

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007 DE REYAL URBIS, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración de REYAL URBIS, S.A. declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de REYAL URBIS, S.A., así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2007, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del día 26 de marzo de 2008 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de REYAL URBIS, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de REYAL URBIS, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, a 23 de abril de 2008.

LOS ADMINISTRADORES DE REYAL URBIS, S.A.

Fdo.: D. Rafael Santamaría Trigo,
Presidente del Consejo de
Administración

Fdo.: Inmobiliaria Lualca, S.L., representada
por D. Luis Canales Burguillo,
Vicepresidente del Consejo de
Administración

Fdo. D. Pedro Javier Rodera Zazo,
Consejero Delegado

Fdo. S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos
Sicilias y Borbón-Parma, Vocal del Consejo
de Administración

~~Fdo. D. Angel Luis Cuervo Juan,~~
Vocal del Consejo de Administración

~~Fdo. D. Emilio Novela Berlín, Vocal del~~
Consejo de Administración

~~Fdo. BQ Finanzas, S.L., representada~~
por D. Francisco Javier Porras Díaz,
Vocal del Consejo de Administración

~~Fdo. D. José Antonio Ruiz García, Vocal del~~
Consejo de Administración

~~Fdo. D. José María Álvarez del~~
Manzano y López del Hierro, Vocal
del Consejo de Administración

~~Fdo. Corporación Financiera Issos, S.L.,~~
representada por D. Miguel Boyer Salvador,
Vocal del Consejo de Administración

**REYAL
URBIS**

General Pardiñas, 73
28006 Madrid
Telf: 91 590 37 11
Fax: 91 411 32 52
www.reyalurbis.com



JESÚS DÍEZ ORALLO, Secretario del Consejo de Administración de "REYAL URBIS, S.A.", con domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas, número 73, y con C.I.F. número A-28238988.

CERTIFICO:

Primero.- Que el día 26 de marzo de 2008 se aprobó por el Consejo de Administración la formulación de las cuentas anuales individuales de Reyál Urbis, S.A. y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2007.

Segundo.- Que la copia del ejemplar de dichas cuentas y dicho informe, que se adjunta para su presentación ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, es idéntica al original que firmado por todos los Consejeros se encuentra depositado en la sede social de esta Sociedad.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente Certificación, en Madrid, a veintitrés de abril de dos mil ocho.


EL SECRETARIO

**REYAL
URBIS**

General Pardiñas, 73
28006 Madrid
Telf: 91 590 37 11
Fax: 91 411 32 52
www.reyalurbis.com



JESÚS DíEZ ORALLO, Secretario del Consejo de Administración de "REYAL URBIS, S.A.", con domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas, número 73, y con C.I.F. número A-28238988.

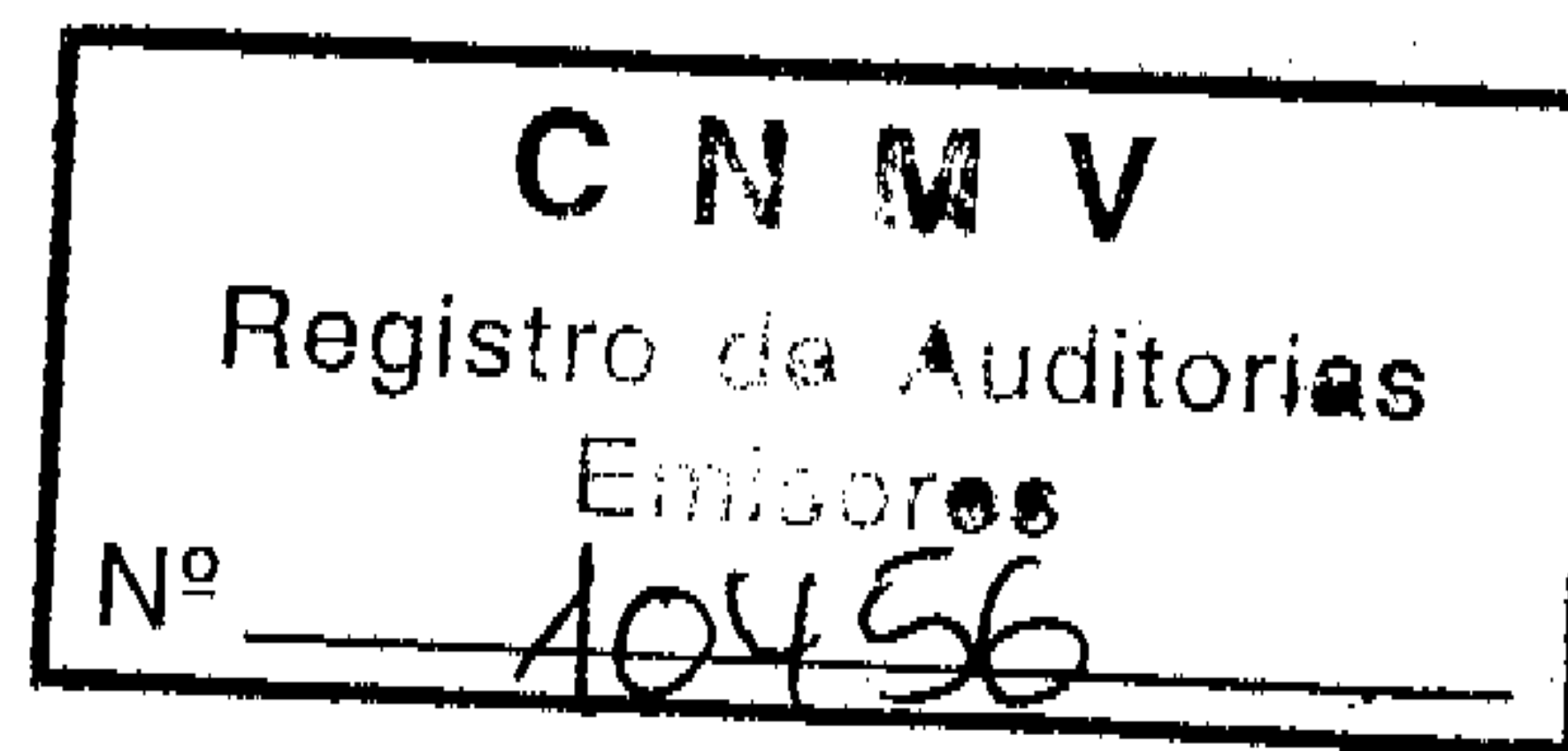
CERTIFICO:

Primero.- Que el día 26 de marzo de 2008 se aprobó por el Consejo de Administración la formulación de las cuentas anuales consolidadas de Reyál Urbis, S.A. y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2007.

Segundo.- Que la copia del ejemplar de dichas cuentas y dicho informe, que se adjunta para su presentación ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, es idéntica al original que firmado por todos los Consejeros se encuentra depositado en la sede social de esta Sociedad.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente Certificación, en Madrid, a veintitrés de abril de dos mil ocho.


EL SECRETARIO



Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2007
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de REYAL URBIS, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 21 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Reyal Urbis, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales individuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades dependientes formuladas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF –UE), en el que expresamos incertidumbres similares a las descritas en el párrafo 5 siguiente. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a NIIF – UE, el volumen total de activos y de cifra de ventas consolidadas asciende a 8.875.127 y 1.418.668 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden a 29.829 y 1.117.130 miles de euros, respectivamente.
4. Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional han deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que el Grupo podrá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008 (véase Nota 27).
5. Tal y como se indica en las Notas 9-c y 14, en el ejercicio 2007 Reyal Urbis, S.A. ha realizado determinadas transacciones relacionadas con acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. Como consecuencia de dichas operaciones, que han generado un beneficio antes de impuestos de 130.749 miles de euros en el ejercicio 2007, el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto incluye cuentas a cobrar a deudores varios por importes significativos. Debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, entendemos que existen incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, lo cual, considerando lo indicado en el párrafo anterior, podría tener impacto en la situación financiera del Grupo (véase Nota 27).

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en el párrafo 5 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Reyal Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° 88692

Javier Parada Pardo
27 de marzo de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro pierciante:
DELOITTE, S.L.

Año **2008** Nº **01/08/**
0894
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007 e
Informe de Gestión

REYAL URBIS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

	31-12-07	31-12-06	PASIVO	31-12-07	31-12-06
ACTIVO					
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 16):		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	2.850	-	Capital suscrito	2.922	2.597
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)-	270.484	38.860	Prima de emisión	722.708	217.254
Concesiones administrativas	61.362	55	Reserva de actualización 7/96	5.370	1.547
Derechos de traspaso	681	681	Reservas	275.884	280.521
Aplicaciones informáticas	991	243	Pérdidas y ganancias	40.324	36.813
Derechos sobre bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero	233.195	39.266	Dividendo a cuenta	-	(20.000)
Amortizaciones	(25.745)	(1.385)	Total fondos propios	1.047.208	518.732
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)-	1.012.819	268.427			
Terrenos	-	188.444			
Inmuebles de uso propio y para arrendamiento	688.361	78.909			
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	10.329	2.958			
Anticipos e inmovilizaciones en curso	367.999	3.469			
Otro inmovilizado	2.558	469			
Amortizaciones	(54.024)	(15.822)			
Provisiones	(2.404)	-			
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)-	408.194	3.627.166	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 17)	449	4.784
Participaciones en empresas del Grupo	352.619	3.408.667			
Participaciones en empresas asociadas	51.721	20.951			
Créditos a largo plazo	9.367	-			
Cartera de valores a largo plazo	6.308	199.109			
Otros créditos	3.279	21			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	5.551	737	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 21)	29.288	
Provisiones	(20.651)	(2.320)			
Acciones Propias (Nota 16)	11.702				
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 10)	12.525	44.260			
Total Inmovilizado	1.719.674	3.968.702	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	3.621.660	3.302.790
			Deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 12)	928	-
			Otros acreedores	6.306	1.069
			Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 19)	453.055	399.994
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 11)	83.016	21.260	Total acreedores a largo plazo	4.081.849	3.703.853
ACTIVO CIRCULANTE:					
Existencias (Nota 13)-	6.066.076	1.692.173	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Terrenos y solares	4.009.447	1.105.318	Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	2.224.801	1.289.323
Obra en curso de construcción de ciclo largo	543.798	340.303	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 12)	44.656	39.967
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186.520	110.792	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 12)	787.674	284.226
Edificios construidos	344.695	32.179	Acreedores comerciales-	579.744	235.948
Anticipos	7.171	3.581	Deudas por compras y prestación de servicios	207.930	48.278
Provisiones	(35.556)	-	Anticipos de clientes	297.659	36.926
Deudoras-	643.684	167.460	Otras deudas no comerciales-	287.816	15.502
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 14-a)	134.428	47.974	Administraciones públicas (Nota 22)	9.741	20.424
Empresas del Grupo, Asociadas y vinculadas, deudores	309.989	18.844	Otras deudas (Nota 20)	29.264	7.678
Deudores diversos (Nota 14-b)	99.167	86.301	Provisión por otras operaciones de tráfico (Nota 21)		
Administraciones públicas (Nota 22)	127.421	134.068	Total acreedores a corto plazo	3.383.844	1.667.010
Inversiones financieras temporales (Nota 15)-	26.824	4.868	TOTAL PASIVO	8.542.638	6.884.379
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 12)	8.906	29.627			
Otros créditos a corto plazo	91.691	99.563			
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	13.969	10.746			
Tesorería	6.741.049	1.894.427			
Total activo circulante	6.741.049	1.894.427			
TOTAL ACTIVO	8.542.638	6.884.379			

6000

REYAL URBIS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Miles de Euros)

	DEBE		HABER		Ejercicio 2007	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
GASTOS:								
Aprovisionamientos (Nota 23-b)					1.902.842	570.074	1.329.482	381.952
Variación de existencias de solares					242.952	135.338	1.267.586	370.573
Compras					1.659.890	434.738	61.896	10.175
Gastos de personal (Nota 23-d)					29.427	9.193	-	1.204
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Nota 6, 7 y 8)					2.386	3.403	793.658	250.613
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 21)					17.093	4.044	-	121.813
Otros gastos de explotación (Nota 23-e)					56.179	27.802	7.933	1.986
Servicios exteriores					48.935	23.534		
Tributos					1.046	3.327		
Otros gastos de gestión corriente					6.198	941		
					2.007.927	814.516	2.121.073	756.364
Beneficio de explotación					113.146	141.848		
Gastos financieros y asimilados.					1.126	18	8.906	27.061
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 23-c)					259.768	136.515		1.562
Por deudas con terceros y gastos asimilados (Notas 18 y 23-g)					508	-	4	-
Variación Provisiones Inversiones financieras					261.402	136.533	10.677	7.373
							19.587	35.996
							241.815	100.537
							128.669	
Beneficios de las actividades ordinarias						41.311		
Variación de las provisiones de inmovilizado financiero (Nota 9)					2.333	64		
Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 9-c)					8.476	174	148.873	22.218
Gastos extraordinarios					1.430	36.252	15.446	2
Resultados extraordinarios positivos					152.080	-		14.270
Beneficios antes de Impuestos					23.411	27.041		
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)					(16.913)	(9.772)		
Resultados del ejercicio (beneficios)					40.324	36.813		

Las Notas 1 a 29 adjuntas y los Anexos I y II forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

See 1

Reyal Urbis, S.A.

Memoria del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

1. Actividad de la Sociedad

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (véase Nota 2), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
2. La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Fusiones

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A. (Unipersonal), Mar y Ciudades de Levante, S.L. (Unipersonal) y Las Dehesas de Guadalajara, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas).

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbidas.

Los datos relativos a dicha fusión así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas se incluyeron en las Cuentas Anuales del ejercicio 2006.

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. Dicha fusión fue inscrita con posterioridad en el Registro Mercantil.

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio. La Sociedad Absorbente adquiere por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la Absorbida y aumenta su capital social en la cuantía procedente conforme a lo establecido en el artículo 233 de la Ley de Sociedades Anónimas, teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente era titular del 96,41% de la sociedad Absorbida.

WJ

El tipo de canje establecido en la ecuación de canje del proyecto de fusión, aprobado por los Consejos de Administración tanto de la Sociedad Absorbente como de la Sociedad Absorbida con fecha 14 de febrero de 2007, fue de 13 acciones de Construcciones Reyal, S.A. por cada 5 acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A., lo que ha supuesto una ampliación de capital de 119.146 miles de euros mediante la emisión de 11.914.601 nuevas acciones representadas por títulos nominativos de 0,01 euros de valor nominal cada una.

Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como la correspondiente prima de emisión quedaron enteramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de la Sociedad Absorbida a Construcciones Reyal, S.A., que adquirió por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la misma.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

1. Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las dos compañías mencionadas anteriormente a 31 de diciembre de 2006.
2. Determinar el día 1 de enero de 2007, como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

El proyecto de fusión contemplaba la modificación de la denominación social de Construcciones Reyal, S.A. pasando ésta a ser Reyal Urbis, S.A. (véase Nota 1).

La operación de fusión se ha acogido al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VIII del Real decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El balance de fusión requerido por el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se presenta vía Anexo al final de estas cuentas anuales, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros de la Sociedad a su valor razonable.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías, se encuentra exento, con el límite de 1.936 millones de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la Oferta Pública de Adquisición.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De la Sociedad Absorbida:		
Inmovilizaciones inmateriales	52.133	5.772
Inmovilizaciones materiales	310.039	35.739
Inmovilizaciones financieras	70.161	4.937
Existencias	2.011.600	137.785
Total	2.443.933	184.233

Los bienes susceptibles de amortización aportados en el proceso de absorción por la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente fueron adquiridos en los años que se detallan a continuación:

J. J. J.

Año de Adquisición	Miles de Euros		
	Coste	Amortización Acumulada 31-12-2006	Valor Neto Contable 31-12-2006
1950	1.639	239	1.400
1959	8	2	6
1960	1	-	1
1962	10	3	7
1963	10	3	7
1964	93	28	65
1965	461	137	324
1966	6	2	4
1967	97	29	68
1968	110	33	77
1969	1.534	355	1.179
1970	309	92	217
1971	78	23	55
1972	859	256	603
1973	283	84	199
1974	488	145	343
1975	96	29	67
1976	115	30	85
1978	600	168	432
1979	332	100	232
1982	39	12	27
1984	481	143	338
1988	1	1	-
1989	753	753	-
1990	12.820	853	11.967
1991	8.723	1.218	7.505
1992	52.335	5.305	47.030
1993	15.502	2.024	13.478
1994	5.526	248	5.278
1995	585	224	361
1996	5.699	989	4.710
1997	1.632	783	849
1998	5.584	1.005	4.579
1999	32.034	3.934	28.100
2000	97.515	15.934	81.581
2001	6.813	1.008	5.805
2002	7.029	1.743	5.286
2003	118.049	7.554	110.495
2004	49.606	2.946	46.660
2005	3.532	335	3.197
2006	119.947	615	119.332
Total	551.334	49.385	501.949

6998

En cada nota se detalla el efecto de dicha fusión, cuando es significativo.

3. Bases de presentación

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad de acuerdo con la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de las Uniones Temporales de Empresas en las que participa la Sociedad, han sido incorporados mediante integración proporcional en función del porcentaje de participación, habiéndose eliminado en dicho proceso de consolidación los saldos y transacciones recíprocos.

b) *Principios contables aplicados*

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

c) *Comparación de la información*

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006.

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 2, los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2007 no son comparables con los presentados 31 de diciembre de 2006 ya que éstos corresponden exclusivamente al ejercicio 2006 de Construcciones Reyat, S.A., sin incluir los saldos ni las operaciones de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. fusionada en el ejercicio 2007 (véase Nota 2).

d) *Agrupación de partidas*

A efectos de facilitar la comprensión del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, ciertas partidas se presentan en forma agrupada, mostrándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de esta memoria.

4. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007 a presentar por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	40.324
Distribución:	
A Reserva legal	64
A Reservas voluntarias	40.260

5. Normas de valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007 están de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, siendo las principales las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento corresponden al pago del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales generado como consecuencia de las ampliaciones de capital del ejercicio y se amortizan en cinco años.

El cargo a los resultados del ejercicio 2007 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 618 miles de euros (véase Nota 6).

b) Inmovilizaciones inmateriales

Arrendamiento financiero

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

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero que se incorporan al balance de situación de la Sociedad Absorbida como consecuencia del proceso de fusión descrito en la Nota 2 se encuentran registrados al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 30.734 miles de euros.

Los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se amortizan linealmente en función de los años de vida útil de los correspondientes bienes, que coinciden con los aplicados a los bienes de idéntica naturaleza registrados dentro del epígrafe "Inmovilizaciones materiales" (véase Nota 5-c).

Concesiones Administrativas

Bajo el epígrafe de concesiones administrativas se registra 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 unos derechos de superficie en Tres Cantos (Madrid) hasta el 2021, sobre los que se han construido 120 viviendas de Protección Pública.

Estas concesiones se encuentran registradas al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 21.399 miles de euros.

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

Aplicaciones informáticas

En este epígrafe se contabilizan los gastos ocasionados con motivo de la implantación de nuevos programas informáticos y son amortizados, linealmente, en un periodo de cinco años.

Derechos de traspaso

Reflejan los costes de acondicionamiento y reforma efectuados en inmuebles arrendados por la Sociedad. Estos costes se amortizan en función a la duración del contrato de alquiler suscrito para cada uno de los inmuebles.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 4.752 miles de euros. De dicho importe, la Sociedad ha registrado 192 miles en el epígrafe de "Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente la Sociedad ha reconocido un importe de 4.560 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de concesiones y derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero bajo el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta, por corresponder a inmuebles que la Sociedad explota en régimen de arrendamiento.

c) Inmovilizaciones materiales

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, actualizados 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.

Con motivo de la fusión se han revalorizado determinados elementos del inmovilizado material, asignándose plusvalías por importe de 310.039 miles de euros.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

La Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material por importe de 4.671 miles de euros (véase Nota 8), registrándose en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados - Por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancia del ejercicio 2007 adjunta.

6389

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio y arrendamientos)	50 - 75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 - 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 - 10
Otro inmovilizado	6

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 9.436 miles de euros. De dicho importe, la Sociedad ha registrado 1.576 miles en el epígrafe de "Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente la Sociedad ha reconocido un importe de 7.860 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmuebles en arrendamiento bajo el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

La Sociedad procede a dotar provisiones sobre el valor de su inmovilizado material cuando se produce una depreciación duradera que no se considera definitiva.

d) Inmovilizaciones financieras e Inversiones financieras temporales

Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. En la determinación de este valor se han considerado aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad. También se han considerado en la determinación del valor, las plusvalías existentes a 31 de diciembre de 2006 asignadas conforme al informe de experto independiente a dicha fecha.

El importe total de las plusvalías asignadas en el proceso de fusión a las participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas ha sido de 69.427 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 las provisiones por depreciación de valores negociables en empresas del Grupo y asociadas ascienden a 20.651 miles de euros.

La Sociedad considera como empresas del grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social, sin superar el 50%. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y resultado atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 8.875.127 miles de euros, 1.117.130 miles de euros, 1.418.668 miles de euros y 29.829 miles de euros, respectivamente.

Créditos a largo plazo y corto plazo

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado pendiente de reembolso, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

Cartera de valores a largo plazo y corto plazo

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad en empresas no cotizadas al 31 de diciembre de 2007 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél. En la determinación de este valor se han considerado aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

El importe total de las plusvalías asignadas en el proceso de fusión a la cartera de valores ha sido de 734 miles de euros.

Las inversiones de esta naturaleza en empresas cotizadas se contabilizan a su precio de adquisición o valor de cotización, el menor.

Otras inversiones financieras temporales y tesorería

Estos activos monetarios se presentan a su coste de adquisición, incluyéndose los intereses devengados de acuerdo con un criterio financiero.

e) Acciones propias

Las acciones propias se valoran por el menor de los tres siguientes importes: precio de adquisición, valor de mercado, o valor teórico contable al cierre del ejercicio. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o la cotización al cierre del ejercicio, la que resulte menor.

