el Auditor externo por la prestación de servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría, ascendieron a 18.000 euros.

## **22.- Salvedades en el Informe de Auditoría:**

### **Recomendación 22**

"Que el Consejo de Administración procure evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría, y que, cuando ello no sea posible, tanto el Consejo como los auditores expliquen con claridad a los accionistas y a los mercados el contenido y el alcance de las discrepancias".

El Reglamento del Consejo dispone que éste procurará formular definitivamente las Cuentas, de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia. Asimismo, corresponde a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre el Consejo y el Auditor de Cuentas en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.

No se han producido reservas ni salvedades en las Cuentas individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. ni en las consolidadas del Grupo en los tres últimos ejercicios cerrados.

## **23.- Informe Anual de Gobierno Corporativo:**

### **Recomendación 23**

"Que el Consejo de Administración incluya en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno, razonando las que no se ajusten a las recomendaciones de este Código".

La Sociedad, conforme a lo establecido en la legislación vigente, publica desde el año 2004 un Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es aprobado por el Consejo de Administración, remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y puesto a disposición de todos sus accionistas e inversores en la página web corporativa.



## 24.-Reglamento del Consejo de Administración y de la Junta General:

Recomendación 24

"Toda sociedad habría de dotarse de un conjunto de reglas o criterios de gobierno corporativo incluyendo, al menos, los Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración":

- Reglamento de la Junta General de Accionistas:

Inmobiliaria Urbis, S.A. aprobó en la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004 el "Reglamento de la Junta General de Accionistas".

El contenido de dicho Reglamento se ajusta a las recomendaciones del Informe Aldama, al recoger aspectos relativos a la convocatoria, preparación, información, concurrencia y desarrollo de la Junta y al ejercicio de los derechos políticos de los accionistas.

Durante el año 2005 fueron modificados los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- Artículo 5, apartado 1, con la finalidad de suprimir la exclusión del día señalado para la celebración de la Junta en primera convocatoria, a efectos de establecer la antelación mínima con la que debe ser convocada la Junta General, adaptando de este modo la redacción de dicho artículo a lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos sociales.

- Artículo 9, a fin de suprimir el requisito de que el representante tenga la condición de accionista, ya que la representación para asistir a la Junta General puede ser conferida a cualquier persona, aunque no sea accionista, conforme a lo dispuesto en el artículo 19, párrafo 2º de los Estatutos sociales.

En la Junta General Ordinaria celebrada el 27 de abril de 2006 se introdujeron las modificaciones que a continuación se señalan con el objetivo o finalidad que también se indica.

Artículo 4 (incorporación de la norma legal de validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo).

Artículo 5 (establecimiento de un mes como plazo para convocar la Junta General; incorporación de la posibilidad de determinar en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistirán a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, e incorporación de la forma y plazo para solicitar un complemento de convocatoria).

Artículo 10 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula el ejercicio del derecho de voto en Junta General por medios a distancia).

Artículo 14 (autorización al Consejo para establecer en la convocatoria un plazo para la remisión de solicitudes de información y propuestas de acuerdos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos).

Artículo 16 (establecimiento del plazo de contestación a los accionistas asistentes utilizando medios electrónicos o telemáticos).

Artículo 17 (mención al artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, que en su nueva redacción reconoce a los accionistas que representen, al menos, el 5 % del capital social la facultad de solicitar complemento de la convocatoria de la Junta).

Artículo 18 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula la asistencia a la Junta General por medios electrónicos o telemáticos a distancia).

Artículo 24 (incorporación a la convocatoria del plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan por medios electrónicos o telemáticos y establecimiento de la posibilidad de exigir que las intervenciones y propuestas de estos asistentes se deban recibir con anterioridad a la constitución de la Junta).

- Reglamento del Consejo de Administración:

El Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado por el Consejo en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003, y ha sido objeto, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, de las siguientes modificaciones:

- En el ejercicio 2004 se adaptó dicho Reglamento a las disposiciones de la Ley 26/2003, de 17 de julio, y se modificó el artículo 16 del mismo para adaptar su redacción a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos sociales.
- En la reunión del Consejo celebrada el día 16 de marzo de 2005 se aprobó la modificación de los artículos 10 y 11, a fin de encomendar al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan constituirse en el seno de dicho órgano.
- En la reunión del Consejo celebrada el 22 de marzo de 2006 se aprobó la modificación de los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo, con la finalidad de adaptarlos a la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea. Las modificaciones consisten en establecer que la reelección de los Consejeros debe ser realizada por periodos de duración máxima de tres años, y que el mandato de los Administradores caduca cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, no fueren reelegidos en la siguiente Junta General que se celebre o transcurra el plazo establecido para la celebración de la Junta Ordinaria sin que haya tenido lugar.

**25.- Página web corporativa:**

**Recomendación 25**

"Las empresas cotizadas deben tener una página web a través de la cual pueden tanto informar a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los derechos económicos y de todos aquéllos de carácter significativo que se produzcan en relación con la sociedad, como facilitar la participación de los accionistas en el ejercicio de su derecho de información, y, en su caso, de otros derechos societarios".

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo de la Ley del Mercado de Valores, en redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003, y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, se encuentra en la página web de la Sociedad: [www.urbis.es](http://www.urbis.es).

# G

## Otras informaciones de interés

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de Gobierno Corporativo aplicado por su Sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del Informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 20-03-2007.

# A

## Principios Generales

GRUPO URBIS asume su compromiso de Responsabilidad Social Corporativa, de acuerdo con los principios internacionales que, sobre esta materia, tiene establecidos la Comisión de la Unión Europea y el Pacto Mundial de Naciones Unidas para promover el desarrollo sostenible de los pueblos respetando los valores básicos universales.

El "Libro Verde para fomentar un marco europeo para responsabilidad social de la Empresa", Bruselas 18 Julio 2001, establece como empresa socialmente responsable a aquella que, en el desarrollo de su actividad empresarial y en su relación con terceros, se guía por criterios no exclusivamente económicos sino por otros de naturaleza ética, social y medioambiental.

Asimismo, GRUPO URBIS se identifica con los conceptos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas que, fundamentalmente, establecen la necesidad de que exista un equilibrio en la toma de decisiones empresariales tanto en el aspecto económico y social como medioambiental.

De acuerdo con estos principios, es preocupación permanente del GRUPO URBIS:

**La protección del medio ambiente.**

**La mejora continua en las relaciones laborales.**

**La contribución al desarrollo de la sociedad.**

Estos principios conllevan un comportamiento ético en sus negocios y en las relaciones con empleados, accionistas, clientes, proveedores, Entidades Públicas, medios de comunicación y sociedad en general.

Dentro de este comportamiento ético debemos resaltar la preocupación por la excelencia en el Gobierno Corporativo, habiéndose aprobado los criterios del mismo siguiendo los principios del Código Unificado de Buen Gobierno. En nuestro Informe Anual de Gobierno Corporativo, elaborado según modelo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, pueden conocerse estos principios y su aplicación en el ejercicio 2006.

Debemos resaltar que por su negocio inmobiliario como es la urbanización de terrenos para viviendas y otras edificaciones, así como el desarrollo y fabricación de éstas, es de vital importancia el impacto medioambiental y la habitabilidad de las mismas, de ahí nuestra preocupación permanente por conseguir espacios de convivencia colectiva y familiar que satisfagan plenamente a nuestros clientes y sean respetuosos con el medio ambiente.

Esta circunstancia es un factor básico en todas las actividades de nuestra Empresa y no sólo porque queremos ser fieles cumplidores con la legislación vigente.

Todo ello lleva a que en la gestión de nuestras actuaciones se consideren seriamente las causas que puedan producir una alteración del medioambiente y se tomen las medidas correctoras adecuadas como:

- Patrocinio de estudios medioambientales.
- Incorporación a nuestros planes de formación la cultura medioambiental.
- Preservación de la naturaleza y el medioambiente.
- Prevención y reducción de la contaminación.
- Hacer estudios de impacto ambiental.
- Cumplir la reglamentación y legislación medioambiental vigente.
- Minimización del impacto visual de la arquitectura que se proyecta y de la degradación del entorno, adecuando el proyecto al mismo.
- Fomentar el uso adecuado de cada tipo de energía y su ahorro.
- Prever el empleo de los recursos idóneos, de manera que se pueda contribuir eficazmente al desarrollo sostenible.
- Estudiar detalladamente las condiciones de accesibilidad de todos los elementos del proyecto.
- Tomar las medidas adecuadas de protección de la fauna.
- Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.