De acuerdo con la normativa vigente, la corrección valorativa de las acciones propias se realiza del siguiente modo; la diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado, cuando este segundo es menor, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. Por su parte, la corrección valorativa que se produce cuando el valor teórico contable de las acciones propias es inferior al menor de los dos valores anteriormente indicados, y exclusivamente por este tramo, se registra con cargo a reservas de libre disposición.

En cualquier evaluación económica del patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, estos saldos deberían deducirse de la cifra de fondos propios mostrada en el balance de situación adjunto.

f) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Los gastos a distribuir en varios ejercicios incluyen, principalmente, gastos financieros asociados a operaciones de arrendamiento financiero que se imputan a resultados según su devengo financiero durante el plazo de vigencia de los respectivos contratos. Al 31 de diciembre de 2007, el importe de estos gastos financieros pendientes de devengo asciende a 83.015 miles de euros (véase Nota 11).

g) Existencias

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor.

La Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 43.917 miles de euros (véanse Notas 13 y 23-g), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados – Por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancia del ejercicio 2007 adjunta.

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. El coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio, se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados". En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

En el importe registrado de existencias se incluyeron, como consecuencia de la fusión, plusvalías por importe de 1.502.945 miles de euros en terrenos, 451.368 miles de euros en promociones en curso, 53.237 miles de euros en inmuebles terminados y 4.050 miles de euros en anticipos. De los importes anteriores durante el ejercicio 2007, y al haber sido vendidas las existencias, se han venido reconociendo como gasto plusvalías por un importe de 240.331 miles de euros.

h) Deudas

Las deudas con vencimiento superior a un año respecto al cierre del ejercicio se contabilizan a largo plazo, si bien la Sociedad considera como corto plazo aquellas deudas vinculadas a promociones que, aunque su vencimiento sea a largo plazo, tengan prevista su subrogación en un plazo inferior a doce meses.

La Sociedad ha descontado efectos sin recurso por importe de 39.433 miles que han sido dados de baja del epígrafe "Deudores" del activo circulante del balance de situación adjunto.

i) Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico

La norma contable seguida por la Sociedad con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

- Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Otras provisiones: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- Provisiones para operaciones de tráfico: se corresponde fundamentalmente con las provisiones por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.

j) Contabilización de ingresos y gastos

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de ventas en el momento de la escrituración de las unidades objeto de entrega. El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no estén substancialmente terminadas y, por tanto, no sea posible su entrega material al cliente y reconocimiento de venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación adjunto, clasificándose a largo o a corto plazo en función de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

Los ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles (excluidos los correspondientes a seguros y mantenimiento) se reconocen como ingresos de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los incentivos otorgados a los arrendatarios se reconocen como una parte integrante de los ingresos por alquileres de inmuebles.

Los ingresos contingentes derivados del arrendamiento se registran cuando se considera probable que se produzcan y el ingreso puede ser calculado con fiabilidad.

En el caso de ventas de inmuebles y solares procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como resultado extraordinario en el epígrafe "Beneficios por enajenación del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" de acuerdo a lo establecido en las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

Las ventas de parcelas en las que la Sociedad tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

Los ingresos atribuibles a la venta de la urbanización se calculan en función de la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización atribuidos a la parcela en función de los metros cuadrados de la misma, incrementados por el margen de beneficio estimado en la venta de dicho producto.

El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad al adquirente, que resulta en la fecha más reciente entre la fecha en que se escritura la compraventa o la que el solar está disponible para su uso por parte del adquirente.

El ingreso correspondiente a la venta de la urbanización se difiere en balance hasta que la urbanización se encuentre terminada.

Aquellos costes de urbanización incurridos y atribuibles a parcelas no vendidas se incluyen en el valor de las existencias.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a sus trabajadores con los que, bajo ciertas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio que se adopta la decisión del despido.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo, por lo que no se ha constituido provisión por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

l) Impuesto sobre Sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre Sociedades calculado en función del beneficio antes de impuestos, desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza

permanente de acuerdo con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las diferencias entre el Impuesto sobre Sociedades a pagar y el gasto por dicho impuesto se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido.

m) Integración de Uniones Temporales de Empresas

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por las uniones temporales de empresas en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad se ha seguido el procedimiento de integrar la parte proporcional de los saldos de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de la unión temporal en función del porcentaje de participación, una vez realizada la homogeneización temporal valorativa siguiendo los criterios adoptados por la Sociedad, así como la eliminación de los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y las uniones temporales y de los saldos activos y pasivos recíprocos.

n) Instrumentos financieros

En algunos casos se realizan operaciones de cobertura mediante contrato de futuros y derivados para cubrir el riesgo por interés de deuda. Los gastos de transacción y las diferencias producidas por la evolución de las cotizaciones se imputan a resultados siguiendo el mismo criterio temporal que el empleado para los costes de la deuda principal cuyo riesgo se cubre.

6. Gastos de establecimiento

La evolución de este epígrafe durante el ejercicio 2007 ha sido la siguiente:

	Miles de Euros			
	31-12-2006	Adiciones	Amortización	31-12-2007
Gastos de ampliación de capital	-	3.468	(618)	2.850
	-	3.468	(618)	2.850

Las adiciones corresponden a los gastos incurridos como consecuencia de las diversas ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2007 (véase Nota 16).

7. Inmovilizaciones inmateriales

Los saldos al 31 de diciembre de 2007 y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

292

	Miles de Euros						31-12-07
	31-12-06	Incorporaciones por Fusión	Plusvalías por Fusión	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Coste:							
Concesiones administrativas	55	39.701	21.399	264	(57)	-	61.362
Fondo de Comercio		131.740	-	-	(131.740)	-	-
Derechos de traspaso	681	-	-	-	-	-	681
Aplicaciones informáticas	243	739	-	9	-	-	991
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	39.266	31.296	30.739	-	(2.405)	134.299	233.195
	40.245	203.476	52.138	273	(134.202)	134.299	296.229
Amortización acumulada:							
Concesiones Administrativas	-	(10.804)	-	(3.037)	-	-	(13.841)
Derechos de traspaso	(233)	-	-	(88)	-	-	(321)
Aplicaciones informáticas	(187)	(587)	-	(104)	-	-	(878)
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(965)	(3.448)	(5)	(1.523)	355	(5.119)	(10.705)
	(1.385)	(14.839)	(5)	(4.752)	355	(5.119)	(25.745)
Neto	38.860	188.637	52.133	(4.479)	(133.847)	129.180	270.484

El coste de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 asciende a 597 miles de euros.

Del importe neto del inmovilizado inmaterial 54 miles de euros corresponden a las Uniones Temporales de Empresas.

La partida de Incorporaciones por Fusión, hace referencia a los inmovilizados inmateriales que Inmobiliaria Urbis S.A. tenía en su activo a 31 de diciembre de 2006, y que como resultado del proceso de fusión, estuvieron afectos a la integración en el balance de la Sociedad con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2007.

Las concesiones administrativas se han revalorizado, como consecuencia de la asignación de las plusvalías generadas por la fusión. Dichas plusvalías han sido asignadas a las tres principales concesiones mantenidas por la Sociedad (véase Nota 5-b).

El fondo de comercio surge como la diferencia entre los Fondos propios de la Sociedad Absorbida y el coste de la participación en el momento de la fusión que no ha podido ser registrada como mayor valor de los activos existentes en la fecha de fusión. El importe del fondo de comercio ha sido totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2007.

Las aportaciones más significativas ocasionadas por la fusión en la partida de "Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero" corresponden al leasing sobre el edificio Torre Urbis por importe de 31.296 miles de euros.

Los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero también se han revalorizado como consecuencia de la asignación de las plusvalías generadas por la fusión. Dichas plusvalías han sido asignadas al edificio anteriormente mencionado (Torre Urbis) (véase Nota 5-b).

La baja más significativa en este epígrafe se debe al ejercicio de la opción de compra anticipada sobre el arrendamiento financiero de Acacias III, cuyo coste en origen era de 2.405 miles de euros. Dicho inmueble fue vendido por la Sociedad, por lo que no figura en el inmovilizado material a fecha de cierre.

Adicionalmente, se han producido traspasos por importe neto de 129.180 miles de euros que provienen del Inmovilizado material (véase Nota 8), como consecuencia de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero efectuada por la Sociedad sobre determinados inmuebles de su propiedad ubicados en Madrid.

La Sociedad ha dado de alta los activos en arrendamiento financiero al valor en libros que los mismos tenían con anterioridad a esta operación de venta y arrendamiento financiero posterior, sin haber reconocido ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

El detalle de los contratos sobre los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero es como sigue:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en curso		
Piso Ayala, 3	2008	120 (a)	721	779	89	15	-
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	1.439	2.562	1.521	42.605
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	88	20	16	13
Elementos de transporte	2009	48 (a)	26	9	7	15	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.296	31.685	3.811	3.783	924
Edificio Gran Via	2022	30 (b)	34.684	-	14.391	1.586	36.443
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	-	18.299	2.016	46.340
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	-	23.110	2.546	58.525
			202.454	34.000	62.289	11.498	184.850

(a) Cuotas mensuales
(b) Cuotas semestrales

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto (véase Nota 18).

8. Inmovilizaciones materiales

Los saldos al 31 de diciembre de 2007 y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

	Miles de Euros						31-12-07
	31-12-06	Incorporaciones por Fusión	Plusvalías por Fusión	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Coste:							
Terrenos	188.444	-	-	-	-	(188.444)	-
Inmuebles de uso propio	1.662	23.580	13.736	57	(2.926)	4.577	40.686
Inmuebles para arrendamiento	77.247	447.108	227.076	1.622	(24.020)	(81.358)	647.675
Otras instalaciones	2.163	3.200	-	224	(103)	134	5.618
Mobiliario	795	3.653	-	236	(36)	63	4.711
Otro inmovilizado	469	2.058	-	236	(205)	-	2.558
Inmovilizado en curso	3.469	181.837	65.773	60.184	(74.887)	131.623	367.999
	274.249	661.436	306.585	62.559	(102.177)	(133.405)	1.069.247
Amortización acumulada:							
Inmuebles de uso propio	(365)	(1.826)	-	(341)	46	(236)	(2.722)
Inmuebles para arrendamiento	(13.535)	(26.554)	(272)	(7.860)	758	5.355	(42.108)
Otras instalaciones	(1.270)	(1.917)	-	(653)	47	-	(3.793)
Mobiliario	(315)	(2.593)	-	(331)	14	-	(3.225)
Otro inmovilizado	(337)	(1.655)	-	(251)	67	-	(2.176)
	(15.822)	(34.545)	(272)	(9.436)	932	5.119	(54.024)
Total	258.427	626.891	306.313	53.123	(101.245)	(128.286)	1.015.223
Provisión	-	(6.302)	3.726	-	172	-	(2.404)
Neto	258.427	620.589	310.039	53.123	(101.073)	(128.286)	1.012.819

Los elementos del inmovilizado incorporados al balance de la Sociedad en el proceso de fusión (véase Nota 2) tienen un coste asociado de 661.436 miles de euros y corresponden al inmovilizado material procedente de Inmobiliaria Urbis S.A. Éstos inmuebles se han revalorizado en base a la tasación de experto independiente a 31 de diciembre de 2006. Dentro de las incorporaciones procedentes de Inmobiliaria Urbis S.A., en el epígrafe de "Inmovilizado en curso" el importe más significativo corresponde a un edificio de oficinas, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción a 31 de diciembre de 2006 y que durante el ejercicio 2007 ha sido finalizado y posteriormente vendido.

Siguiendo el criterio de la sociedad absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A., la sociedad ha decidido recoger el importe de los terrenos dentro de las cuentas en las que se registran los inmuebles construidos. Por este motivo ha traspasado el importe total de los terrenos a las cuentas de inmuebles para uso propio e inmuebles para arrendamientos.

Del importe total de traspasos de terrenos la Sociedad ha registrado un importe de 3.407 miles de euros en el epígrafe Inmuebles de uso propio, asignando su totalidad a las oficinas de la Sociedad situadas en la calle Ayala, 3. El importe restante de 185.037 miles de euros se han registrado en el epígrafe de Inmuebles para arrendamiento.

El detalle de terrenos asignados a los inmuebles de la Sociedad a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

vee /

	Miles de Euros	
	Inmuebles de uso propio	Inmuebles para arrendamientos
Construcción e instalaciones	18.535	249.537
Terrenos	22.151	398.138
Total	40.686	647.675

Las adiciones más significativas, al margen de las derivadas de la fusión, se registran en el inmovilizado en curso, consecuencia de las certificaciones y avances de obras.

Las principales bajas del ejercicio corresponden principalmente a la venta de un edificio de oficinas procedente de Inmobiliaria Urbis S.A. El resultado obtenido en esta venta ha supuesto unas plusvalías para la Sociedad de 22.007 miles de euros, que han sido registradas en el epígrafe "Beneficios procedentes de la enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. Otras ventas menos significativas corresponden a diversos locales en Leganés, Méndez Álvaro y Monforte de Lemos con unas plusvalías asociadas de 3.135 miles de euros, 2.257 miles de euros y 1.678 miles de euros respectivamente.

Los traspasos habidos entre los distintos epígrafes del Inmovilizado material se han debido principalmente a reclasificaciones por la naturaleza de los activos a fin de homogeneizar criterios tras la fusión. Adicionalmente, se han producido traspasos del Inmovilizado material al Inmovilizado inmaterial y de Existencias al Inmovilizado material por importe bruto de 134.299 y 894 miles de euros, respectivamente. El importe de los traspasos del Inmovilizado material al Inmovilizado inmaterial corresponde a una operación de venta y posterior arrendamiento financiero formalizada por la Sociedad sobre determinados inmuebles de su propiedad ubicados en Madrid (véase Nota 7).

El Inmovilizado en curso registrado al 31 de diciembre de 2007 corresponde, principalmente, al coste incurrido en las obras de construcción del Hotel Gal ubicado en la localidad de Alcalá de Henares y al complejo de Castellana 200. Ambos inmuebles han sido traspasados de Inmuebles en arrendamientos a Inmuebles en curso durante el ejercicio, a fin de homogeneizar criterios de registro tras la fusión y dada la naturaleza del inmovilizado en curso de ambos proyectos.

En "Inmuebles para arrendamiento" se recogen diversos hoteles ubicados principalmente en Madrid, Barcelona y Lérida, que son explotados por la Sociedad vía arrendamiento. La empresa del Grupo Rafael Hoteles S.A.U. es la arrendataria de los mismos (véase Nota 23-c).

El importe de gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material en el ejercicio, ha ascendido a 4.671 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 existen elementos en uso totalmente amortizados cuyo coste histórico asciende a 8.546 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 existen activos inmobiliarios por importe de 157.839 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2007 asciende a 108.519 miles de euros (véase Nota 18).

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguros que cubren los posibles riesgos a que están sujetos todos los elementos del inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que los seguros constituidos al 31 de diciembre de 2007 cubren suficientemente el valor neto contable de estos activos.

El valor razonable de los inmuebles de uso propio, de los inmuebles para arrendamiento y de las nuevas inversiones del Grupo Reyal Urbis del que la Sociedad es Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 70.859, 1.156.421 y 447.243 miles de euros, respectivamente. El valor razonable de los inmuebles para arrendamiento por importe de 1.156.421 miles de

euros incluye el correspondiente a las concesiones administrativas (véanse Notas 5-b y 7). 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). 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.

9. Inmovilizaciones financieras

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe han sido las siguientes:

	Miles de Euros						31-12-07
	31-12-06	Incorporaciones/ Retiros por Fusión	Plusvalías Fusión	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Participaciones empresas del Grupo	3.408.667	(3.149.856)	53.138	41.552	(2.382)	1.500	352.619
Participaciones empresas Asociadas	20.951	16.024	16.289	-	(43)	(1.500)	51.721
Créditos a largo plazo	-	351	-	9.367	-	(351)	9.367
Cartera de valores a largo plazo	199.109	4.993	734	26.599	(225.127)	-	6.308
Otros Créditos	21	3.279	-	-	(21)	-	3.279
Depósitos y Fianzas constituidos	737	4.813	-	121	(120)	-	5.551
	3.629.485	(3.120.396)	70.161	77.639	(227.693)	(351)	428.845
Provisiones	(2.320)	(15.998)	-	(14.489)	12.156	-	(20.651)
Valor neto	3.627.165	(3.136.394)	70.161	63.150	(215.537)	(351)	408.194

a) Participaciones en empresas del Grupo

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros						31-12-07
	31-12-06	Incorporaciones/ Retiros por Fusión	Plusvalías Fusión	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.816	-	-	-	-	-	2.816
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	-	-	-	-	1.965
Ayala 3, S.A.U.	77	-	-	-	-	-	77
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	6.045	-	-	-	-	-	6.045
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	19.474	-	-	41.552	-	-	61.026
Toledo 96, S.L.U.	147.878	-	-	-	-	-	147.878
Lares de Arganda, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Atalayas de Arganda, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Blekinge Corporation, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Inmobiliaria Urbis, S.A.	3.230.400	(3.230.400)	-	-	-	-	-
Golf Altoreal, S.A.	-	8.475	-	-	-	-	8.475
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes	-	44.718	18.142	-	-	-	62.860
Euroinmobiliaria, S.A.	-	3.033	4.023	-	-	(2.382)	4.674
Renfurbis, S.A.	-	120	30	-	-	-	150
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	-	-	-	1.500	-	1.500
Reyal Landscape, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
Urbiespar, S.A.	-	14.409	25.043	-	-	-	39.452
Indraci, S.A.	-	108	-	-	-	-	108
Retiro Inmuebles, S.L.	-	500	2.907	-	-	-	3.407
Cota de Las Estrellas, S.A.	-	5.931	1.556	-	-	-	7.487
Urbis Usa, INC	-	3.250	1.437	-	-	-	4.687
Total empresas del grupo	3.408.667	(3.149.856)	53.138	41.552	1.500	(2.382)	352.619

En el proceso de fusión se eliminan las participaciones en el capital social de Inmobiliaria Urbis, S.A. pasando a ser sustituidas por sus activos y pasivos, junto con las plusvalías asignadas (véase Nota 2).

Asimismo, durante el ejercicio, se ha incrementado la participación en Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. en un 15,32% por importe de 41.552 miles de euros, al recibir 4.000 acciones de dicha sociedad como pago en especie a una ampliación de capital no dineraria realizada por la Sociedad (véase Nota 16).

La única disminución en las participaciones en empresas del grupo se debe a una reducción de capital realizada por la sociedad Renfurbis S.A. La disminución de la participación, ha sido proporcional a la disminución del capital de la misma, por lo que el porcentaje de participación se mantiene equivalente.

Los principales datos de las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2007 son, en miles de euros, los siguientes:

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Participación	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	2.816	-	100%	Construcción	60	2.228	402
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hostelería	60	3.692	505
Ayala 3, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	77	-	100%	Prestación de servicios	60	38	1
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	6.045	(1.310)	65%	Promoción Inmobiliaria	9.300	(3.570)	1.554
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(4.103)	70,32%	Promoción Inmobiliaria	15.686	(4.400)	(1.341)
Toledo 96, S.L.U. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	147.878	(300)	100%	Promoción Inmobiliaria	6.227	(236)	(104)
Lares de Arganda, S.L.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	3	(61)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(6)	(55)
Atalayas de Arganda S.L.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	3	(61)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(6)	(55)
Blekinge Corporación, S.L.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	3	-	100%	Promoción Inmobiliaria	3	5.852	(584)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	3	(297)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(48)	(249)
Golf Altorreal S.A.(****)	Avda. Del Golf- Urb. Altorreal. Murcia	8.475	(167)	79,85%	Instalaciones Deportivas	10.608	(2.507)	2.304
Reyal Urbis, S.A. antes denominada Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.860	(9.150)	100%	Promoción Inmobiliaria	44.133	(9.236)	671
Renfurbis, S.A. (*)	General Pardiñas,73	4.674	-	60%	Promoción Inmobiliaria	1.085	2.250	7.380
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(**)	General Pardiñas, 73	150	(57)	100%	Promoción Inmobiliaria	120	(48)	(8)
Urbiespar, S.L. (*)	General Pardiñas, 73	39.452	-	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	(565)	3.118
Indraci, S.A. (**)(en liquidación)	General Pardiñas, 73	108	-	60%	Promoción Inmobiliaria	180	(37)	38
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	General Pardiñas, 73	3.407	(133)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(287)	21
Cota de Las Estrellas S.A. (**)	General Pardiñas, 73	7.487	(142)	100%	Promoción Inmobiliaria	901	(102)	(48)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.500	-	50%	Promoción Inmobiliaria	3.000	8.232	346
Urbis USA Inc. (*****)	South Biscayne Blvd. Miami	4.687	(1.420)	100%	Promoción Inmobiliaria	3.250	(838)	130

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por Price Waterhouse Coopers, S.L.

(****) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por ACR Audimur, S.L.

(*****) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por Gravier & Associates.

Handwritten signature/initials

De estas sociedades ninguna cotiza en bolsa. El ingreso total obtenido por las participaciones en capital del grupo y asociadas, ha sido de 8.906 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos procedentes de participaciones en capital" de la cuenta de resultados adjunta. De ese importe, corresponden principalmente a dividendos repartidos por empresas del grupo 7.564 miles de euros, procedentes del reparto de dividendos de Renfurbis, S.A. y Reyal Landscape, S.L. por importe de 2.564 y 5.000 miles euros respectivamente. El resto de las empresas del grupo no han repartido dividendos.

b) Participaciones en empresas asociadas

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31-12-06	Adiciones por Fusión	Plusvalías Fusión	Traspasos	Bajas	31-12-07
Inv. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	-	-	-	18.483
Reyal Landscape, S.L.	1.500	-	-	(1.500)	-	-
Grimo 3113, S.L.	800	-	-	-	-	800
Ciudad del Norte, S.L.	1	-	-	-	-	1
Golf Valdeluz, S.L.	124	-	-	-	-	124
Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	43	-	-	-	(43)	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	-	12.000	15.119	-	-	27.119
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	-	361	1.170	-	-	1.531
Astaco, S.A. (en liquidación)	-	3.663	-	-	-	3.663
	20.951	16.024	16.289	(1.500)	(43)	51.721

Los principales datos de las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2007, son los siguientes:

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Participación	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	(347)	29,99%	Promoción inmobiliaria	43.370	(647)	(480)
Grimo 3113, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	800	(264)	40%	Promoción inmobiliaria	2.000	-	(32)
Ciudad del Norte, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	1	(23)	33,34%	Promoción inmobiliaria	3	-	(70)
Golf Valdeluz, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	124	-	33,34%	Promoción inmobiliaria	370	6	(2)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	27.119	-	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	3.475	(1.140)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (*)	General Pardiñas, 73	1.531	-	30%	Promoción Inmobiliaria	1.202	219	1.219
Astaco, S.A. (**) (en liquidación)	General Pardiñas, 73	3.663	(342)	50%	Promoción Inmobiliaria	7.766	(1.398)	272

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por Fernando Gonzalez Auditores, S.L.

699/

Ninguna de las sociedades anteriormente indicadas cotiza en Bolsa. Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. ha repartido dividendos en el ejercicio 2007 por importe de 214 miles de euros. Dichos ingresos, junto con los repartidos por Renfurbis, S.A. y Reyal Landscape, S.L. (véase Nota 9-a) conforman el grueso al epígrafe de "Ingresos procedentes de participaciones en capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2007 adjunta.

c) Cartera de valores a largo plazo

Las adiciones del ejercicio se deben fundamentalmente a la compra de acciones de una sociedad cotizada, extranjera con un coste de adquisición de 26.017 miles de euros. Dichas acciones se vendieron durante el ejercicio 2007.

Los retiros del ejercicio corresponden, principalmente, a la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A., representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad. En relación con esta operación, con fecha 14 de diciembre de 2007 Reyal Urbis, S.A. ha vendido 22.005.083 y 66.017.408 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a dos inversores por un importe total de 300.875 miles de euros. Las principales características de estos contratos de venta son las siguientes:

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ha ascendido a 20.475 y 6.825 miles de euros respectivamente. El importe pendiente, avalado por garantías personales de los inversores, queda aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfieren los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reserva la Sociedad como garantía del pago de la parte aplazada.
- El precio de venta puede verse afectado al alza si Inmobiliaria Colonial, S.A. se valora a efectos de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) o de una fusión a más de 3,36 euros por acción, con el límite de 0,49 euros por acción. En ningún caso el precio de venta puede verse afectado a la baja.

Adicionalmente y en relación con esta operación existía, con anterioridad al 14 de diciembre de 2007 y entre partes vinculadas, un Contrato de Opción de Compra y Venta y Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente sobre la totalidad de las acciones que Reyal Urbis, S.A. mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A.

Consecuencia de la venta de la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A. por parte de la Sociedad en los términos anteriormente descritos, se acuerda entre las partes vinculadas cancelar el compromiso de Opción de Compra y Venta, recibiendo la Sociedad el derecho a recibir un importe de 14.575 miles de euros, en concepto de indemnización por la cancelación del citado contrato, con vencimiento el 10 de diciembre de 2008. En relación con el compromiso previo de Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente la Sociedad mantiene el derecho a recibir un importe de 12.558 miles de euros con último vencimiento 10 de diciembre de 2008.

El resultado de la venta de acciones de la sociedad cotizada extranjera y de Inmobiliaria Colonial, S.A. se encuentra registrado en el epígrafe de "Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" y en "Beneficios por enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control", por importe de 8.389 y 116.174 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 el saldo en la cartera de valores a largo plazo de la Sociedad, se compone, principalmente, de inversiones poco significativas que mantenía Inmobiliaria Urbis S.A. en el momento de la fusión, y que se han mantenido sin movimientos en la cartera de Reyal Urbis S.A. al cierre de este ejercicio.

d) Créditos a largo plazo

Las adiciones del ejercicio corresponden a la concesión de créditos a favor de las empresas del grupo Euroinmobiliaria, S.A y Urbis USA Inc. por importe de 9.000 y 367 miles de euros respectivamente. El crédito a favor de Euroinmobiliaria, S.A. devenga un tipo de interés de Euribor a un año más un diferencial de 0,6 y

tiene vencimiento en 2009. El crédito a favor de Urbis USA Inc. devenga un tipo de interés del 5,64% y tiene vencimiento en 2011.

e) Otros créditos

Las adiciones del ejercicio proceden de los saldos integrados en el proceso de fusión. En particular este saldo corresponde a un préstamo participativo que Inmobiliaria Urbis S.A. tenía concedido a la empresa Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.279 miles de euros, concedido en octubre del 2005 y con vencimiento en 2011.

f) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Las adiciones del ejercicio proceden, fundamentalmente, de los saldos integrados en el proceso de fusión. La totalidad de dichas fianzas se derivan de los alquileres recibidos de los arrendatarios, y de los que la sociedad deposita por ley ante el organismo competente correspondiente en cada caso.

g) Provisiones

En el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2007 se tienen registradas las provisiones de cartera necesarias para ajustar el valor en libros de las participaciones en empresas del grupo a su valor teórico contable. La provisión registrada al 31 de diciembre de 2007 es debida principalmente a la constituida para las participaciones en Reyal Urbis, S.A. (Portugal), antes Euroinmobiliaria S.A. (Portugal) y Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. por importe de 9.150 y 4.103 miles de euros respectivamente.

10. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo

Los saldos incluidos en este epígrafe son los siguientes:

	Miles de Euros
Cientes efectos comerciales descontados	6.105
Cientes efectos comerciales a cobrar	5.802
Otros deudores a largo plazo	618
	12.525

El importe registrado en el epígrafe "Cientes efectos comerciales descontados" corresponde a un efecto comercial descontado avalado por un importe de 6.105 miles de euros relacionado con la venta de un solar en Guadalajara. El vencimiento de esta cuenta por cobrar está fijado en el ejercicio 2009.

11. Gastos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento correspondiente a los gastos a distribuir en varios ejercicios durante el ejercicio 2007 es el siguiente, en miles de euros:

0,92

	Miles de Euros				31-12-07
	31-12-06	Incorporaciones Por Fusión	Adiciones	Imputaciones a Gasto	
Carga financiera diferida leasing	11.917	349	63.208	(1.994)	73.480
Carga financiera diferida solares	9.333	-	-	(2.286)	7.047
Otros Gastos a distribuir	-	2.326	934	(772)	2.488
	21.250	2.675	64.142	(5.052)	83.015

Las adiciones del ejercicio por derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (leasing), corresponden por una parte a la carga financiera diferida correspondiente al contrato de arrendamiento financiero suscrito por Inmobiliaria Urbis S.A. para el edificio Torre Urbis, y a operaciones de venta y arrendamiento financiero posterior que han afectado a determinados inmuebles anteriormente incluidos en el epígrafe "Inmovilizado material" (véanse Notas 7 y 8).

Las principales características de los contratos de arrendamiento financiero a los que se encuentra vinculada la carga financiera diferida registrada en este epígrafe han sido descritas en la Nota 7.

Por su parte, las aplicaciones del ejercicio por carga financiera diferida de solares corresponden a los intereses por aplazamiento derivados de la compra de un solar en Madrid.

12. Empresas del Grupo, Asociadas y vinculadas

Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del grupo, asociadas y vinculadas, al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

22

	Euros	
	Créditos a corto plazo (Nota 15)	Saldo Acreedor
Reyal Landscape, S.L.	1.544	6.862
Retiro Construcciones, S.A.U.	-	24.172
Rafael Hoteles, S.A.U.	5.819	-
Retiro Inmuebles S.L.	15	-
Ayala 3, S.A.U.	97	-
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	-	2.500
Desarrollos Eólicos Globales, S.A.	-	657
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	970	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	628	-
Toledo 96, S.L.U.	421	-
Lares de Arganda, S.L.U.	1.128	-
Atalayas de Arganda, S.L.U.	1.128	-
Blekinge Corporation, S.L.U.	-	6.271
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	2.890	-
Actividades Globales del Campo, S.L.	449	-
Vega del Záncara, S.L.U.	3.175	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	351	-
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes denominada Euroinmobiliaria, S.A.	140	-
Cota de las Estrellas, S.A.	27	-
Golf Altorreal S.A.	1	-
Renfurbis, S.A.	-	60
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	3	-
UTE AFR Fontenla	748	-
UTE Reyal Nozar	3.464	-
UTE Mareny Blau	4	-
Astaco S.A. (en liquidación)	-	3.106
Imopragal, S.A.	360	-
Urbis USA Inc.	10	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	3.452	-
Cabanyal 2010, S.A.	-	928
	26.824	44.556

Estos saldos responden, principalmente, a operaciones financieras. Las cuentas a cobrar y a pagar con la mayoría de las empresas del grupo y asociadas devengan intereses de mercado.

13. Existencias

El detalle del saldo registrado en el epígrafe "Existencias" del activo circulante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros
Terrenos y solares	4.009.447
Obra en curso de construcción ciclo largo	543.798
Obra en curso de construcción ciclo corto	1.186.520
Inmuebles terminados	344.695
Anticipos	7.171
Provisión por depreciación	(35.556)
Total	6.056.075

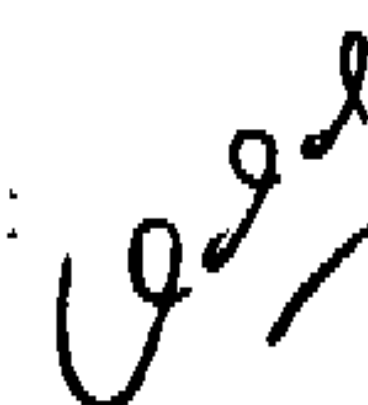
Al 31 de diciembre de 2007 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 2.490.162 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, subrogables o no, vinculados a promociones y suelos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende a 1.966.018 miles de euros.

Consecuencia de la fusión, las existencias pertenecientes a Inmobiliaria Urbis S.A. fueron integradas con la revalorización asociada. A continuación se presenta el desglose de las plusvalías para las distintas cuentas del epígrafe "Existencias" del activo circulante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto:

	Miles de Euros		
	Incorporaciones	Plusvalías	Total
Terrenos y solares	1.632.968	1.502.945	3.135.913
Obra en curso	775.557	451.369	1.226.926
Inmuebles terminados	155.861	53.236	209.097
Anticipos	3.650	4.050	7.700
Total	2.568.036	2.011.600	4.579.636

Al cierre del ejercicio 2007, se ha dotado una provisión en existencias por valor de 20.000 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. Dicha provisión ha sido constituida para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio por un experto independiente.

El desglose del epígrafe "Existencias" por delegación al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:



	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Construcciones en curso	Inmuebles Terminados	Total
Albacete	33.688	-	-	33.688
Alicante	75.644	57.273	5.561	138.478
Almería	58.078	57.697	7.117	122.892
Burgos	7.700	8.918	5.397	22.015
Cádiz	244.464	46.571	54.859	345.894
Cantabria	25.173	-	279	25.452
Castellón	37.170	29.653	327	67.150
Cataluña	680.767	134.191	47.975	862.933
Ciudad Real	17.612	8.769	1.028	27.409
Córdoba	121.481	18.063	-	139.544
Extremadura	8.355	47.157	-	55.512
Gerona	86.973	-	-	86.973
Granada	46.146	42.620	27.060	115.826
Guadalajara	189.288	58.975	7.159	255.422
Huelva	54.146	8.170	13.473	75.789
Huesca	4.417	-	-	4.417
La Coruña	50.166	20.480	18.034	88.680
La Rioja	22.464	-	-	22.464
Las Palmas	120.507	32.293	2.351	155.151
León	27.232	24.192	486	51.910
Lérida	-	-	12.222	12.222
Madrid	817.437	611.788	40.753	1.469.978
Málaga	267.980	92.799	22.783	383.562
Mallorca	19.841	48.929	1.501	70.271
Murcia	198.429	39.051	35.438	272.918
Navarra	62.006	7.509	24	69.539
Oviedo	29.862	13.634	202	43.698
Sevilla	73.533	72.281	5.756	151.570
Tenerife	57.850	30.414	5.080	93.344
Toledo	22.070	-	2.196	24.266
Valencia	320.555	104.309	1.314	426.178
Valladolid	28.779	40.398	108	69.285
Vigo	37.189	23.463	8.474	69.126
Zamora	17.107	-	-	17.107
Zaragoza	145.338	50.721	17.738	213.797
Total	4.009.447	1.730.318	344.695	6.084.460

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.211.334 miles de euros, de los que 223.399 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrados en los epígrafes "Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo" y "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto. El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2007 que se entregarán en el ejercicio 2008 asciende a 824.047 miles de euros.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2007 ha sido de 43.917 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de compra de diferentes solares por importe de 130.387 miles de euros, cuyo importe pendiente de pago asciende a 118.327 miles de euros. En el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran diversas entregas a cuenta realizadas a proveedores de servicios en concepto de provisiones de fondos.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos firmes de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 44.957 miles de euros.

El valor razonable de las existencias del Grupo Reyal Urbis del que la Sociedad es Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 8.669.614 miles de euros. 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). 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 bienes de similares características y ubicaciones.

14. Deudores

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

El desglose de esta partida del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Clientes	78.254
Efectos comerciales descontados	15.154
Efectos comerciales a cobrar	41.020
	134.428

El saldo de la cuenta "Efectos comerciales a cobrar" corresponde, principalmente, a los efectos pendientes de cobro correspondientes a la parte aplazada en la venta de promociones desde el momento de la firma del contrato privado hasta la escrituración.

b) Deudores diversos

El desglose de esta partida del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Concepto	Euros
Deudas por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 9-c)	273.576
Cancelación de Opción de Compra y Venta (Notas 9-c y 23-f)	14.575
Transmisión de Derechos Preferentes de Suscripción (Nota 9-c)	12.558
Otros deudores	9.280
	309.989

15. Inversiones financieras temporales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe han sido las siguientes:

998

	Miles de Euros				31-12-07
	31-12-06	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Créditos a empresas del Grupo	-	18.752	-	1.500	20.252
Créditos a empresas Asociadas	4.868	53	-	1.651	6.572
Otros créditos a corto plazo	29.627	-	(17.570)	(3.151)	8.906
Depósitos y fianzas	99.563	-	(7.872)	-	91.691
	134.058	18.805	(25.442)	-	127.421

a) Créditos a empresas del grupo

El saldo registrado en este epígrafe recoge el importe total de las cuentas por cobrar con empresas del grupo, cuyo vencimiento se sitúa en un plazo inferior a doce meses. Destacan los préstamos concedidos a Rafael Hoteles S.A.U., a la UTE Reyal-Nozar y a Desarrollos Empresariales Amberes S.L.U. por importes de 5.819 miles de euros, 3.464 miles de euros y 2.890 miles de euros respectivamente.

Asimismo, esta partida recoge los intereses devengados y no cobrados del crédito concedido por importe de 1.500 miles de euros a Reyal Landscape, S.L.

b) Créditos a empresas asociadas

El saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2007 recoge fundamentalmente un crédito concedido a la empresa asociada "Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L." por importe de 3.151 miles de euros. Los intereses devengados y no cobrados de esta operación, que ascienden a 301 miles de euros, se encuentran registrados en este mismo epígrafe.

c) Otros créditos a corto plazo

El saldo de este epígrafe recoge, principalmente, un préstamo formalizado contractualmente a una sociedad vinculada por importe de 8.852 miles de euros y vencimiento en 2008, que devenga intereses de mercado.

d) Depósitos y fianzas

El saldo de este epígrafe recoge principalmente, dos imposiciones a plazo fijo, por importes de 85.090 y 6.414 miles de euros respectivamente, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado. Dichos saldos se mantienen pignorados en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad para la adquisición de un solar en Madrid.

16. Fondos propios

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe han sido los siguientes:

099 /

Descripción	Miles de Euros						Total
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2.597	217.254	1.547	280.521	36.813	(20.000)	518.732
Distribución de resultados del ejercicio 2006	-	-	-	16.813	(36.813)	20.000	-
Fusión Inmobiliaria Urbis S.A.	119	119.027	-	-	-	-	119.146
Fusión Yalqui S.A.	-	-	3.823	(3.823)	-	-	-
Ampliaciones de capital	416	386.427	-	-	-	-	386.843
Reducción de capital	(210)	-	-	210	-	-	-
Eliminación dividendo Inmobiliaria Urbis S.A.	-	-	-	(641)	-	-	(641)
Provisión de acciones propias con cargo a reservas	-	-	-	(17.196)	-	-	(17.196)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	40.324	-	40.324
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.922	722.708	5.370	275.884	40.324	-	1.047.208

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2007, el capital suscrito se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2007 se han producido variaciones tanto en el valor nominal de las acciones como en el número de acciones que conforman el capital social de la Sociedad, como consecuencia de diversas actuaciones con las siguientes características:

1. Con fecha 8 de febrero de 2007 la Sociedad emitió 36.178 nuevas acciones por 217 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 201.863 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
2. Con fecha 12 de febrero de 2007 la Sociedad efectuó una segunda ampliación de capital mediante la emisión de 25.639 nuevas acciones por 154 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 143.057 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
3. Con fecha 12 de marzo de 2007 la Sociedad efectuó una tercera ampliación de capital mediante la emisión de 7.439 nuevas acciones por 45 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 41.507 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante la aportación no dineraria consistente en una participación del 15,32% del capital social de la sociedad del grupo Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Esta operación se ha contabilizado por el valor de mercado de las acciones recibidas.
4. Con fecha 4 de mayo de 2007 la Sociedad efectuó una reducción de capital sin devolución de aportaciones para redondear el valor nominal de las acciones en 210 miles de euros mediante la disminución del valor nominal de las 501.417 acciones nominativas que integraban la totalidad del capital social. La reducción disminuía el valor nominal de las acciones de 6,010121 euros a 5,59 euros por acción, pasando el capital social de 3.013 a 2.803 miles de euros. Esta disminución se realizó con cargo a reservas de libre disposición.

En la misma fecha se realiza la reducción del valor nominal de las acciones en circulación mediante desdoblamiento de acciones. Cada acción de 5,59 euros de valor nominal pasa a sustituirse por 559 acciones de valor nominal 0,01 euros. El número de acciones pasa a ser de 280.292.103.

5. Con fecha 1 de junio de 2007 la Sociedad efectuó una ampliación de capital destinada al canje de acciones en el proceso de fusión (véase Nota 2) mediante la emisión de 11.914.601 acciones por importe de 119 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 119.027 miles de euros.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
220.169.417	Inversiones Globales Inveryal, S.L	75,35	-	75,35
14.332.201	Corporación Financiera Issos, S.L.	4,90	-	4,90
14.073.384	Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,82	-	4,82

Al 31 de diciembre de 2007 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2007 ha sido de 9,42 y 9,46 euros por acción, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

b) Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva de actualización

La sociedad Yalqui, S.A. se acogió a la actualización de balances creada por el RDL 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996.

El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobado y conforme del Gravamen Único de Actualización RDL 7/1996.

d) Otras reservas

El detalle y movimiento de la partida Otras reservas es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros					
	Reserva Legal	Reservas de Fusión	Reservas Especiales	Reserva Voluntaria	Reserva Acciones Propias	Total
SalDOS al 31 de diciembre de 2006	443	117.165	-	162.913	-	280.521
Distribución de resultados del ejercicio 2006	77			16.736	-	16.813
Fusiones (Yalqui, S.A.)	-	(3.823)			-	(3.823)
Reducción de capital	-	210			-	210
Eliminación dividendo Inmobiliaria Urbis S.A.	-	-	-	(641)	-	(641)
Provisión de acciones propias con cargo a reservas	-	-	-	(17.196)	-	(17.196)
Reserva para inversiones en canarias	-	-	36.586	(36.586)	-	-
Reserva para acciones propias	-	-	-	(11.702)	11.702	-
SalDOS al 31 de diciembre de 2007	520	113.552	36.586	113.524	11.702	275.884

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 social. Este requisito no se cumplía al cierre del ejercicio 2007. 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.

Reservas de fusión

Esta reserva recoge, principalmente, la reserva de fusión surgida al 31 de diciembre de 2006 por la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las Sociedades Absorbidas en el proceso de fusión del ejercicio 2006 y el valor contable que tenían dichas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de la fusión.

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición, si bien esta reserva voluntaria junto con las reservas de la Sociedad designadas como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetos, no obstante, a la limitación de que hasta que las partidas de gastos de establecimiento no hayan sido amortizadas por completo, no está permitida la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

Reserva acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad posee 3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal supone el 1,05% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ha ascendido a 29.406 miles de euros, si bien el valor neto contable de las mismas ha sido corregido al cierre del ejercicio mediante la dotación de una provisión por la depreciación del valor de las mismas por importe de 17.704 miles de euros. El efecto mercado de la depreciación (diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado-menor entre la cotización de cierre y la cotización media del último trimestre-) por importe de 508 miles de euros ha sido registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de inmovilizado financiero" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo de la cuenta "Reserva para acciones propias" al 31 de diciembre de 2007 cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

17. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento durante el ejercicio de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-06	Adiciones	Retiros	31-12-07
Intereses diferidos por venta de inmuebles	263	22.369	(22.591)	41
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.521	-	(4.521)	-
Diferencias positivas de cambio no realizadas	-	408	-	408
	4.784	22.777	(27.112)	449

Los intereses diferidos derivados de la venta de inmuebles corresponden a intereses reconocidos por el grado de avance en una operación de venta que finalmente se ha concluido al cierre del ejercicio 2007.