Hay además otras medidas que protegen a nuestros clientes de perturbaciones exteriores a ellos, excesos de costes, etcétera, y hacen más funcionales los proyectos que gestionamos como pueden ser:

- Empleo de una arquitectura adecuada que aporte en cada lugar las máximas condiciones de confort teniendo en cuenta sus características climatológicas con los consiguientes ahorros energéticos.
- Medidas contra los ruidos, vibraciones, etcétera, ajenos a cada cliente.
- Estudio de las instalaciones adecuadas en cada tipo de edificio y en cada climatología, e incorporación de las últimas novedades tendentes a obtener el máximo ahorro energético.
- Redes estancas y adecuadas de eliminación de residuos, y depuración de aguas residuales.
- Construcción de entornos ajardinados, con amplias zonas verdes y plantaciones adecuadas a cada lugar y clima.

- Dotación a las viviendas de los adelantos tecnológicos, para que puedan dar solución a los problemas cambiantes que se van a plantear ahora y en el futuro en nuestra sociedad (trabajo en casa, trabajo a tiempo parcial, etcétera).



# B

## Actuaciones y Patrocinios

De antiguo, GRUPO URBIS colabora con diferentes Instituciones Públicas y Privadas, sin ánimo de lucro, con diferentes objetos sociales como son los asistenciales, culturales, enseñanza, deporte e investigación y desarrollo.

### ORGANIZACIONES ASISTENCIALES Y ONG

- AMAFE (Asociación para la ayuda a enfermos con esquizofrenia).
- Fundación "ANAR" (Hogares de acogida para niños y adolescentes).
- Hermanitas de los Pobres (Residencia de Ancianos).
- Hermanitas de la Caridad (Convento Maravillas).
- Asociación "Nuevo Futuro".
- Fundación "Vicente Ferrer".
- Asociación "Nuevos Caminos" (Ayuda a la infancia en países subdesarrollados).
- Tierra de Hombres (Ayuda a la infancia desamparada).
- Organización "AFADAMIA" (Desarrollo de un Centro Ocupacional en colaboración con el Ayuntamiento de Manises).
- Ayuda en Acción.
- Asociación de Familiares y Enfermos Psíquicos (Molina de Segura).

### CULTURALES

- Fundación "Amigos del Museo del Prado".
- Fundación "Amigos del Museo Reina Sofía".
- Fundación "Teatro Lírico" (Teatro Real).
- Fiestas Otoño (Distrito Chamartín).
- Festival de Música Canarias.
- Festival de Música (Santander).
- Centro Cultural Gitano de la Mina (Barcelona).

### INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

- Universidad y Wharton Business School (Investigación y análisis económico empresarial).
- IESE (Programa para la formación de Directivos).

## ENSEÑANZA

Centro Superior de la Edificación.

Fundación Antonio Camuñas.

Concesión de **becas** para la realización de diferentes períodos de prácticas en Inmobiliaria Urbis.

## DEPORTIVAS

**Colegio “La Salle Chocillas”**. Patrocinio de los Equipos de Voleibol y Fútbol Sala de este Colegio almeriense donde a través del deporte se intenta fomentar conductas de cooperación, integración y solidaridad que creen hábitos de convivencia ciudadana.

**Agrupación “Parque Europa”** (Madrid). Asociación deportiva para el desarrollo integral de niños y jóvenes.

**Club “Univoley Almería”**.

**Escuela de fútbol “Altorreal”**.

**Club Cantoblanco**. (Patrocinio diversos trofeos deportivos).

**Club Balonmano Valladolid**.

**Federación Andaluza de Vela**.

Colaboración con agrupaciones deportivas de numerosos municipios.

## VARIOS

Fundación “Empresa y Sociedad”.

Secot. Seniors Españoles para la Cooperación Técnica.

Colaboración en las Fiestas Patronales de numerosos municipios.

## FUNDACIÓN LABORAL

Con independencia de la realización de estas colaboraciones, nuestra Sociedad creó en 1977 una Fundación Laboral que viene prestando una serie de servicios entre los que cabe citar:

**Ayudas económicas** durante 24 meses a las empleadas que tengan o adopten un niño.

Concesión de **becas y bolsas de estudio**.

**Prestaciones asistenciales** diversas (maternidad, residencias geriátricas, discapacitados, etc.).

**Fomento de actividades recreativo-deportivas**.

Concesión de **préstamos**.

Promoción de **actividades culturales y artísticas**.