Por su parte el epígrafe de "Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios" recoge la parte diferida de las plusvalías obtenidas en las ventas de determinadas parcelas ubicadas en Guadalajara que fueron imputadas a resultados proporcionalmente al porcentaje de gastos de urbanización incurridos para la ejecución total del proyecto.

18. Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 son las siguientes:

	Miles de Euros								
	Límite	Saldo Dispuesto		Vencimiento					
		Corto Plazo	Largo Plazo	2008	2009	2010	2011	2012	Más de 5 Años
Pólizas de crédito	701.238	405.658	83.227	405.658	40.720	42.507	-	-	-
Pólizas de préstamo	824.383	405.818	373.955	405.818	290.187	44.906	12.365	26.497	-
Créditos sindicados	2.870.854	562.500	2.308.354	562.500	399.254	417.962	436.670	642.878	411.590
Hipotecas subrogables	2.076.463	790.866	559.693	790.866	468.401	91.292	-	-	-
Hipotecas sobre inmuebles	115.712	3.143	105.376	3.143	4.082	4.378	4.749	4.680	87.487
Deudas por leasing	-	11.498	184.850	11.498	10.533	9.777	9.943	10.014	144.583
Deudas efectos descontados	-	15.154	6.105	15.154	6.105	-	-	-	-
Deudas por intereses y comisiones	-	30.164	-	30.164	-	-	-	-	-
Total	6.588.650	2.224.801	3.621.560	2.224.801	1.219.282	610.822	463.727	684.069	643.660

En los vencimientos previstos de las deudas con entidades de crédito indicados anteriormente la Sociedad ha considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones en curso.

Con fecha 23 de octubre de 2006 la Sociedad contrató un crédito sindicado por importe de 4.040 millones de euros cuya finalidad era la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial asociado al ratio de endeudamiento consolidado sobre el Gross Asset Value (GAV), siendo su vencimiento el 23 de octubre de 2013. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2007 estaban dispuestos 2.371 millones de euros, es el Banco Santander Central Hispano, S.A.

A 31 de diciembre de 2007 los distintos tramos pendientes de amortizar son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Importe Dispuesto	Último Vencimiento
Tramo A	500.000	2008
Tramo B	1.870.854	2013
Tramo C	-	-
	2.370.854	

Handwritten signature

En relación con dicho préstamo existen en garantía, promesa de hipoteca sobre los activos presentes de la Sociedad.

Asimismo, este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2007 se cumplen íntegramente:

Ratio	31-12-07	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<60%	54,71%
Deuda Garantizada sobre Gross Asset Value (GAV) (b)	<30% si LTV>45%	22,25%
Net Net Asset value (NNAV) (c)	>1.600 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el ejercicio 2007	2.745.872
EBITDA Ajustado sobre Gastos Financieros Netos	>2,25	2,33 (d)

(a) Deuda Neta sobre Gross Asset Value

(b) Deuda garantizada sobre Gross Asset Value

(c) Fondos Propios más plusvalías latentes netas de impuestos de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo.

(d) De acuerdo con la interpretación del Grupo, en el cálculo de los Gastos Financieros Netos de la cuenta de resultados consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes se han eliminado 18.551 miles de euros que, si bien figuran como gasto financiero del ejercicio, se corresponden con la contabilización diferida del gasto correspondiente a las comisiones de los distintos tramos del préstamo sindicado ya pagadas en el ejercicio 2006, por lo que se entiende no debe ser tenida en cuenta para el cálculo de ratios relacionados con el servicio de la deuda. En este sentido, el Grupo ha contrastado positivamente esta interpretación con una mayoría suficiente de las principales Entidades Financieras, incluyendo al Banco Agente.

El coste financiero durante el ejercicio 2007 relacionado con el crédito anterior ascendió a 146.470 miles de euros, en concepto de intereses y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

Adicionalmente, con fecha 27 de julio de 2005, la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A., 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	Miles de Euros
	Importe
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
	250.000

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

Del

El banco director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A. Este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2007 se cumplen íntegramente, en los mismos términos que los anteriormente detallados en cuanto a la definición de los ratios aplicados.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2007 ascienden a 23.644 miles de euros.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20 puntos porcentuales y el Euribor más 1,95 puntos porcentuales. El importe de los intereses y comisiones devengados al 31 de diciembre de 2007 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 30.164 miles de euros.

El Grupo Reyal Urbis del que la Sociedad es Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante	Miles de Euros						
	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2007	2008	2009	2010	2015	2020
Reyal Urbis, S.A.	20	2.000	2.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	254	20.000	20.000	20.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	236	20.000	20.000	20.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	143	10.000	10.000	10.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	342	38.000	38.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	4	5.000	5.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(265)	380.000	380.000	380.000	380.000	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(266)	379.104	379.104	310.864	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	268	280.095	280.095	229.678	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(1.325)	280.095	280.095	229.678	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	134	140.047	140.047	114.839	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(663)	140.047	140.047	114.839	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	33	10.000	10.000	10.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(53)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	62	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	59	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	78	37.500	12.500	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21	8.036	2.679	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21	8.036	2.679	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	269	87.500	54.688	43.750	21.875	-	-
Reyal Urbis, S.A.	85	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
Reyal Urbis, S.A.	(257)	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
Reyal Urbis, S.A.	543	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Reyal Urbis, S.A.	(1.049)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
TOTAL	(2.554)	2.491.660	2.423.134	2.048.668	541.759	131.424	122.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2007 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías por importe de 2.554 miles de euros.

19. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

Este epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2007, principalmente, los efectos a pagar con vencimiento a largo plazo procedentes de las compras de solares realizadas por la Sociedad. Adicionalmente se incluyen cantidades recibidas de clientes en concepto de anticipos sobre adquisiciones de viviendas.

En el caso de que dichos saldos incluyan intereses por aplazamiento, los importes pendientes de devengo se recogen en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del balance de situación adjunto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias con un criterio financiero (véase Nota 11).

20. Otras deudas a corto plazo

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales - Otras deudas" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto, incluye fundamentalmente cuentas por pagar con las Uniones Temporales de Empresas (UTE's) por importe de 3.069 miles de euros y fianzas recibidas a corto plazo por importe de 1.285 miles de euros.

21. Provisiones

El movimiento del epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" durante el ejercicio 2007 ha sido el siguiente:

Concepto	Miles de Euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2006	-	-	-
Incorporaciones por fusión	21.299	16.631	37.930
Dotaciones	845	-	845
Aplicaciones	-	(9.487)	(9.487)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	22.144	7.144	29.288

Las incorporaciones por fusión de la cuenta "Provisión para impuestos" corresponden, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Absorbida en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales y con criterios de prudencia, de los posibles contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes.

Las incorporaciones por fusión de la cuenta "Otras provisiones" corresponden al importe estimado por la Sociedad Absorbida en ejercicios anteriores para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Por su parte, el movimiento del epígrafe "Provisión por otras operaciones de tráfico" del pasivo circulante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto recoge íntegramente provisiones por terminación de obra registradas por la Sociedad.

22. Situación fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	46.543	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	172.130
Hacienda Pública por IVA/IGIC	35.598	96.150
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	6.032	5.153
Hacienda Pública por IRPF	-	3.616
Cuenta corriente tributaria	10.994	8.704
Organismos de la Seguridad Social	-	383
Otros impuestos	-	1.682
Total	99.167	287.818

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

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

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			40.324
Diferencias permanentes:			67.203
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	10.497	-	
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	2.084	180	
Ajuste en la imposición sobre beneficios	79	29.393	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	2.885	
Otras diferencias permanentes	90.439	3.437	
Diferencias temporales:			127.750
Diferimiento por reinversión	1.999	-	
Operaciones arrendamiento financiero	41	1.025	
Provisiones	23.413	14.157	
Autocarera	508	-	
Exceso amortización Fondo de Comercio	96.781	-	
Otras	24.937	4.747	
Base imponible			235.277
Cuota al 32,5%			76.465
Deducciones acreditadas en 2006 y anteriores			(18.588)
Deducciones a acreditar en 2007 y siguientes			(24.450)
Pagos a cuenta y retenciones del capital mobiliario			(28.274)
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades			5.153

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 se detalla a continuación:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			23.411
Diferencias permanentes:			84.117
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	2.885	
Otras diferencias permanentes	90.439	3.437	
Cuota al 32,5%			34.947
Deducciones a acreditar en 2007 y siguientes			(24.450)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio			10.497
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	2.084	180	1.904
Ajuste en la imposición sobre beneficios	79	29.393	(29.314)
Impuesto sobre Sociedades			(16.913)

El detalle por conceptos del Impuesto sobre beneficios anticipado registrado en el activo circulante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto es el siguiente: *Ver*

Concepto	Miles de Euros
Amortización no deducible de fondo de comercio	29.034
Dotación para provisiones no deducible	9.250
Provisión no deducible por Valor Neto de Realización	7.089
Otros no deducibles	1.170
Total Impuesto sobre beneficios anticipados	46.543

El detalle por conceptos del Impuesto sobre beneficios diferido registrado en el pasivo circulante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Revalorización de activos por fusión no deducible	165.899
Diferimiento por reinversión	2.787
Operaciones de Leasing	2.020
Reconocimiento del resultado en UTEs	1.424
Total Impuesto sobre beneficios diferidos	172.130

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 en 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, y reflejados en el detalle anterior como "Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados", han sido registrados en el epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

El importe de 29.393 miles de euros reflejado en el detalle anterior como "Ajuste en la imposición sobre beneficios" corresponde con la reversión, en la parte correspondiente, del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2007 como consecuencia de la fusión, por importe de 195.291 miles de euros.

Dentro de las diferencias permanentes, en el concepto "Otras diferencias permanentes" existe un ajuste positivo por importe de 90.439 miles de euros que se corresponde con la parte no deducible de las plusvalías asignadas a activos como consecuencia de la fusión registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007.

Las diferencias temporales tienen en su totalidad origen en ejercicios anteriores, a excepción del importe de 23.413 miles de euros derivado de dotaciones realizadas durante el ejercicio 2007 para provisiones. Adicionalmente se incluye como diferencia temporal un importe de 96.781 miles de euros correspondiente a la amortización del Fondo de comercio generado como consecuencia de la fusión (véase Nota 7) que no es fiscalmente deducible. Este ajuste genera asimismo un impuesto anticipado por importe de 29.034 miles de euros.

La Sociedad tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades por importe de 24.450 miles de euros de los que 2.583 miles de euros se corresponden con deducciones por doble imposición y 21.867 miles de euros se corresponden con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2007. La reinversión mencionada fue realizada principalmente en diciembre de 2006 con la compra de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A por importe de 3.230 millones de euros.

La Sociedad ha aplicado en el año todas las deducciones por reinversión y doble imposición acreditadas por importe de 24.450 miles de euros y aquellas acreditadas pendientes de aplicación, por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores, por importe de 18.588 miles de euros, que al cierre del ejercicio 2006 se encontraban registradas en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo a corto plazo del balance de situación.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. Consecuencia de la diferente amortización fiscal y contable de los bienes en régimen de arrendamiento financiero se generan diferencias temporales que al 31 de diciembre de 2007 ascendían a un importe de 2.020 miles de euros, registrado en el epígrafe "Administraciones Públicas" del pasivo a corto plazo del balance de situación.

El efecto de las diferencias temporales ocasionadas por la dotación a las provisiones para riesgos y gastos y a otras provisiones realizadas se incluye como Impuesto anticipado, por un importe de 17.344 miles de euros, en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto.

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las sociedades Construcciones Reyal, S.A (Sociedad Absorbente) e Inmobiliaria Urbis, S.A (Sociedad Absorbida). Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Esta operación de fusión por absorción se acogió al Régimen Especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 93 apartado 1 letras a, b, c del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se adjunta información como Anexo.

Los beneficios fiscales disfrutados por la Sociedad Absorbida respecto de los cuales la Sociedad Absorbente asume su cumplimiento se detallan a continuación en esta Nota.

La Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A 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 2007 ascendía a 2.787 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas". Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías Inmobiliaria Urbis, S.A. asumió unos compromisos de reinversión cuyos importes se detallan a continuación.

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

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticas Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.
- Centro comercial "ABC de Serrano"
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio fue enajenado en el ejercicio 2006 y sustituido, a efectos de este beneficio fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

Inmobiliaria Urbis, S.A., para las plusvalías diferidas que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), optó por la

integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio que se definía en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, Inmobiliaria Urbis, S.A fue incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007, 1.999 miles de euros, quedando pendiente de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados un importe de 9.211 miles de euros.

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios, la materialización de las reinversiones realizadas por Inmobiliaria Urbis, S.A en los años 2003, 2004, 2005 y 2006 se produjo en diversos edificios destinados a su explotación mediante la actividad de arrendamiento (una nave industrial en Getafe, dos edificios de oficinas en Madrid y dos residencias geriátricas en Poio y Murcia respectivamente), así como la inversión en diversas participaciones financieras (Europea de Desarrollos Urbanos, S.A, Cabanyal 2010, S.A., Urbis Usa Inc. etc.).

En el siguiente cuadro se detalla el importe acogido a la deducción por reinversión así como el año en el que se produce la misma.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	12.021	2003
2003	10.686	2003
2004	4.817	2003/2004
2005	10.663	2005
2006	32.039	2006
Total	70.226	

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales por inmobiliaria Urbis, S.A 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. La materialización de dicha reserva se ha producido en una residencia geriátrica en Las Palmas. Las obligaciones derivadas de las dotaciones a dicha reserva con cargo a los resultados de ejercicios anteriores a 2007 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2010.

Las obligaciones contables contraídas por Inmobiliaria Urbis, S.A 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 Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes a los ejercicios 1998, 2001 y 2002 respectivamente.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos en relación con la operación de aportación no dineraria afecta a la rama de actividad de promoción inmobiliaria que la sociedad Inversiones Globales Inveryal, S.L realizó en el año 2006, figuran detallada en las cuentas anuales de la Sociedad en dicho año.

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A. (Unipersonal), Mar y Ciudades de Levante, S.L (Unipersonal) y Las Dehesas de Guadalajara, S.A. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas). Esta operación de fusión por absorción se acogió al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades mencionadas con anterioridad, figuran detalladas en las cuentas anuales de Construcciones Reyal, S.A. correspondientes al ejercicio 2006.

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en ejercicios anteriores a 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Yalqui, S.A en los años 2002, 2003, 2004 y 2005 se produjo en diversos inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro se detalla el importe acogido a la deducción por reinversión así como el año en el que se produce la misma.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	28	2002
2003	6.076	2003
2004	4.466	2004
2005	21.241	2005/2006
Total	31.811	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Construcciones Reyal, S.A se produjo en diversas participaciones financieras, un edificio de oficinas en Madrid y en inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro se detállale importe acogido a la deducción por reinversión así como el año en el que se produce la misma.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2004	757	2003
2005	55.392	2004/2005
2006	56.255	2006
Total	112.404	

La Sociedad tiene pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores no esperan que se devenguen pasivos adicionales a los provisionados al 31 de diciembre de 2007 como consecuencia de una eventual inspección de dichos ejercicios.

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios se ha realizado en territorio nacional. *60%*

El desglose por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros
Ingresos por venta Suelo	382.842
Ingresos por venta de Promociones	884.744
Ingresos por Arrendamientos	61.896
	1.329.482

De dichas ventas 16.666 miles de euros correspondieron a las Uniones Temporales de Empresas.

La distribución geográfica de los ingresos por ventas de promociones, solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica de la Sociedad para el ejercicio 2007 es como sigue:

	Miles de Euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Arrendamiento	Total
Albacete	-	-	15	15
Alicante	18.213	-	-	18.213
Almería	55.815	1.027	8	56.850
Barcelona	169.734	7.060	2.482	179.276
Burgos	1.683	-	-	1.683
Cádiz	50.172	3.189	16	53.377
Cantabria	9.421	-	-	9.421
Castellón	117	-	-	117
Ciudad Real	7.496	6.650	-	14.146
Córdoba	-	1.870	-	1.870
Granada	20.467	671	-	21.138
Guadalajara	15.181	75.443	39	90.663
Huelva	22.184	-	16	22.200
La Coruña	42.163	12.390	-	54.553
Las Palmas - Lanzarote	20.076	1.285	1.810	23.171
León	1.112	-	-	1.112
Lérida	13.807	-	303	14.110
Madrid	177.538	187.159	46.543	411.240
Málaga	39.452	33.501	-	72.953
Mallorca	20.452	-	-	20.452
Murcia	30.666	17.556	425	48.647
Navarra	-	190	-	190
Oviedo	15.410	-	46	15.456
Pontevedra	18.255	13.014	301	31.570
Sevilla	40.562	7.257	682	48.501
Tenerife	21.882	-	3.923	25.805
Toledo	22.414	1.526	-	23.940
Valencia	36.836	675	331	37.842
Valladolid	4.585	1.322	4.950	10.857
Zamora	-	-	6	6
Zaragoza	9.051	11.057	-	20.108
Total	884.744	382.842	61.896	1.329.482

Revisado

b) Aprovisionamientos y aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos

El detalle de los aprovisionamientos a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Adiciones y traspasos	Variación de Existencias	Total
Terrenos y solares	394.664	242.952	637.616
Obras en curso y servicios	1.265.226	(783.658)	481.568
	1.659.890	(540.706)	1.119.184

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

La Sociedad ha reconocido un importe de 4.560 y 7.860 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de concesiones y derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y en concepto de dotación a la amortización de inmuebles en arrendamiento, respectivamente, bajo el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

c) Transacciones con empresas del Grupo y Asociadas

A continuación exponemos el detalle de las transacciones realizadas con el Grupo y Asociadas durante el ejercicio 2007:

	Miles de Euros				
	Prestaciones de Servicios		Financieros		Dividendos Recibidos
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	-	-	18	-	-
Reyal Urbis, S.A. antes Euroinmobiliaria S.A. (Portugal)	-	-	140	-	-
Renfurbis S.A.	1.516	-	-	-	2.564
Retiro Construcciones, S.A.U.	108	225	-	454	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	532	-	-	-	214
Ayala 3, S.A.U.	-	2.484	37	-	-
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	-	-	13	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	144	-	21	-	-
Toledo 96, S.L.	-	-	7	-	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	10.358	-	233	-	-
Lares de Arganda, S.L.U.	-	-	49	-	-
Atalayas de Arganda, S.L.U.	-	-	49	-	-
Blekinge Corporation, S.L.	-	-	-	562	-
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	-	-	128	-	-
Urbis USA Inc.	-	-	10	-	-
Astaco, S.A. (en liquidación)	-	-	-	110	-
Reyal Lanscape, S.L.	-	-	-	-	5.000
	12.658	2.709	705	1.126	7.778

d) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Sueldos y salarios	25.667
Seguros sociales	3.447
Otros gastos	313
	29.427

El número medio de personas empleadas en la Sociedad distribuido por categorías, es el siguiente:

Concepto	Número medio de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	36	5	41
Comerciales	2	2	4
Administrativos	67	126	193
Jefes y Técnicos	93	49	142
Oficios varios y subalternos	32	6	38
	230	188	418

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007, son hombres.

e) Otros gastos de explotación

El detalle a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Concepto	Miles de euros
Arrendamientos y cánones	1.923
Reparación y conservación	1.093
Primas de seguro	497
Servicios bancarios	668
Servicios de profesionales independientes	9.490
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	35.264
Otros gastos de gestión corriente	6.198
Tributos	1.046
Total	56.179

vega

En el saldo de la cuenta "Servicios de profesionales independientes" se recogen los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad por importe de 188 miles de euros, que incluyen los honorarios de auditoría para las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad. Adicionalmente el auditor principal ha facturado un importe de 325 miles de euros durante el ejercicio 2007, correspondiente, principalmente, al proceso de Oferta Pública de Suscripción de acciones de la Sociedad.

f) Resultados extraordinarios

El importe registrado bajo el epígrafe "Beneficios por enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" corresponde, fundamentalmente, al resultado obtenido por las ventas de inmovilizado material descritas en la Nota 8 y la venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. descrita en la Nota 9-c.

El importe registrado bajo el epígrafe "Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" corresponde, fundamentalmente, a las pérdidas por la venta de las acciones de la sociedad cotizada extranjera descrita en la Nota 9-c.

Adicionalmente, y en relación con la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. (véase Nota 9-c), la Sociedad mantenía con anterioridad a dicha operación de venta un Contrato de Opción de Compra y Venta de las acciones con uno de los accionistas minoritarios de la Sociedad, que finalmente no se ejecutó. Como consecuencia de dicha extinción la Sociedad ha reconocido un importe de 14.575 en concepto de indemnización en el epígrafe "Ingresos extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. Dicha indemnización está pendiente de cobro al cierre del ejercicio 2007 y se encuentra registrada en el epígrafe "Deudores varios" del activo circulante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto.

g) Gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Miles de euros
Intereses de deudas	297.581
Capitalización de intereses (Notas 5-c y 5-g)	(48.588)
Amortización gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 11)	5.052
Otros gastos financieros	5.723
Total	259.768

24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 774.784 miles de euros, de los cuales son avales técnicos y financieros 574.597 miles de euros y comerciales los restantes 200.187 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Goed

25. Otra información

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2007 han ascendido a 4.111 miles de euros, de los cuales 3.161 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta y 186 miles de euros han sido registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. El importe restante corresponde a la aplicación de la provisión constituida al cierre del ejercicio anterior por Inmobiliaria Urbis, S.A. para hacer frente a los compromisos adquiridos con determinados miembros del Consejo de Administración y otros empleados que ha sido registrada por la Sociedad como Incorporaciones por fusión. Al 31 de diciembre de 2007, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad y/o su Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2007 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Vega del Zancara, S.L.	Acuerdos de financiación: préstamos	En marzo de 2007 Reyal Urbis, S.A. ha suscrito un préstamo con Vega del Zancara, S.L., sociedad íntegramente participada por D. Rafael Santamaría, por importe de 2.573 miles de euros, cuyo periodo de vencimiento es a un año y que en la actualidad se encuentra pendiente de cancelación.	2.573
Varios	Compras de bienes	-	55
Varios	Prestación de servicios	En el transcurso del ejercicio 2007, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas Reyal Urbis, S.A. ha efectuado operaciones en concepto de Certificaciones de Obra a Vega del Zancara, S.L. sociedad participada íntegramente por D. Rafael Santamaría. Dichas operaciones se han efectuado por importe de 2.107 miles de euros. De este importe están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2007 la cantidad de 944 miles de euros.	2.153
Inversiones Globales Inveryal, S.A.	Dividendos y otros beneficios distribuidos	El Consejo de Administración de Construcciones Reyal, S.A. (actualmente Reyal Urbis, S.A.), en su reunión de 28 de diciembre de 2006, acordó la distribución de un dividendo bruto a cuenta de los resultados del ejercicio 2006, equivalente a 46,28 euros por acción. El pago de dicho dividendo fue efectuado con fecha 7 de febrero de 2007, habiendo recibido Inversiones Globales Inveryal, S.A. como	18.228

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
		accionista de Reyal Urbis, S.A. (antes Construcciones Reyal, S.A.) el importe de 18.228 Miles de Euros.	
Varios	Acuerdos de financiación	Saldos en cuenta corriente con D. Rafael Santamaría o entidades vinculadas a él por su participación mayoritaria directa.	1.443
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Venta de bienes	En diciembre de 2007 se ha efectuado la venta por parte de Reyal Urbis, S.A. de parcela comercial en Alcalá de Henares (Madrid) a Inmobiliaria Lualca, S.L. Dicha venta se ha efectuado por importe de 3.458 Miles de Euros.	3.458

b) Operaciones con Administradores y Directivos

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2007 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Administradores y Alta Dirección	Remuneraciones	Corresponden a retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el periodo	5.055
Administradores y Alta Dirección	Indemnizaciones	Corresponden a indemnizaciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el periodo	1.592
Varios	Recepción de servicios	-	186
Varios	Compra de bienes	En mayo de 2007 se ha producido la regularización del precio de venta del proindiviso que BQ Finanzas tenía en la UTE REYAL-NOZAR por importe de 2.307 miles de Euros. En octubre de 2007, se ha efectuado la adquisición por parte de Reyal Urbis, S.A. de suelo en el municipio de Horche (Guadalajara) a la sociedad BQ Finanzas, S.L. Dicha adquisición se ha efectuado por importe de 6.210 miles de euros.	8.517

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Varios	Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	928
Varios	Ventas de bienes	-	250

26. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores

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 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes 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 de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad indicando los cargos o funciones que en estas Sociedades ejercen:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	% Participación	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	66,339%	Presidente- Consejero Delegado
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,020%	-
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	-
	C. Comerciales Siglo XXI, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	SELWO 2005, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49,80%	-
BQ FINANZAS, S.L.	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	25%	-
	Golf de Valdeluz, S.L.	Actividades inmobiliarias	16,66%	-
	UTE Nuevo Entorno	Actividades inmobiliarias	33,33%	-

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada	
D. Rafael Santamaría Trigo	Retiro Construcciones, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A. Ayala 3, S.A.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Golf de Valdeluz, S.L. Toledo 96, S.L.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Reyal Landscape, S.L. Grimo 3113, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Consejero Delegado	
	Atalayas de Arganda, S.L.U. Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Solidario Administrador Solidario	
	Blekinge Corporation, S.L.U. Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Solidario Administrador Solidario	
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	D. Ángel Luis Cuervo Juan	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
		Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
Renfurbis, S.A. Grimo 3113, S.L.U.		Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador	
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. Atalayas de Arganda, S.L.U.		Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador Solidario	
Lares de Arganda, S.L.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
Blekinge Corporation, S.L.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
D. José Antonio Ruiz García	Inmobiliaria Burgoyal, S.A. Grimo 3113, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador	
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea	Indraci, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. Pedro Javier Rodera Zazo	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. Reyal Landscape, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente Vicepresidente/Consejero Delegado

27. Hechos posteriores

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Reyal Urbis entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos (54,71% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2008 son las siguientes: *1000*

Concepto	Miles de Euros (*)
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	2.076.075
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	76.233
Otros deudores	303.787
Cobros de explotación	2.456.095
Pagos de solares	(247.685)
Pagos de costes industriales	(979.414)
Pagos de edificios terminados	(24.573)
Pagos de comercialización	(31.717)
Otros pagos de explotación	(76.169)
Pagos explotación	1.359.558
Cash Flow por operaciones de explotación	1.096.537
Cash Flow por servicio de la deuda	(335.365)
Cash Flow impuestos estatales	(51.039)
Cash flow por actividades ordinarias	710.133
Cash flow por inversiones en curso	(146.457)
Flujo neto de tesorería	563.676
Amortización principal de préstamos sindicados	(562.500)
Necesidades de financiación	1.176

(*) Importes con IVA incluido

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2008 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2007.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas, recuperar sus cuentas a cobrar a determinados deudores significativos y el mantenimiento de su financiación a corto plazo. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo permiten concluir que el Grupo Reyal Urbis será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

28. Cuadros de financiación de los ejercicios 2007 y 2006

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones es la siguiente:

وغيره

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Resultado contable – Beneficio	40.324	36.813
Dotación a las amortizaciones (*)	14.806	3.403
Resultados en ventas de inmovilizado	(136.862)	(22.044)
Variación provisiones inmovilizado financiero	2.333	64
Aplicación de ingresos a distribuir	(27.112)	(24.085)
Aplicación de gastos a distribuir	5.052	7.374
Ventas a deudores a largo plazo	-	(44.212)
Recursos procedentes de las operaciones	(101.459)	(42.687)

(*) La cifra correspondiente al ejercicio 2007 incluye un importe de 4.560 miles de euros y 7.860 miles de euros correspondientes a amortización del inmovilizado inmaterial y material, respectivamente, que se incluyen bajo el epígrafe "Aprovisionamientos" por corresponder a inmuebles que la Sociedad explota en régimen de arrendamiento.

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006: *1992*

	Miles de Euros		ORIGENES	Miles de Euros	
	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006		Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
APLICACIONES					
Adquisiciones de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones		(42.687)
Gastos de establecimiento	3.468	-	Retiros de inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	273	36.154	Inmovilizaciones inmateriales	2.107	57.552
Inmovilizaciones materiales	62.559	20.470	Inmovilizaciones materiales	130.150	
Inmovilizaciones financieras	77.639	3.575.244	Inmovilizado financiero	323.322	27.472
Traspaso de existencias a inmovilizado	894	121.813	Traspaso de inmovilizado a circulante	351	
Adquisición de acciones propias	29.406	-	Incremento neto de deudas a largo plazo	377.996	2.967.635
Gastos a distribuir en varios ejercicios	64.512	28.031	Amortización neta de créditos a largo plazo	31.725	-
Dividendos	-	45.000	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	22.369	12.227
			Ampliación de capital	386.843	215.857
			Provisiones para riesgos y gastos	(8.642)	-
			Incorporaciones por fusión	2.186.915	272.192
TOTAL APLICACIONES	238.751	3.826.712	TOTAL ORIGENES	3.351.677	3.510.248
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	3.112.926	-	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	316.464
TOTAL	3.351.677	3.826.712	TOTAL	3.351.677	3.826.712

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE				
Existencias	4.463.902	-	519.056	-
Deudores	386.134	-	67.710	-
Acreedores a corto plazo	-	1.733.696	-	907.090
Inversiones financieras temporales	-	6.637	93.468	-
Tesorería	3.223	-	-	89.608
TOTAL	4.853.259	1.740.333	680.234	996.698
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	3.112.926	-	-	316.464

Ver

29. Reforma mercantil en materia contable

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

Reyal Urbis, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

Introducción

El ejercicio 2007 ha estado marcado por el proceso de fusión de Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis S.A. que se completó durante el segundo trimestre de 2007.

La fusión se realizó con efectos contables y fiscales desde el 1 de enero y supuso la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyal, S.A., con extinción sin liquidación de la primera, que transmite en bloque todo su patrimonio a la segunda, pasando ésta a denominarse Reyal Urbis, S.A.

El 11 de junio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó y registró el folleto de admisión a negociación de las acciones de Reyal Urbis, S.A., que comenzó a cotizar ese mismo día en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La integración operativa y funcional de ambos grupos ha sido modélica y ha dado lugar a una de los mayores grupos inmobiliarios españoles y europeos.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2007

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 1.329 millones de euros. Entre otros, este volumen de ingresos permite compensar el efecto derivado de la revalorización de activos así como los mayores gastos financieros, de forma que el resultado neto de Reyal Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2007 alcance los 40.324 miles de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio de 885 millones de euros y 3.389 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 383 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 62 millones de euros.

El gasto financiero neto asciende a 242 millones de euros, y se ha visto condicionado principalmente por los gastos derivados de la adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. y en mucha menor medida por el repunte de los tipos de interés.

Hay que destacar para el correcto análisis de estas cifras el efecto de la revalorización de activos que como consecuencia de la adquisición de Grupo Urbis en el ejercicio 2006 se pusieron de manifiesto en el balance, actualizando el coste histórico de los activos de Grupo Urbis a valor de mercado en función de la tasación de un experto independiente en 2006.

Como consecuencia de la fusión de Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis, los activos inmobiliarios de ésta fueron puestos a su valor de mercado. Para esta revalorización sobre el coste histórico de los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. se utilizó la valoración realizada a 31 de diciembre de 2006 por un experto independiente. *guel*

El efecto de la revalorización en los resultados de la nueva Reyal Urbis, S.A. ha sido muy notable, ya que reduce de una manera significativa el margen que se obtiene en la venta de los activos que proceden del Grupo Urbis.

Inversiones

En cuanto a las inversiones, la Sociedad ha continuado en 2007 con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares.

Reyal Urbis, S.A. cuenta con un gran banco de suelo que permite varios años de producción. Así, las nuevas inversiones se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de medio y largo plazo, con gran potencial de desarrollo y recorrido urbanístico bajo criterios muy selectivos.

Perspectivas 2008

Respecto a la situación del mercado residencial, durante el último semestre del 2007 se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda iniciada en el segundo trimestre del año y que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo sobre la demanda en general y la vivienda en particular, retrasando unas decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a corto y medio plazo, dado que los factores demográficos, sociológicos y económicos siguen garantizando la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia, que no puede ser satisfecha por otras vías dada la estrechez y el precio del parque de viviendas en alquiler en España.

En base a todo lo comentado con anterioridad, entendemos que el fondo de mercado es sólido y que se está generando demanda solvente embalsada que acabará comprando cuando recupere la confianza. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste rápido del mercado, que podría recuperar la senda del crecimiento en 2009, crecimiento del que saldrán beneficiados, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, aquellos operadores como Reyal Urbis, S.A. que, gracias a su modelo de negocio, puedan satisfacer la demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2007 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad posee 3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal supone el 1,05% del capital social.

Aplicación de resultados

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

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	40.324
Distribución:	
A Reserva legal	64
A Reservas voluntarias	40.260

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2007 hasta la formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

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 2007 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) 2.563.088 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.

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 2471998 de julio del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **Estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital social que represente**

A 31 de diciembre de 2007, el capital social de Reyal Urbis, S.A. está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

- b) **Cualquier restricción a la libre transmisibilidad de acciones**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyat Urbis, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
220.169.417	Inversiones Globales Inveryal, S.L	75,35	-	75,35
14.332.201	Corporación Financiera Issos, S.L.	4,90	-	4,90
14.073.384	Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,82	-	4,82

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

- Abstención de los Consejeros (artículo 21 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo de Administración o de sus comisiones que traten de ellas.

- Nombramiento, reelección y ratificación de consejeros (artículo 18 del Reglamento del Consejo)

- a) Los Consejeros serán designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.
- b) Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.
- c) En la selección de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se atenderá a que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia y experiencia concediéndose, además, especial importancia, en su caso, a la relevancia de su participación accionarial en el capital de la Sociedad.
- d) Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en ellos y en este Reglamento.
- e) No se fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

- Duración del cargo (artículo 19 del Reglamento del Consejo)

- a) La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por periodos de igual duración máxima.

- b) Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación.
- c) 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 periodo de su duración.

- Cese de los Consejeros (artículo 20 del Reglamento del Consejo)

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.

- Modificación de Estatutos

El artículo 18 de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General la adopción de acuerdos relativos a la modificación de estatutos, siendo necesario, según recoge el artículo 21 de los estatutos, la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos de modificación de Estatutos solo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

A Don Rafael Santamaría Trigo, en cuanto Presidente del Consejo de Administración, se le han delegado todas las facultades legal y estatutariamente delegables del Consejo de Administración, excepto las indelegables.

A Don Pedro Javier Rodera Zazo en su nombramiento como Consejero Delegado se le han delegado todas las facultades que legal y estatutariamente corresponden al Consejo de Administración salvo las indelegables por ley.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración de Reyál Urbis, S.A. con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros con las más amplias facultades para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1ª) de la LSA y durante un periodo máximo de 1 año desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007), para que:

- a) Señale la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumento del capital social deba llevarse a efecto y el número exacto de acciones a emitir a resultas del proceso de OPS dentro, en todo caso, del límite máximo de acciones a emitir acordado por la Junta.

- b) Determine el precio de emisión de las nuevas acciones, a la vista de los mandatos y propuestas de compras recibidas en el proceso de OPS, así como el importe de la prima de emisión por acción.
- c) Fije cuantos extremos relativos a esta ampliación de capital no hubieran sido determinados por el acuerdo de la Junta General de Accionistas.
- d) Modifique la redacción de los correspondientes artículos de los estatutos sociales que resulten necesarios como consecuencia del resultado de la ampliación, de conformidad con el artículo 153.3 de la LSA

El Consejo de Administración podría establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

Adicionalmente, la referida Junta General de Accionistas facultó al Consejo de Administración para la realización de la OPS.

Asimismo, la Junta General Ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución o apoderamiento en favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para ejecutar el acuerdo de reducción de capital social acordado en dicha Junta, autorizándole para que, dentro del plazo establecido, determine la fecha concreta en que se llevará a cabo la reducción, proceda a la adquisición y posterior amortización de las acciones en los términos acordados en dicha Junta, fije la cifra definitiva de la reducción del capital en atención a lo previsto y establezca cualquier otra circunstancia para llevarlo a efecto.

Igualmente, en dicha Junta General Ordinaria se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la LSA. Dicha delegación podrá ser ejercitada por el Consejo de Administración en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007)

También en la misma Junta General Ordinaria se delegó en el consejo de administración la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, simples, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants, pagarés y participaciones preferentes con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, extendiéndose la delegación a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión y a la realización de cuantos trámites sena necesarios, inclusive conforme a la normativa del mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de la delegación.

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria de 23 de abril de 2007 autorizó al consejo de administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición.
- c) El plazo de vigencia será de 18 meses a partir del día siguiente al de adopción del acuerdo (24 de abril de 2007)

- h) **Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté legalmente obligada a dar publicidad a esta información.**

Contrato de crédito sindicado suscrito el día 23 de octubre de 2006 con Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited como Bancos Directores para la compra de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A.

Contrato de crédito sindicado celebrado el día 27 de julio de 2005 por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. modificado el 31 de mayo de 2007 en el que el Banco Agente es el Banco Español de Crédito (Banesto)

- i) **Los acuerdos de la sociedad y de sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Por lo que se refiere a los cargos de administración solo uno de sus miembros tiene reconocido el derecho a la percepción de indemnización en caso de cese de su relación por causa no imputable al mismo o por cambio de control y, en relación con los miembros del equipo directivo, con carácter general no se tiene reconocido contractualmente ningún derecho a percibir compensación económica en caso de despido improcedente distinto al establecido en la normativa aplicable, así como tampoco por cambio de control, excepto en dos supuestos. Ahora bien, por tenerlo así reconocido por razón de su procedencia, antes de la fusión, en la sociedad absorbida, y en concepto de fidelización, una minoría tiene reconocidas compensaciones económicas distintas a las establecidas en la normativa aplicable en los supuestos de despido improcedente o por cumplir determinada edad dentro de la Compañía.

En relación con el resto de los empleados de la Compañía, sus contratos no contienen cláusula indemnizatoria por extinción de la relación laboral por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que le corresponda aplicando la legislación laboral. No obstante, con carácter excepcional y por razón de su procedencia, por tenerlo así reconocido antes de la fusión, una minoría de empleados de la sociedad absorbida, tienen reconocida contractualmente una indemnización de cincuenta (50) días por año de prestación de trabajo, en caso de extinción de la relación laboral por despido improcedente y una indemnización por alcanzar determinada edad dentro de la Compañía.

ued

ANEXO I

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

BALANCE DE FUSIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-06	PASIVO	31-12-06
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS	
Gastos de establecimiento	-	Capital suscrito	151.828
Inmovilizaciones inmateriales	66.896	Prima de emisión	237.169
Concesiones administrativas	39.701	Reservas	493.989
Derechos de traspaso	-	Reserva Legal	30.366
Aplicaciones informáticas	739	Otras reservas	463.623
Derechos sobre bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero	31.295	Pérdidas y ganancias	132.808
Amortizaciones	(14.839)	Dividendo a cuenta	(28.069)
Inmovilizaciones materiales	620.686	Total fondos propios	987.726
Inmuebles para arrendamiento	447.106		
Inmuebles para uso propio	23.580		
Instalaciones	3.200		
Mobiliario y equipos de oficinas	3.653		
Otro inmovilizado material	2.058		
Construcciones en curso	181.837		
Amortizaciones	(34.546)		
Provisiones	(6.302)		
Inmovilizaciones financieras	94.005	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	414
Participaciones en empresas del Grupo	80.544	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	67
Participaciones en empresas asociadas	16.024	Diferencia positiva en cambio no realizadas	347
Créditos empresas del grupo	351		
Cartera de valores a largo plazo	4.992		
Otros créditos	3.279		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	4.913		
Provisiones	(15.999)		
Acciones Propias	11.628	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	37.930
Deudoras por operaciones de tráfico a largo plazo	783.318	Provisión para impuestos	21.299
Total inmovilizado	2.655.036	Otras provisiones	16.631
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.676	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	809.382
		Deudas con entidades de crédito	809.202
		Intereses no devengados por arrendamiento financiero	180
		Otros acreedores	273.463
		Deudas representadas por efectos a pagar	142.847
		Deudas no financieras y otras	114.566
		Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo	11.139
		Fianzas recibidas a largo plazo	4.892
		Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	928
		De empresas del grupo y asociadas	-
		De cartera de valores a largo plazo	928
		Total acreedores a largo plazo	1.083.773
ACTIVO CIRCULANTE:	2.655.036	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	652.260
Existencias	1.632.968	Deudas con entidades de crédito	539.874
Terrenos y solares	307.596	Principal deudas con entidades de crédito	169
Obra en curso de construcción de ciclo largo	467.961	Intereses no devengados por arrendamiento financiero	12.217
Obra en curso de construcción de ciclo corto	153.861	Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	633.764
Edificios construidos	3.650	Acreedores comerciales	244.022
Anticipos	-	Anticipos de clientes	129.340
Provisiones	111.604	Proveedores por compras y prestación de servicios	260.402
Deudores-	48.822	Proveedores efectos a pagar	148.896
Clientes por ventas y prestación de servicios	9.123	Otras deudas no comerciales	106.873
Deudores diversos	53.791	Administraciones públicas	39.975
Administraciones públicas	(1.321)	Otras deudas	3.048
Provisiones	4.990	Otras deudas con empresas del grupo y asociadas	35.822
Inversiones financieras temporales	4.796	Provisiones para terminación de obras	39.011
Créditos a empresas asociadas	-	Otras provisiones	811
Otros créditos	194	Ajustes por periodificación	39
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	12.380	Total acreedores a corto plazo	1.374.781
Depósitos y fianzas	1.620		
Tesorería	2.698.630		
Ajustes por periodificación	1.620		
Total activo circulante	2.698.630		
TOTAL ACTIVO	3.484.624	TOTAL PASIVO	3.484.624

Sepe

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
2103	0520	31.294	62.028
2101	0533	6.739	11.884
2110	0525	15.227	18.843
2101	9586	17.735	30.374
2205	0500	19.358	26.706
2205	0521	5.081	6.429
2205	0501	26.509	38.326
2205	0502	8.233	10.298
2205	0506	1.064	7.938
2205	0507	9.269	38.067
2205	0516	45	73
2205	0524	64.761	99.069
2205	0526	3.363	3.424
2205	0527	11.064	34.678
2205	0528	21.930	30.987
2205	0529	51.469	81.902
2205	0530	19.478	45.135
2205	0531	22.138	30.865
2205	0532	37.628	54.477
2205	0542	494	1.515
2205	0543	6.224	5.387
2205	0548	1.815	4.132
2205	0551	3.599	8.250
2205	0553	3.471	9.451
2205	0554	332	2.495
2205	0555	254	993
2205	0557	29	72
2205	0562	49	279
2205	0567	-	110
2205	0571	496	1.337
2205	0578	124	216
2205	0582	15.837	24.504
2205	0585	10.807	10.556
2205	0587	5.990	6.638
2205	0590	518	753
2205	0591	89.281	82.049
2205	4048	413	812

vece

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RD Legislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
2206	9	42	461
2206	10	1.841	4.800
2206	11	176	276
2206	12	99	17
2206	14	304	362
2206	20	352	1.202
2206	21	474	2.123
2206	22	625	1.710
2206	23	429	704
2206	24	67	215
2206	25	184	288
2206	30	1.768	3.197
2206	41	348	760
2206	61	1.391	1.555
2206	99	13.530	17.698
2314	0027	6.929	20.162
2314	0028	6.851	8.453
2314	0345	2.430	6.641
2314	0475	8.965	9.032
2314	0476	6.187	6.928
2314	4013	3.137	2.691
2314	7000	43.910	54.101
2314	7001	58.831	92.392
2314	7004	32.790	35.404
2920	0505	-	172
2920	0526	-	-
2920	0475	-	-
2920	0476	-	-
2920	0582	-	496
2400	29	44.718	62.861
2400	5	3.033	7.056
2400	10	500	3.407
2400	12	3.250	4.687
2400	9	14.409	39.452
2410	95	12.000	27.119
2410	6	361	1.531
2400	11	5.931	7.487
2400	24	120	150
2501	40	2	736

642

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3000	0077	612	1.980
3000	0079	5.147	18.722
3000	0080	5.074	18.469
3000	0093	1.806	6.979
3000	0095	615	811
3000	0099	3.394	10.087
3000	0110	661	996
3000	0142	11.883	31.402
3000	0146	9.864	38.713
3000	0151	6.545	10.529
3000	0183	14.852	44.692
3000	0195	20.181	68.003
3000	0200	11.956	34.532
3000	0259	5.484	18.394
3000	0289	530	1.767
3000	0296	22.384	40.346
3000	0320	945	13.823
3000	0346	95	1.116
3000	0388	517	9.487
3000	0393	22.564	49.793
3000	0394	6.870	24.105
3000	0460	8.319	129.808
3000	0463	20.876	33.085
3000	0465	2.273	2.053
3000	0466	3.349	7.513
3000	0468	808	1.938
3000	0472	4.202	7.439
3000	0473	24.244	47.683
3000	0482	2.006	1.817
3000	0485	5.565	10.369
3000	0490	4.137	6.590
3000	0491	4.122	6.590
3000	0492	1.890	2.792
3000	0603	14.786	28.592
3000	0622	195	1.020
3000	0623	12.086	44.846
3000	0630	6.979	15.413
3000	0633	3.349	5.211
3000	0663	699	975
3000	0670	7.825	12.375
3000	0673	6.840	9.613

ver

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3000	0674	2.888	3.270
3000	0675	19.197	19.616
3000	0718	932	5.743
3000	0732	12.587	65.278
3000	0741	26.343	38.880
3000	0742	16.083	23.075
3000	0751	11.144	11.621
3000	0804	39	72
3000	0807	994	4.014
3000	0808	5.636	12.508
3000	0820	1.972	7.770
3000	0822	3.201	12.318
3000	0823	924	3.339
3000	0827	3.079	5.385
3000	0830	5.181	5.262
3000	0845	7.738	13.571
3000	0848	1.362	1.216
3000	0904	2.259	8.596
3000	0907	1.031	5.788
3000	0910	2.476	4.864
3000	0911	2.200	6.015
3000	0912	2.204	8.943
3000	0913	11.492	31.606
3000	0917	1.419	4.960
3000	0918	178	896
3000	0920	16.931	22.067
3000	0921	8.762	13.979
3000	0982	1.190	7.610
3000	0984	1.003	6.237
3000	0986	2.269	5.881
3000	0987	667	4.102
3000	0990	3.630	9.148
3000	1100	20.124	36.318
3000	1101	4.799	6.841
3000	1102	10.661	17.268
3000	1104	5.373	8.798
3000	1105	20.124	36.318
3000	1106	3.721	14.237
3000	1203	1.639	6.325
3000	1204	2.315	2.505
3000	1205	7.131	8.241
3000	1206	3.132	3.569

leed

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3000	1210	11.262	11.878
3000	1211	349	344
3000	1212	11.057	10.936
3000	1213	14.337	15.015
3000	1301	3.509	8.557
3000	1306	31	69
3000	1307	49	396
3000	1311	1	5
3000	1314	36	127
3000	1316	2	7
3000	1320	55	41
3000	1321	33	33
3000	1322	8.666	26.341
3000	1323	4.860	7.312
3000	1326	8.460	16.424
3000	1329	40.159	52.610
3000	1332	599	1.423
3000	1333	4.911	11.352
3000	1402	3.486	8.365
3000	1404	1.463	1.463
3000	1406	11.130	11.419
3000	1407	56	517
3000	1408	18	682
3000	1409	14	324
3000	1411	11.434	11.517
3000	1416	4.199	5.090
3000	1417	4.641	5.325
3000	1420	9.325	9.751
3000	1431	204	253
3000	1453	6.800	8.349
3000	1454	12.495	14.217
3000	1900	18.864	94.406
3000	1902	2.905	12.471
3000	1904	34.978	63.872
3000	1907	7.084	22.602
3000	1908	20.661	41.113
3000	1911	3.646	7.513
3000	1914	301	717
3000	1916	6.394	8.957
3000	1917	7.049	12.093
3000	1918	15.865	17.070
3000	1919	5.870	8.953

Genca

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD	
		ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3000	1920	6.647	11.334
3000	1921	3.279	3.971
3000	1922	125	111
3000	1923	3.886	3.898
3000	1924	2.716	2.716
3000	2000	12.908	28.291
3000	2007	16.883	36.270
3000	2011	4.435	18.765
3000	2013	870	2.237
3000	2014	1.186	2.896
3000	2017	1.140	1.348
3000	2020	52	97
3000	2021	-	1.131
3000	2201	33.724	103.721
3000	2202	4.882	5.688
3000	2204	7.596	9.249
3000	2301	3.870	5.521
3000	2302	855	5.400
3000	2303	2.861	5.407
3000	2304	4.085	5.508
3000	2305	1.710	3.130
3000	2307	1.702	1.986
3000	2309	3.117	3.140
3000	2400	17.640	17.392
3000	3013	2.248	6.944
3000	3105	5.797	6.508
3000	3109	6.825	21.115
3000	3114	16.849	13.430
3000	3115	1.333	13.716
3000	3116	11.019	18.524
3000	3128	3.024	5.907
3000	3130	63.539	75.404
3000	3305	393	631
3000	3311	757	1.382
3000	3312	4.870	5.493
3000	3402	3.023	8.874
3000	3404	12.223	13.972
3000	3510	4.905	4.973
3000	3511	10.581	9.894
3000	3512	2.903	2.550
3000	3611	49.842	130.752
3000	3618	938	907

Handwritten signature

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3000	3619	1.175	1.115
3000	4005	2.731	4.446
3000	4006	27.817	40.640
3000	4032	1.288	1.247
3000	4035	57.690	76.359
3000	4040	752	314
3000	4041	195	81
3000	4043	9.897	10.557
3000	4045	4.997	10.171
3000	4049	1.212	849
3000	4050	135.309	146.748
3000	4054	6.565	7.360
3000	4055	3.004	3.321
3000	4056	454	1.105
3000	4064	164	394
3000	6000	2.223	2.238
3000	6001	5.184	5.217
3000	6002	4.127	4.401
3000	6003	9.905	7.781
3000	6004	5.109	5.765
3000	6005	8.180	15.896
3000	6007	1.346	1.346
3000	6050	3.903	4.684
3000	6051	2.502	2.632
3000	6100	3	389
3000	6101	1.496	5.347
3000	6106	13.129	13.230
3000	6108	5.439	5.228
3000	6109	2.507	2.666
3000	6110	3.934	3.534
3000	6201	4.605	7.292
3000	6204	2.628	2.767
3000	6205	492	743
3000	6206	107	402
3000	6208	2.241	1.983
3000	6300	10.909	14.617
3000	6304	5.676	5.962
3000	6305	3.549	3.750
3000	6308	6.387	6.546
3000	6405	318	265
3000	6407	40.088	47.779
3000	6500	1.988	2.239

Ver

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3000	6501	1.779	2.257
3000	6502	2	710
3000	6503	-	363
3000	6504	-	264
3000	6505	-	297
3000	6506	3.644	3.740
3000	6507	2.801	1.768
3000	6509	2.763	3.319
3000	6510	644	1.176
3000	6511	4.107	5.298
3000	6602	5.416	9.641
3000	6604	4.197	4.677
3000	6606	6.040	6.886
3000	6800	5.493	8.932
3000	6805	4.769	7.896
3000	9108	882	5.475
3000	9219	1.924	17.209
3000	9221	1.508	28.672
3000	9222	647	12.360
3000	9223	859	16.413
3000	9246	1.662	4.356
3000	9382	538	4.181
3000	9451	11.140	19.670
3000	9655	3.494	8.151
3000	9657	803	5.535
3000	9674	1.042	2.605
3000	9724	871	876
3000	9838	193	1.704
3400	0039	6.317	13.278
3400	0070	8.022	21.595
3400	0096	5.747	10.899
3400	0098	12.365	24.337
3400	0128	1.510	2.735
3400	0145	7.244	23.986
3400	0147	4.830	17.728
3400	0152	8.800	12.932
3400	0159	3.466	5.091
3400	0170	4.653	8.801
3400	0171	4.882	9.852
3400	0176	3.445	15.467
3400	0181	5.740	7.883

6924

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RD Legislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3400	0224	4.147	7.949
3400	0274	7.354	11.612
3400	0275	3.208	6.793
3400	0277	6.501	13.401
3400	0285	5.653	17.134
3400	0308	827	2.765
3400	0330	10.290	14.418
3400	0340	4.312	7.435
3400	0375	4.751	8.573
3400	0377	5.859	13.265
3400	0385	2.891	6.121
3400	0386	11.791	17.390
3400	0387	1.813	4.739
3400	0464	11.136	23.468
3400	0469	10.335	15.215
3400	0483	13.032	19.235
3400	0484	11.638	17.091
3400	0488	7.783	12.489
3400	0489	7.060	11.662
3400	0494	5.525	9.558
3400	0621	192	57
3400	0628	6.878	8.252
3400	0629	2.347	3.409
3400	0653	1.663	3.040
3400	0661	7.811	11.598
3400	0662	2.182	5.180
3400	0738	3.470	8.744
3400	0743	13.006	14.312
3400	0805	6.882	11.870
3400	0816	4.652	5.552
3400	0817	4.059	5.359
3400	0826	5.524	7.108
3400	0834	4.151	7.740
3400	0847	10.683	12.105
3400	0905	2.626	5.611
3400	0989	5.563	8.678
3400	0991	6.733	15.932
3400	1202	5.554	15.339
3400	1207	24.516	53.056
3400	1208	5.114	9.494
3400	1324	24.669	32.472
3400	1327	15.084	22.046

CSL

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RD Legislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD	
		ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3400	1400	2.821	5.953
3400	1401	1.801	5.467
3400	1405	16.493	19.726
3400	1450	4.707	7.304
3400	1451	4.086	6.705
3400	1452	6.144	7.889
3400	2001	1.181	2.667
3400	2008	710	1.303
3400	2012	9.039	30.981
3400	2200	5.473	6.059
3400	2203	9.461	10.866
3400	2205	3.982	4.462
3400	2306	7.506	8.353
3400	2308	4.378	4.826
3400	3001	2.821	4.531
3400	3100	2.025	3.611
3400	3107	3.302	6.773
3400	3108	1.653	4.990
3400	3300	911	2.609
3400	3301	3.938	5.375
3400	3302	7.713	9.974
3400	3303	3.443	4.502
3400	3304	3.383	5.636
3400	3310	747	1.863
3400	3500	5.740	8.444
3400	3501	10.524	13.502
3400	3502	1.790	4.073
3400	3503	770	2.100
3400	3608	3.977	7.168
3400	3609	2.700	5.960
3400	4014	19.293	25.237
3400	4016	5.563	6.605
3400	4029	7.352	11.250
3400	4030	6.455	10.976
3400	4039	10.479	17.469
3400	4042	16.024	18.409
3400	6107	3.590	4.036
3400	6203	15.662	18.815
3400	6302	5.187	5.613
3400	6303	4.000	4.639
3400	6306	6.635	8.124
3400	6406	10.115	13.271

Ced

ANEXO II

RELACION DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RDLegislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD	
		ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	COSTE REVALORIZADO (**)
3400	6412	1.133	3.083
3400	6601	14.334	20.557
3400	6603	1.192	1.340
3400	6701	2.816	3.919
3400	6702	6.093	7.149
3400	9114	5.340	8.404
3400	9390	7.078	12.892
3400	9454	205	1.330
3400	9457	4.883	6.825
3400	9463	278	3.258
3400	9667	2.952	4.964
3400	9675	2.636	3.718
3400	9676	706	1.042
3400	9678	2.262	4.697
3400	9679	2.232	2.222
3500	0073	825	1.443
3500	0078	18.576	21.464
3500	0081	5.158	5.820
3500	0097	18.478	19.371
3500	0121	92	126
3500	0155	236	302
3500	0158		42
3500	0161	19.988	20.636
3500	0167	4.206	5.127
3500	0218	13.460	16.005
3500	0263	628	739
3500	0279	3.635	3.981
3500	0280	4.425	5.067
3500	0313	1.120	1.283
3500	0373	2	39
3500	0402	179	256
3500	0418	10.403	18.885
3500	0459	26.350	33.432
3500	0479	14.536	17.934
3500	0614	2.596	2.858
3500	0651	93	165
3500	0654	380	515
3500	0717	5.289	10.086
3500	0731	1.803	2.234
3500	0737	12.129	16.775
3500	0803	66	181

Gold

ANEXO II

RELACIÓN DE BIENES INCORPORADOS A LA SOCIEDAD ABSORBENTE A VALOR DIFERENTE DEL EXISTENTE EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA

Art. 93.1 del RD Legislativo 4/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades

CTA CTBLE	CODIGO	COSTE EN SOCIEDAD ABSORBIDA AL 31 DICIEMBRE 2006 (*)	
		COSTE EN LIBROS	COSTE REVALORIZADO (**)
3500	0806	47	262
3500	0825	747	891
3500	0833	227	273
3500	0838	818	920
3500	0839	8.031	9.197
3500	0841	122	206
3500	0842	101	533
3500	0843	17.830	20.467
3500	0849	7.643	8.898
3500	0900	7.249	7.819
3500	0902	592	1.203
3500	0915	8.223	8.712
3500	0916	3.594	4.021
3500	3403	6.352	6.506
3500	4003	32.187	36.112
3500	6200	750	793
3500	6202	2.715	2.778
3500	6600	1.150	1.318
3500	6700	1.317	1.467
3500	9453	2.645	2.981
3500	9663	59	93
3500	9672	153	184
3500	9673	120	159
4800	95	-	2.151
4800	5	-	1.899

Información en miles de euros

(*) Esta columna recoge el Coste Bruto, en libros de la Sociedad Absorbida a 31 de diciembre de 2006, de los activos existentes en la misma a la fecha de otorgamiento de la escritura de fusión

(**) El coste revalorizado es el coste bruto por el que se registran en la Sociedad Absorbente.

Las adiciones y/o retiros realizados desde el 1 de enero hasta la fecha de fusión en la Sociedad Absorbida se consideran realizados a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente, por lo que no se han considerado en el cálculo del coste revalorizado incluido en este Anexo

Los fondos de amortización y provisiones existentes en la Sociedad Absorbida, salvo los recogidos en este Anexo, se incorporan a la Sociedad Absorbente sin sufrir ninguna modificación como consecuencia de la Fusión.

Wsd

El Informe de Gestión y las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria y Anexos I y II), correspondientes a Reyal Urbis, S.A. han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 26 de marzo de 2008 y se extienden en 76 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas todas el Vicesecretario del Consejo y firmando en ésta última todos los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad:

Presidente
D. Rafael Santamaría Trigo

Vicepresidente
Inmobiliaria Lualca, S.L.
(rep. por D. Luis Canales Búrguillo)

Consejero Delegado
D. Pedro Javier Rodera Zazo

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

Consejero
D. Ángel Luis Cuervo Juan

Consejero
D. Emilio Novela Berlin

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

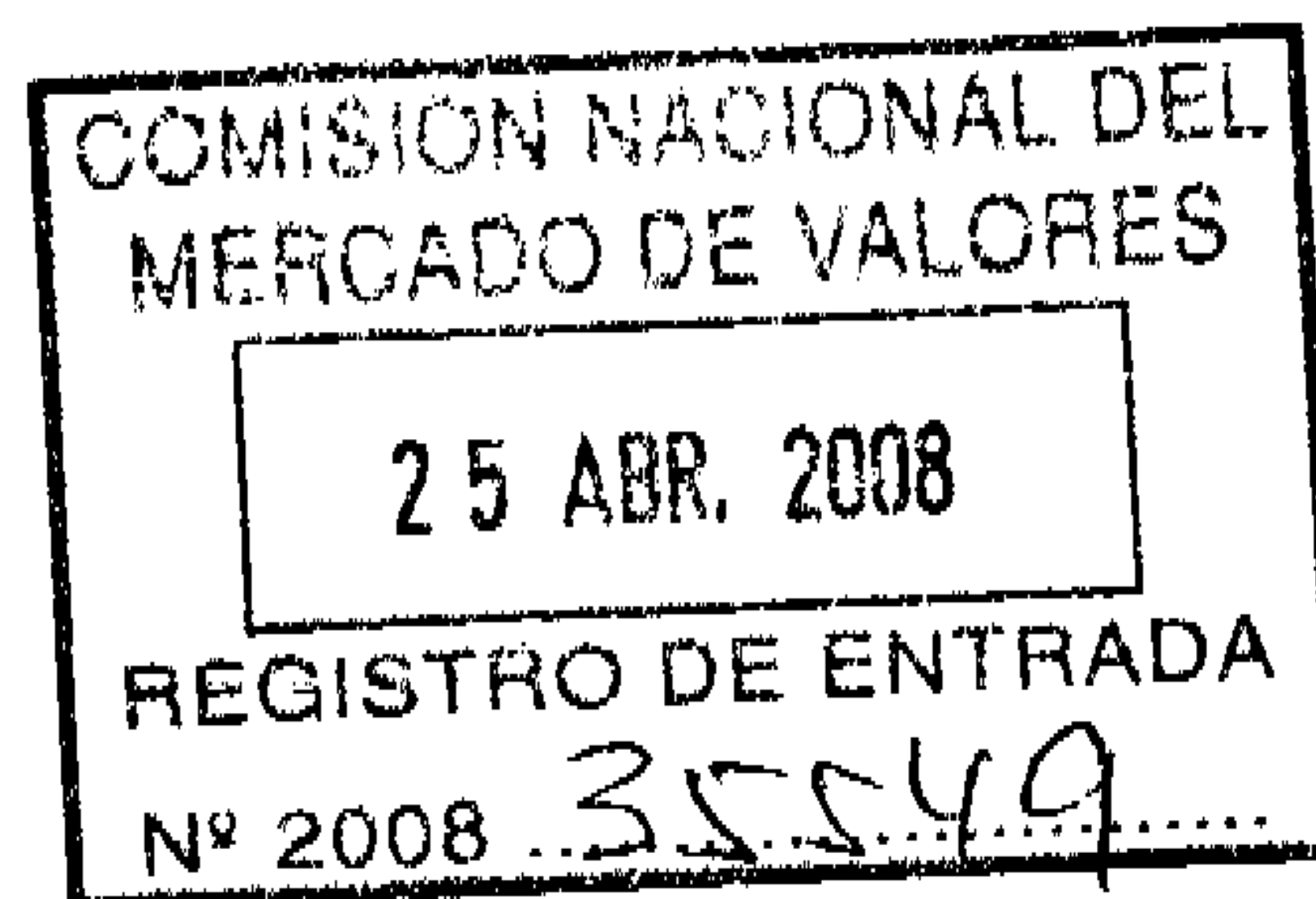
Consejero
D. José Antonio Ruiz García

Consejero
D. José María Álvarez del
Manzano y López del Hierro

Consejero
D. Alfonso Equiz
Acordagoicochea

Consejero
Corporación Financiera Issos, S.L.
(rep. por D. Miguel Boyer Salvador)

Secretario no consejero
D. Jesús Díez Orallo



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

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007 e
Informe de Gestión Consolidado

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo REYAL URBIS) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007, 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. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos en valores absolutos representan, respectivamente, un 1%, un 1% y un 9% de los correspondientes totales agregados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I a la memoria consolidada). Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes se basa, en lo relativo a dichas sociedades, en los informes de los otros auditores.
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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 21 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional han deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que el Grupo podrá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008 (véase Nota 28).
4. Tal y como se indica en las Notas 14 y 23-f, en el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante ha realizado determinadas transacciones relacionadas con acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. Como consecuencia de dichas operaciones, que han generado un beneficio antes de impuestos de 130.749 miles de euros en el ejercicio 2007, el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto incluye cuentas a cobrar a deudores varios por importes significativos. Debido a las actuales condiciones de los mercados inmobiliario y financiero, entendemos que existen incertidumbres en relación con la forma y plazo de recuperación de cuentas a cobrar por un importe de 297.786 miles de euros, lo cual, considerando lo indicado en el párrafo anterior, podría tener impacto en la situación financiera del Grupo (véase Nota 28).

5. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007 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.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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 Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo
27 de marzo de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2008** Nº **01/081**
COPIA GRATUITA **04945**

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e,
Informe de Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2007	31/12/2006	PASIVO	31/12/2007	31/12/2006
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 8)	424.316	430.260	Capital social (Nota 15)	2.922	2.597
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	838.947	895.406	Prima de emisión (Nota 15)	722.708	217.254
Activos intangibles (Nota 10)	48.138	29.559	Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 15)	281.254	282.068
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	28.901	30.854	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional (Nota 15)	112.691	38.379
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	15.961	469.936	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación (Nota 15)	27	(119)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	52.903	41.332	Reservas de ajustes por valoración (Nota 15)	-	173.764
Otros activos no corrientes (Nota 14)	5.634	49.063	Diferencias de conversión	(2.895)	-
Total activo no corriente	1.414.800	1.946.410	Acciones propias	(29.406)	-
			Menos - Dividendo a cuenta	-	(20.000)
			Beneficios consolidados del ejercicio	29.829	94.644
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	1.117.130	788.587
			Intereses minoritarios (Nota 17)	26.376	147.759
			Total patrimonio neto	1.143.506	936.346
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 19)	2.543.637	3.203.008
			Acreeedores por arrendamientos financieros a largo plazo (Nota 19)	116.718	39.003
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	29.429	20.945
			Provisiones a largo plazo (Nota 18)	29.528	38.170
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	294.985	489.009
			Total pasivo no corriente	3.014.297	3.790.135
			PASIVO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 19)	3.236.591	2.806.695
			Acreeedores por arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 19)	6.503	5.935
			Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	1.315.893	1.665.020
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	107.603	115.340
			Provisiones a corto plazo (Nota 18)	37.765	50.922
			Otros pasivos corrientes (Nota 20)	12.969	33.459
			Total pasivo corriente	4.717.324	4.677.371
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	8.875.127	9.403.852
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias (Nota 12)	6.791.383	7.039.757			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	463.681	148.435			
Activos financieros corrientes (Nota 14)	29.448	10.574			
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	60.359	114.469			
Otros activos corrientes	62	1.646			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	125.394	142.561			
Total activo corriente	7.460.327	7.457.442			
TOTAL ACTIVO	8.875.127	9.403.852			

Handwritten signature/initials

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 23.a)	1.418.668	453.575
Coste de las ventas (Nota 23.b)	(1.163.699)	(218.300)
Gastos de personal (Nota 23.c)	(49.349)	(27.124)
Dotación a la amortización (Nota 23.b)	(2.405)	(4.695)
Servicios exteriores	(63.785)	(29.686)
Tributos	(1.406)	(1.125)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 12)	(20.118)	(4.044)
Otros ingresos de explotación (Nota 23.h)	28.957	3.421
Otros gastos de explotación	(3.354)	(942)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 5.y)	33.989	16.415
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	177.498	187.495
Ingresos financieros (Nota 23.e)	11.966	8.258
Gastos financieros (Nota 23.e)	(351.357)	(64.974)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c, 5.q y 23.e)	49.852	8.357
Resultado por variación del valor de los activos (Nota 14)	(8.078)	894
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.d)	1.631	(108)
Otras ganancias o pérdidas (Nota 23.f)	116.174	(25.496)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.314)	114.426
Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	34.002	(20.330)
RESULTADO DEL EJERCICIO	31.688	94.096
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad dominante	29.829	94.644
Intereses minoritarios (Nota 17)	(1.859)	(548)
Beneficio por acción (en euros por acción)(Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	0,104	253
Diluido	0,104	253

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007.

Jed

ROYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva por acciones propias	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Dividendo a Cuenta	Acciones Propias	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2006 (no auditado)	2.213	1.781	1.547	432	-	-	125.861	71.478	782	-	-	-	7.875	95.925	307.894
Aplicación del resultado 2005	-	-	-	11	-	-	62.052	33.862	-	-	-	-	-	(95.925)	-
Fusiones (Nota 2)	-	-	-	-	117.165	-	-	(117.165)	-	-	-	-	-	-	1.936
Ampliación de capital aportación rama de actividad	154	1.782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213.921
Ampliación de capital	230	213.691	-	-	-	-	-	-	172.982	-	-	-	-	-	172.982
Variación en valoración de activos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140.432	-	140.432
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	50.085	-	-	-	-	-	(548)	94.644	94.096
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	(25.000)	-	-	-	(20.000)	-	-	-	(45.000)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.000)	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2006	2.597	217.254	1.547	443	117.165	-	162.913	38.260	173.764	-	(20.000)	-	147.759	94.644	938.346
Aplicación del resultado 2006	-	-	-	77	-	-	16.736	57.831	-	-	20.000	-	(119.146)	(94.644)	-
Fusiones (Nota 2)	119	119.027	3.823	-	(3.823)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	386.843
Ampliación de capital	416	386.427	-	-	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital	(210)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.470)	-	(5.470)
Variación del perímetro de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	(173.764)	-	-	-	-	-	(173.764)
Variación en valoración de activos financieros	-	-	-	-	-	-	(28.898)	17.196	-	-	-	(29.406)	-	-	(29.406)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	11.702	-	(4.080)	-	-	-	-	-	-	(4.080)
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.895)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.895)	-	-	-	-	(2.895)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(641)	3.511	-	-	-	-	1.375	-	4.245
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	5.370	520	113.552	11.702	150.110	112.718	-	(2.895)	-	(29.406)	1.858	29.829	31.687
Saldo al 31 de diciembre de 2007	2.822	722.708	5.370	520	113.552	11.702	150.110	112.718	-	(2.895)	-	(29.406)	26.376	29.829	1.143.506

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio.

Se ve

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	177.498	187.495
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	2.405	4.695
Variación de provisiones (neto) (+/-)	12.667	4.044
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(33.969)	(16.415)
Otras partidas no monetarias (+/-)	(258)	(17.034)
Resultado ajustado	158.323	162.785
Pagos por impuestos (-)	(45.964)	(27.980)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	(248.374)	(267.406)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	605.540	56.082
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	17.290	(17.188)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(527.281)	(48.229)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	(40.466)	(141.934)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos intangibles	(957)	(395)
Activos materiales	(62.396)	(20.965)
Inversiones inmobiliarias	(11.940)	(50.500)
Activos financieros	(44.809)	(191.206)
Otros activos	-	(44.193)
Participaciones, activos financieros y otros	-	(3.357.201)
	(120.102)	(3.664.460)
Desinversiones en (+):		
Entidades asociadas	-	7.235
Activos intangibles	647	81
Activos materiales	20.951	5.207
Inversiones inmobiliarias	82.862	44.115
Activos financieros	48.877	-
Otros activos	43.429	-
	196.766	56.638
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	214	-
	214	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	76.878	(3.607.822)
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	(20.000)	(45.000)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(229.475)	-
Intereses cobrados y pagados netos	(321.930)	(139.992)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(29.406)	-
Disminución de minoritarios (-)	(5.470)	-
Amortización de capital (-)	(1.586)	-
	(607.869)	(184.992)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	-	3.719.269
Aumentos de capital (+)	345.291	213.921
Obtención de financiación de acreedores por arrendamientos financieros (+)	78.282	34.503
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	127.484	(22.365)
Aumento de minoritarios (+)	3.233	-
	554.290	3.945.328
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(53.579)	3.760.336
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-	28.082
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(17.167)	38.662
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	142.561	103.899
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	125.394	142.561

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2007

Handwritten signature

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

1. Actividad del Grupo

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Nota 2), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid.

Reyal Urbis, S.A., como Sociedad Dominante tiene, fundamentalmente, como objeto social las siguientes actividades:

1. La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
2. La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Fusiones

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A. (Unipersonal), Mar y Ciudades de Levante, S.L. (Unipersonal) y Las Dehesas de Guadalajara, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas).

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en la Sociedad Absorbente, al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

Esta operación de fusión se acogió al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. La información requerida por dicha Ley se presentó en las cuentas anuales individuales de Construcciones Reyal, S.A. del ejercicio 2006.

Asimismo, con fecha 7 de noviembre de 2006 se otorgó la escritura de aportaciones de bienes, derechos y obligaciones afectos a la rama de actividad de promoción inmobiliaria de la entidad

Inversiones Globales Inveryal, S.L. habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros por la Sociedad Receptora de la aportación a su valor neto en libros de la Sociedad Aportante. La información legal requerida en relación con esta aportación se desglosó en las cuentas anuales de Construcciones Reyal, S.A. del ejercicio 2006.

En cada Nota de esta memoria consolidada en los movimientos correspondientes al ejercicio 2006 se detalla el efecto de dicha fusión y aportación de rama de actividad, cuando es significativo.

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con posterioridad.

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio. La Sociedad Absorbente adquirió por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la Absorbida y aumentó su capital social en la cuantía procedente conforme a lo establecido en el artículo 233 de la LSA teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente era titular del 96,41% de la sociedad Absorbida.

El tipo de canje establecido en la ecuación de canje del proyecto de fusión, aprobado por los Consejos de Administración tanto de la Sociedad Absorbente como de la Sociedad Absorbida con fecha 14 de febrero de 2007, fue de 13 acciones de Construcciones Reyal, S.A. por cada 5 acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A., lo que supuso una ampliación de capital de 119.146 miles de euros mediante la emisión de 11.914.601 nuevas acciones representadas por títulos nominativos de 0,01 euros de valor nominal cada una.

Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como la correspondiente prima de emisión quedaron enteramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de la Sociedad Absorbida a Construcciones Reyal, S.A., que adquirió por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de las mismas.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

1. Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las dos compañías mencionadas anteriormente a 31 de diciembre de 2006.
2. Determinar el día 1 de enero de 2007, como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

El proyecto de fusión contemplaba la modificación de la denominación social de Construcciones Reyal, S.A. pasando ésta a ser Reyal Urbis, S.A. (Nota 1).

La operación de fusión se ha acogido al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VIII del Real decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El balance de fusión requerido por el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se presenta vía Anexo al final de las cuentas anuales de la Sociedad Dominante, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros de la Sociedad Dominante a su valor razonable.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías, se encuentra exento, con el límite de 1.936 millones de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la Oferta Pública de Adquisición.

Ver

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De la Sociedad Absorbida:		
Inversiones inmobiliarias	189.431	13.117
Activos intangibles	21.399	1.456
Inmovilizaciones materiales	82.092	5.612
Inversiones en empresas asociadas	1.905	131
Existencias	2.209.201	153.481
Total	2.504.028	173.797

Los bienes susceptibles de amortización aportados en el proceso de absorción por la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente fueron adquiridos en los años que se detallan a continuación:

ver

Año de Adquisición	Miles de Euros		
	Coste	Amortización Acumulada 31-12-2006	Valor Neto Contable 31-12-2006
1950	1.639	239	1.400
1959	8	2	6
1960	1	-	1
1962	10	3	7
1963	10	3	7
1964	93	28	65
1965	461	137	324
1966	6	2	4
1967	97	29	68
1968	110	33	77
1969	1.534	355	1.179
1970	309	92	217
1971	78	23	55
1972	859	256	603
1973	283	84	199
1974	488	145	343
1975	96	29	67
1976	115	30	85
1978	600	168	432
1979	332	100	232
1982	39	12	27
1984	481	143	338
1988	1	1	-
1989	753	753	-
1990	12.820	853	11.967
1991	8.723	1.218	7.505
1992	52.335	5.305	47.030
1993	15.502	2.024	13.478
1994	5.526	248	5.278
1995	585	224	361
1996	5.699	989	4.710
1997	1.632	783	849
1998	5.584	1.005	4.579
1999	32.034	3.934	28.100
2000	97.515	15.934	81.581
2001	6.813	1.008	5.805
2002	7.029	1.743	5.286
2003	118.049	7.554	110.495
2004	49.606	2.946	46.660
2005	3.532	335	3.197
2006	119.947	615	119.332
Total	551.334	49.385	501.949

En cada Nota de esta memoria se detalla el efecto de dicha fusión, cuando es significativo.

Ver

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2007, 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 Reyal Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 26 de marzo de 2008.

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 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007 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 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2006 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 23 de abril de 2007. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2007, 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) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Debido a la compra de la participación de control de Inmobiliaria Urbis, S.A., sociedad cotizada, realizada en el ejercicio 2006, las cuentas anuales consolidadas de Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 fueron las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Esta nueva normativa supuso, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de prepararse los estados financieros consolidados de Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades

Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 –el Grupo Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes no tuvo obligación legal de presentar cuentas consolidadas en el ejercicio 2005– (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias):

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes tomó las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- Se recalcularon las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2005.
- Se consideró como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
- No fue necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se optó por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y de la NIC 39 el 1 de enero de 2005.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que tomó el Grupo son las siguientes:

- Presentar el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentar la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentar el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentar el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios y los secundarios serán por zona geográfica.
- Valorar los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantener el criterio de capitalizar intereses en sus activos corrientes y de no capitalizar los mismos en activos no corrientes. Este criterio ha sido modificado en el actual ejercicio 2007, siendo el actual el de capitalizar intereses tanto en los activos corrientes como en los activos no corrientes. El efecto que supondría haber aplicado el criterio de capitalizar intereses en los activos no corrientes con efectos retroactivos, de acuerdo a lo

vegl

establecido en la NIC 8 en lo que respecta a Cambios en políticas contables, no sería significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007.

- Integrar las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método proporcional.

En el presente ejercicio, el Grupo ha adoptado la NIIF 7 Desgloses de instrumentos financieros, que entró en vigor el 1 de enero de 2007 para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, así como las modificaciones efectuadas en la NIC 1 Presentación de estados financieros en relación con los desgloses de capital.

Como consecuencia de la adopción de la NIIF 7 y de las modificaciones de la NIC1, los desgloses cualitativos y cuantitativos de las cuentas anuales consolidadas relativos a instrumentos financieros y a la gestión del capital detallados en la Nota 28, han sido ampliados.

Por otra parte, cuatro interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) son también efectivas por primera vez en este ejercicio: CINIIF 7 Aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 29, Información Financiera en economías hiperinflacionarias, CINIIF 8 Alcance de la NIIF 2, CINIIF 9 Nueva evaluación de derivados implícitos y CINIIF 10 Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no ha tenido impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

1. NIIF 8 relativa a "Segmentos Operativos". Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no han evaluado aún el impacto que la aplicación de esta norma tendrá sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas
2. Revisión de la NIC 23 relativa a "Costes por intereses". El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que su entrada en vigor no afectará a las cuentas anuales consolidadas, dado que no supondrá un cambio de política contable, al ser la opción de capitalización de estos costes el criterio contable seguido por el Grupo
3. Revisión de NIC 1, relativa a "presentación de estados financieros". La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros para analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos).

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican

partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función mas claramente (por ejemplo, el balance será denominado estado de posición financiera).

Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose. En el caso del Grupo, dado que no presenta regularmente un estado de ingresos y gastos reconocidos, supondrá la inclusión en las cuentas anuales de este nuevo estado financiero.

4. Revisión de la NIIF 3 relativa a "Combinaciones de negocios" y la modificación de la NIC 27 relativa a "Estados financieros consolidados y separados". La emisión de estas normas es consecuencia del proyecto de convergencia del principio internacional en lo referente a las combinaciones de negocio con los criterios contables de Estados Unidos de América. La NIIF 3 revisada y las modificaciones a la NIC 27 suponen cambios muy relevantes en diversos aspectos relacionados con la contabilización de las combinaciones de negocio que, en general, ponen mayor énfasis en el uso del valor razonable. Meramente a título de ejemplo, puesto que los cambios son significativos, se enumeran algunos de ellos, como los costes de adquisición, que se llevarán a gastos frente al tratamiento actual de considerarlos mayor coste de la combinación; las adquisiciones por etapas, en las que en la fecha de toma de control el adquirente revalorará su participación a su valor razonable; o la existencia de la opción de medir a valor razonable los intereses minoritarios en la adquirida, frente al tratamiento actual de medirlos como su parte proporcional del valor razonable de los activos netos adquiridos. Dado que la norma tiene una aplicación de carácter prospectivo, en general por las combinaciones de negocios realizadas los Administradores no se esperan modificaciones significativas por la introducción de esta nueva norma. Sin embargo, dado los cambios en dicha norma los Administradores de la Sociedad Dominante no han evaluado aún el posible impacto que la aplicación de esta norma podría tener sobre las futuras combinaciones de negocios y sus respectivos efectos en las cuentas anuales consolidadas.
5. Modificación de NIIF 2 relativa a "Pagos basados en acciones". Esta modificación tiene básicamente por objetivo clarificar en la norma los conceptos de condiciones para la consolidación de los derechos ("vesting") y las cancelaciones en los pagos basados en acciones. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dicha modificación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.
6. Modificación de CINIIF 11 relativa a Transacciones con acciones propias y del grupo. Esta interpretación analiza la forma en que debe aplicarse la norma NIIF 2 "Pagos basados en acciones" a los acuerdos de pagos basados en acciones que afecten a los instrumentos de patrimonio propio de una entidad o a los instrumentos de patrimonio de otra entidad del mismo grupo (por ejemplo, instrumentos de patrimonio de la entidad dominante). Indica que las transacciones cuyo pago se haya acordado en acciones de la propia entidad o de otra entidad del grupo se tratarán como si fuesen a ser liquidadas con instrumentos de patrimonio propio, independientemente de cómo vayan a obtenerse los instrumentos de patrimonio necesarios. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de 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 5.t.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 14).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).
4. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2007 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.

e) Información referida al ejercicio 2006

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2006 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2007 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2006 (Nota 3.a).

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 2, los estados financieros consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2007 no son comparables con los presentados al 31 de diciembre de 2006, ya que éstos corresponden exclusivamente al ejercicio 2006 del Grupo Reyal sin incluir las operaciones del Grupo Urbis fusionado en el ejercicio 2007. Esto se debe a que, dado que la liquidación de la OPA se realizó con efectos 20 de diciembre de 2006, en las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2006, se integraron los activos y pasivos del Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2006, a su valor razonable, pero no se integraron sus ingresos y gastos del ejercicio 2006.

A efectos de facilitar la comparabilidad, a continuación se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo Urbis correspondiente al ejercicio 2006:

Vered

	Miles de Euros 2006
Operaciones continuadas:	
Ingresos por ventas	899.368
Coste de las ventas	(528.291)
Venta de edificaciones	764.583
Coste de venta de edificaciones	(474.937)
Venta de suelo	96.110
Coste de venta de suelo	(41.053)
Ingresos por alquileres	38.675
Coste de alquileres	(12.301)
- Dotación a la amortización	(8.156)
- Resto de costes de alquileres	(4.145)
Gastos de comercialización	(19.910)
Gastos de personal	(38.006)
Dotación a la amortización	(1.098)
Servicios exteriores	(14.028)
Tributos	(537)
Variación de las provisiones de tráfico	(205)
Otros ingresos de explotación	2.310
Otros gastos de explotación	(2.121)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	34.800
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	332.282
Ingresos financieros	1.044
Gastos financieros	(53.252)
Gastos financieros capitalizados	14.197
Resultado por variación del valor de los activos	(418)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	594
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	294.447
Impuestos sobre las ganancias	(86.732)
RESULTADO DEL EJERCICIO	207.715
ATRIBUIBLE A:	
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	204.277
INTERESES MINORITARIOS	3.438

Ver

f) 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; y 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 (Nota 11).

La sociedad Golf Altorreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85% y se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión. No obstante, se valora por el método de la participación dado que 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:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "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.

g) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente 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.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con las compras de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L. fueron asignadas como mayor valor de los activos (Nota 3.h). El valor de mercado (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) era 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 imputa a resultados, en el primer caso, a medida que se amortiza el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía, y en el segundo caso, a medida que se liquidan las ventas de la promoción.

Qued

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante los ejercicios 2007 y 2006 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante adquirió un total de 123.004.636 acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. (96,41% del capital). Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene como actividad la realización de negocios inmobiliarios de toda índole. Dicha adquisición fue efectuada en el marco de la Oferta Pública de Adquisición de acciones (OPA) lanzada por la Sociedad Dominante sobre el 100% del capital de la citada inmobiliaria con fecha 28 de julio de 2006. Esta participación, cuyo coste de adquisición, gastos incluidos, ascendió a 3.230.400 miles de euros, fue incorporada al perímetro de consolidación bajo la consideración de empresa del Grupo. Dado que la liquidación de la OPA se realizó con efectos 20 de diciembre de 2006, en las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas se han integrado los activos y pasivos del Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2006, a su valor razonable, pero no se integraron sus ingresos y gastos del ejercicio 2006, por ser su impacto poco significativo.

En el ejercicio 2007 no se han registrado entradas en el perímetro de consolidación del Grupo.

Salidas del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante enajenó la totalidad de participaciones que mantenía en la sociedad Chamartín Monterroso, S.L. (33,33% del capital social). La venta generó un beneficio de 5.573 miles de euros, los cuales se registraron en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2006.

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante ha enajenado la totalidad de las participaciones que mantenía en la sociedad Paraje de Valdenazar Golf, S.L. (33,34% del capital social). La venta ha generado un beneficio de 957 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

Otras variaciones del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante procedió a la adquisición de un 50% adicional del capital de la sociedad "Toledo 96, S.L." por importe de 126.801 miles de euros. Con esta operación la Sociedad Dominante incrementó su participación en esta filial hasta alcanzar el 100% de su capital, por lo que ha pasado a consolidarse mediante el método de integración global. Al 31 de diciembre de 2006, existía un compromiso de venta del 9,28% del capital de esta sociedad por un precio superior a su valor teórico contable, que se mantenía al 31 de diciembre de 2007 y que ha sido cancelado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Esta adquisición, de acuerdo con la NIIF 3, ha sido considerada como combinación de negocios por etapas, por lo que la diferencia entre los valores razonables de los activos entre la fecha de la combinación de negocios y la fecha de la adquisición de la participación inicial se ha registrado como un incremento de reservas neto del impacto fiscal.

Las principales masas patrimoniales de los estados financieros consolidados del Grupo Urbis y los estados financieros individuales de Toledo 96, S.L., principales incorporaciones al perímetro en 2006, fueron las siguientes:

Urbis

Ejercicio 2006	Miles de Euros	
	Grupo Urbis	Toledo 96, S.L.
Inmovilizado material e inversiones Inmobiliarias	727.495	-
Existencias	2.819.377	5.808
Deudas con entidades de crédito	1.501.845	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	958.278	-
Patrimonio Neto atribuible	1.039.528	5.992
Importe neto de la cifra de negocios	899.368	-
Resultado de explotación	332.282	(208)
Resultados financieros	(37.835)	-
Beneficio Antes de Impuestos	294.447	(208)
Beneficio Después de Impuestos	207.715	(145)

Por otra parte, la contabilización de estas combinaciones de negocio, una vez consideradas las asignaciones a valor razonable de activos y pasivos de las sociedades adquiridas, fue la siguiente:

Ejercicio 2006	Miles de Euros	
	Grupo Urbis	Toledo 96, S.L.
Coste de adquisición	3.230.400	126.801
Valor teórico contable	1.016.308	3.068
Diferencia de consolidación	2.214.092	123.733
<i>Valor razonable de activos y pasivos</i>		
Inversiones inmobiliarias	214.661	-
Inmovilizado material	78.229	-
Inversiones en empresas asociadas	4.501	-
Existencias	2.223.585	292.801
Asignación atribuible a la participación anterior (Reservas)	-	48.579
Impuestos diferidos (a)	(208.642)	(102.480)
Revalorización neta de activos	2.312.334	190.321
Fondo de comercio	-	-

(a) Registrados al 30% en el caso del Grupo Urbis por ser una adquisición a finales de año y al 35% en el caso de Toledo 96, S.L. por tratarse de una compra en septiembre de 2006, al cierre del ejercicio 2006.

Como puede observarse, la totalidad de las diferencias de consolidación originadas en el ejercicio fueron asignadas como mayor valor de los activos de las sociedades adquiridas, dadas las valoraciones de expertos independientes disponibles.

Por otra parte, en el cálculo de los impuestos diferidos relacionados con la asignación de las plusvalías asociadas a la adquisición de Inmobiliaria Urbis, S.A., se consideró el tipo efectivo de tributación esperado una vez completada la operación de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 la contabilización de la adquisición del Grupo Urbis y Toledo 96, S.L. puede modificarse en el periodo de doce meses posterior a su adquisición. La asignación realizada por el Grupo, en el caso del Grupo Urbis fue de carácter provisional; en el caso de Toledo 96, S.L. fue definitiva dado que se trata de una sociedad con un único suelo que ha sido valorado a su valor de mercado de acuerdo con la valoración disponible a la fecha de adquisición.

Handwritten signature

La variación en la asignación realizada para el caso de Grupo Urbis. ha sido la siguiente:

Valor razonable de activos y pasivos	Miles de Euros		
	Inicial	Definitiva	Diferencia
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	25.230
Activos intangibles	-	21.399	(21.399)
Inmovilizado material	78.229	82.092	(3.863)
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	2.596
Existencias	2.223.585	2.209.201	14.384
Impuestos diferidos	(208.642)	(173.797)	(34.845)
Revalorización neta de activos	2.312.334	2.330.231	(17.897)
Fondo de comercio	-	-	-

Dado que la integración del Grupo Urbis se realizó con efectos contables 31 de diciembre de 2006, la asignación definitiva del precio de compra no ha tenido impactos retroactivos significativos.

En el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante ha aumentado su participación en la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. en un 15,32% obteniendo 4.000 acciones de esta sociedad como aportación no dineraria en la ampliación de capital realizada por la Sociedad Dominante con fecha 12 de marzo de 2007 (Nota 15).

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.

4. 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:

Reyal Urbis, S.A.	Miles de Euros	
	2007	2006
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	40.324	36.813
Distribución:		
A Dividendo a cuenta	-	20.000
A Reserva legal	64	77
A Reservas voluntarias	40.260	16.736

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

1992

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:

1. 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.
2. 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 sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

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 Administrativas" incluye: 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.

Estas concesiones se encuentran registradas al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 21.399 miles de euros, como consecuencia del proceso de fusión con Grupo Urbis.

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

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del periodo de concesión de forma lineal.

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

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 2.684 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado inmaterial bajo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

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, actualizados 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.

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.

La Sociedad Dominante ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material por importe de 4.671 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancia consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

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 Estimada
Edificios (uso propio y arrendamientos)	50 - 75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 - 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 - 10
Otro inmovilizado	6

Good

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.

Aquellos inmovilizado materiales aportados por sociedades adquiridas, tal y como se indica en la Nota 3.h anterior, están registrados a su valor razonable, entendido como el precio de coste en la fecha de adquisición.

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 1.705 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

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 5.c anterior.

No obstante, con motivo de las operaciones societarias del ejercicio 2006 se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (Nota 3.h). El importe de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2006 y 2007 debido al efecto de dichas actualizaciones no ha sido significativo.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus Propiedades de inversión utilizando el método de coste (Nota 3.b), también 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 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 9.531 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias bajo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo 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 beneficios 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 beneficios 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 beneficios 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:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. 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 urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera 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.

Con motivo de las operaciones societarias del ejercicio 2006 se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (Nota 3.h).

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.

La Sociedad Dominante ha descontado efectos sin recurso por importe de 39.433 miles que han sido dados de baja del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto, por cumplirse los requisitos establecidos en la NIC 39 en lo que respecta a la transmisión de riesgos y beneficios asociados para la baja de un activo financiero.

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:

1. **Activos financieros para negociación:** son aquellos adquiridos por las Sociedades del Grupo 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.
2. **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, las Sociedades del 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.
3. **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.
4. **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

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

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

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo

del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

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 Dominante 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.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables"),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo"),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los

criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

A 31 de diciembre de 2006 no todos los derivados contratados por el Grupo cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF.

Al 31 de diciembre de 2007 los derivados contratados por el Grupo no cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2007 se han reconocido en la cuenta de resultados en el epígrafe "Gastos financieros" (Nota 23.e).

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 2007 la Sociedad Dominante mantiene 3.067.953 acciones propias valoradas por un importe total de 29.406 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2006, no se poseían acciones de la Sociedad Dominante.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2007.

A 31 de diciembre de 2007 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 1,05% del total de acciones de Reyál Urbis, S.A. a esa fecha.

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 2007 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 consolidadas del Grupo (Notas 18 y 21).

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

Handwritten signature or mark

pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

Durante el ejercicio 2002, la sociedad fusionada, Inmobiliaria Urbis, S.A., 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, Inmobiliaria Urbis, S.A. concedió a determinados miembros del Consejo de Administración y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubren asimismo el supuesto de extinción del contrato laboral (Nota 18). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

Durante el ejercicio 2007 se han producido dotaciones con cargo al epígrafe "Indemnizaciones" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas por un importe de 3.127 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2007 se han producido aplicaciones con abono al epígrafe "Otras provisiones" del capítulo "Provisiones a largo plazo" del balance de situación consolidado por un importe de 4.203 miles de euros, correspondiente a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por compromisos adquiridos en concepto de fidelización.

Durante el ejercicio 2006 se produjeron 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 correspondían con el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización.

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 (Nota 21).

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:

1. 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
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

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

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes no están acogidos 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.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

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 flujos futuros recibidos 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 periodo 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

el g, d

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 por las sociedades del Grupo en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 45.181 y 8.357 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2006 no se capitalizaron intereses correspondientes a inmovilizado material e inversiones en curso, reconociéndose en resultados los intereses incurridos, en el ejercicio 2007 el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 4.671 miles de euros.

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 indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 miles de 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:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. 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 2007 y 2006, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Miles de Euros			
	2007		2006	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dólar USA	20.785	10.027	21.920	12.344

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2007 y 2006 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre de los ejercicios 2007 y 2006 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido definido por la NIIF5, 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:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Existencias	5.290.902	4.359.954
Deudores comerciales	11.907	11.829
Total activos corrientes	5.302.809	4.371.783
Deudas con entidades de crédito	910.033	817.097
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	424.196	673.607
Total pasivos corrientes	1.334.229	1.490.704

w) 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 se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en los ejercicios 2007 y 2006 no han sido significativos.

x) 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	
	2007	2006
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	136.474	44.115
Coste en libros	(102.485)	(27.700)
Ingresos netos	33.989	16.415

6. 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:

	2007	2006
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	29.829	94.644
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	285.652.821	374.757
Beneficio básico por acción (euros)	0,104	253

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 2007 y 2006, el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. 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.

u 2008

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2007, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2007 el Grupo 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:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
2. 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 consolidadas se desglosan las ventas y costes de ventas de dicha actividad (Notas 23.a y 23.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 mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal y U.S.A., principalmente), pero dado que dichas sociedades participadas provenían del Grupo Urbis y tal y como se indica en la Nota 3.e., estas transacciones no se incorporaron en la cuenta de resultados del Grupo en 2006, ya que la cuenta de resultados de Inmobiliaria Urbis, S.A. no se consolidó a dicha fecha.

En el ejercicio 2007 sí se incluyen estas transacciones en la cuenta de resultados del Grupo.

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 Dominante 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 (Nota 5.x), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (Nota 5.w) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ingresos:												
Ventas-	933.298	169.259	45.185	10.175	403.236	256.361	36.949	25.446	-	-	1.418.668	461.241
Ventas internas	-	-	-	(7.666)	-	-	-	-	-	-	-	(7.666)
Total ingresos	933.298	169.259	45.185	2.509	403.236	256.361	36.949	25.446	-	-	1.418.668	453.575
Resultados:												
Rdo. del segmento	98.262	49.176	26.732	109	75.781	164.154	11.367	11.379	-	-	212.142	224.818
Rdo. vta. inv. inmob.	-	-	33.989	16.415	-	-	-	-	-	-	33.989	16.415
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(68.633)	(53.738)	(68.633)	(53.738)
Rdo. de explotación	98.262	49.176	60.721	16.524	75.781	164.154	11.367	11.379	(68.633)	(53.738)	177.498	187.495
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	11.966	8.258	11.966	8.258
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(301.505)	(56.617)	(301.505)	(56.617)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.447)	786	(6.447)	786
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	116.174	(25.496)	116.174	(25.496)
Resultado antes de impuestos	98.262	49.176	60.721	16.524	75.781	164.154	11.367	11.379	(248.445)	(126.807)	(2.314)	114.426

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Otra información:												
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	10.869	29.691	-	-	1.071	6.535	23.067	75.293	59.293	23.067
Amortización acumulada	-	-	(47.638)	(40.303)	-	-	(5.713)	(3.517)	(29.284)	(89.155)	(73.104)	(29.284)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(1.908)	(4.779)	-	-	-	-	(1.523)	(2.404)	(6.302)	(1.523)
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	712.125	765.442	28.901	30.854	126.822	129.964	546.952	1.020.150	1.414.800	1.946.410
Activos corrientes	2.697.454	2.278.896	-	-	4.647.610	4.909.296	-	-	205.263	269.250	7.460.327	7.457.442
Activo total consolidado	2.697.454	2.278.896	712.125	765.442	4.676.511	4.940.150	126.822	129.964	752.215	1.289.400	8.875.127	9.403.852
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	148.151	5.320	-	-	77.085	33.683	2.908.061	3.784.815	3.133.297	3.790.135
Pasivos corrientes	1.272.099	1.353.826	4.982	4.382	2.068.244	68.490	1.521	1.553	1.251.478	3.250.673	4.598.324	4.677.371
Pasivo total consolidado	1.272.099	1.353.826	153.133	9.702	2.068.244	68.490	78.606	35.236	4.159.539	7.035.488	7.731.621	8.467.506

Información de segmentos secundarios

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Notas 5.t, 12 y 23.a), que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2006	4.147	19.223	26.419	49.789
Adiciones	2.230	3.810	16.632	22.672
Incorporaciones perimetro consolidación	37.413	9.138	252.933	299.484
Retiros	(829)	(4.319)	(59)	(5.207)
Trasposos de / (a) existencias	121.813	-	-	121.813
Otros trasposos	-	-	(39.523)	(39.523)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	164.774	27.852	256.402	449.028
Adiciones	56	1.508	60.832	62.396
Retiros	(2.926)	(1.071)	(16.954)	(20.951)
Reasignación de plusvalías	2.307	-	-	2.307
Trasposos de / (a) existencias	1.170	-	-	1.170
Otros trasposos	(124.697)	197	75.997	(48.503)
Saldos a 31 de diciembre de 2007	40.684	28.486	376.277	445.447
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2006	(274)	(7.188)	-	(7.462)
Dotaciones	(188)	(2.285)	-	(2.473)
Incorporaciones perimetro consolidación	(1.826)	(6.250)	-	(8.076)
Retiros	97	669	-	766
Saldos a 31 de diciembre de 2006	(2.191)	(15.054)	-	(17.245)
Dotaciones	(577)	(2.988)	-	(3.565)
Retiros	46	129	-	175
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(2.722)	(17.913)	-	(20.635)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2006	(593)	-	(930)	(1.523)
Al 31 de diciembre de 2007	-	(496)	-	(496)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2006	161.990	12.798	255.472	430.260
Saldos al 31 de diciembre de 2007	37.962	10.077	376.277	424.316

2007

Durante el ejercicio 2006 el Grupo traspasó desde existencias a inmovilizado, terrenos por importe de 121.813 miles de euros, que al 31 de diciembre de 2007 han sido registrados como Inmovilizado en curso. Dicho traspaso corresponde a la parte del solar de Castellana, 200 que será destinado a la construcción de un hotel, un edificio de oficinas, un spa y un centro comercial que serán explotados en régimen de arrendamiento. Asimismo se traspasaron al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" 39.523 miles de euros correspondientes a los costes incurridos en la construcción de un edificio de oficinas y un hotel en Alcobendas.

Adicionalmente el Grupo ha traspasado durante el ejercicio 2007 un importe de 57.993 miles de euros de inmuebles en curso a inversiones inmobiliarias correspondientes a un edificio de oficinas y viviendas situado en la calle San Luis, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción a 31 de diciembre de 2006 y que durante el ejercicio 2007 ha sido finalizado y posteriormente vendido (Nota 9), habiendo generado un resultado positivo de 22.007 que se encuentra recogido en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta (Nota 5.x).

El importe de gastos financieros capitalizados en el Inmovilizado en curso ha ascendido a 4.671 miles de euros. En el ejercicio 2006 no se capitalizaron intereses en Inmovilizado en curso.

La totalidad de importes reflejados en el epígrafe "Incorporaciones perímetro consolidación" en el ejercicio 2006 proceden del Grupo Urbis y recogen, principalmente, determinados proyectos de patrimonio en renta en curso de construcción. De dichos proyectos cabe destacar los correspondientes a unas viviendas para alquiler en Madrid y dos edificios de oficinas para alquiler también en Madrid.

Asimismo, dentro del inmovilizado en curso cabe destacar la construcción de un hotel para alquiler en Alcalá de Henares que está llevando a cabo la Sociedad Dominante y el complejo de Castellana 200.

Como consecuencia de la adquisición de Grupo Urbis en el ejercicio 2006 se asignaron determinadas plusvalías a inmuebles de uso propio e inmovilizado en curso por un importe de 13.833 y 64.396 miles de euros, respectivamente (Nota 3.h). Con motivo de la asignación definitiva de plusvalías, modificada conforme a lo permitido por la NIIF 3 los importes registrados en inmuebles de uso propio e inmovilizado en curso por este concepto es de 13.833 y 68.259 miles de euros respectivamente.

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en el ejercicio 2006 provienen íntegramente de la incorporación al perímetro de consolidación del Grupo Urbis.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 22.151 y 90.908 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006, la sociedad del Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. tenía compromisos firmes de venta de elementos de inmovilizado material cuyo coste ascendía a 43.910 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 97 y 122 miles de euros respectivamente.

Es política del Grupo 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 2007 y 2006 ascienden a 8.546 y 14.280 miles de euros, respectivamente.

Urbis

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2006	133.775	(15.172)	-	118.603
Adiciones	36.226	(1.746)	-	34.480
Incorporaciones perímetro consolidación	765.564	(30.285)	(4.779)	730.500
Retiros	(31.083)	3.383	-	(27.700)
Otros traspasos	39.523	-	-	39.523
Saldos al 31 de diciembre de 2006	944.005	(43.820)	(4.779)	895.406
Adiciones	11.940	(9.531)	-	2.409
Reasignación de plusvalías	(27.380)	-	2.871	(24.509)
Retiros	(82.862)	-	-	(82.862)
Otros traspasos	48.503	-	-	48.503
Saldos al 31 de diciembre de 2007	894.206	(53.351)	(1.908)	838.947

Los principales movimientos del ejercicio 2007 corresponden al traspaso de un edificio de oficinas y viviendas situado en la calle San Luis, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción a 31 de diciembre de 2006 y que durante el ejercicio 2007 ha sido finalizado y posteriormente vendido (Nota 8). Adicionalmente los retiros incluyen también la venta por parte de la Sociedad Dominante de unos locales en Leganés, Méndez Álvaro y Monforte de Lemos. Los resultados obtenidos de estas ventas han supuesto unas plusvalías para el Grupo de 22.007 miles de euros, 3.135 miles de euros, 2.257 miles de euros y 1.678 miles de euros respectivamente, que han sido registrados en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta (Nota 5.x).

Los retiros del ejercicio 2006 corresponden principalmente, a la venta de un inmueble de oficinas sito en Alcobendas junto al terreno afecto a las mismas y a la venta de un solar en Barcelona. Los resultados obtenidos en estas ventas supusieron unas plusvalías para el Grupo de 3.613 miles de euros y 10.046 miles de euros, respectivamente, que fueron registradas en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados adjunta.

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2007 ha generado un beneficio de 33.989 miles de euros y el total de ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2006 generó un beneficio de 16.415 miles de euros (Nota 5.x).

La principal adición del ejercicio 2007 corresponde al incremento de valor sobre determinados inmuebles consecuencia de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero efectuada por la Sociedad Dominante sobre inmuebles de su propiedad.

La principal adición del ejercicio 2006 correspondió a la adquisición, vía leasing, del Hotel Orense por importe de 36.000 miles de euros.

Las incorporaciones al perímetro de consolidación recogen el efecto íntegro de la incorporación de los activos inmobiliarios del Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2006. Como consecuencia de esta adquisición, en el ejercicio 2006 se asignaron determinadas plusvalías a inmuebles. Al 31 de diciembre de 2007 se ha modificado la asignación de plusvalías de acuerdo a lo permitido por la NIIF 3, quedando incorporadas plusvalías a inversiones inmobiliarias por un importe de 189.431 miles de euros (Nota 3.h).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 398.138 miles de euros y 609.944 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendiente de pago ascienden a 108.519 y 68.490 miles de euros, respectivamente. Del total indicado para el ejercicio 2006, 21.853 miles de euros corresponden a 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 (Nota 10) del Grupo al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.156.421 miles de euros. 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). 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 2007 y 2006, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 82.133, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera, y 2.509 miles de euros, respectiva y aproximadamente (Nota 23-a), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el ejercicio 2007 a 44.035 miles de euros, aproximadamente y a 2.400 miles de euros en el ejercicio 2006. La variación tan significativa en estos ingresos y gastos se debe a que en el ejercicio 2006 no se consolidó la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Urbis, al ser su adquisición de fecha 20 de diciembre de 2006 (Nota 3.e).

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto al 31 de diciembre de 2006 como al 31 de diciembre de 2007:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Piso Ayala, 3	2008	120	721	691	88	89	13
Hotel Orense	2021	180	36.000	-	1.439	1.553	33.683
Acacias III	2009	144	2.405	1.424	254	273	363
Torre Urbis (*)	2009	5	31.294	-	-	3.242	4.563
Total al 31 de diciembre de 2006			70.420	2.115	1.781	5.157	38.622
Piso Ayala, 3	2008	120 (a)	721	779	89	15	-
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	1.439	2.562	1.521	42.605
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	88	20	16	13
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	9	7	15	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	31.685	3.811	3.783	924
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	-	14.391	1.586	36.443
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	-	18.299	2.016	46.340
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	-	23.110	2.546	58.525
Total al 31 de diciembre de 2007			202.454	34.000	62.289	11.498	184.850

(a) Cuotas mensuales

(b) Cuotas semestrales

(*) Cuotas semestrales. Al ser un activo procedente del Grupo Urbis no se contemplaron como cuotas satisfechas las pagadas por el Grupo Urbis en ejercicios anteriores.

Urbis

Los edificios de Gran Vía, Manteras y Pozuelo, adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, han sido objeto de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero formalizada por la Sociedad Dominante sobre determinados inmuebles de su propiedad ubicados en Madrid. La Sociedad Dominante no ha reconocido ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta por esta operación de venta y posterior arrendamiento financiero. El exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los edificios de Gran Vía, Manteras y Pozuelo se ha diferido y se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento (Nota 20).

El detalle del coste de adquisición de las concesiones, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros					
	Inmovilizado Inmaterial (Concesiones)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 8)	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Madrid	30.851	21.966	689.125	725.542	294.449	193.613
Levante	-	-	11.035	11.035	42.637	35.594
Andalucía	55	55	21.209	21.760	1.484	-
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	47.297	48.355	28.850	27.015
Canarias	30.459	17.735	35.060	47.873	2.193	174
Castilla La Mancha	681	-	1.040	-	2.822	-
Castilla y León y Asturias	-	-	82.802	82.802	3.842	6
Galicia	-	-	6.638	6.638	-	-
	62.046	39.756	894.206	944.005	376.277	256.402

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2007, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 40,6% a oficinas, 17,7% a explotaciones hoteleras, 15,0% a centros comerciales, 13,4% a naves industriales, un 5,5% a residencias de la tercera edad y un 7,8% a otros inmuebles (básicamente locales, viviendas y explotaciones hoteleras).

Al 31 de diciembre de 2006 la tipología de edificios del Grupo Urbis que se encontraba en explotación a dicha fecha, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 44,44% a oficinas, 16,85% a centros comerciales, 21,77% a naves industriales, un 12,59% a residencias de la tercera edad y un 4,35% a otros inmuebles (básicamente locales, viviendas y explotaciones hoteleras). Por su parte, la mayor parte de edificios para arrendamiento del Grupo Rey al 31 de diciembre de 2006 correspondían a hoteles explotados via arrendamiento.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2007 se sitúa por debajo del 2,5% y por debajo del 10% al 31 de diciembre de 2006. Adicionalmente, un 0,6% de la superficie aportada por el Grupo Urbis, se encontraba a la fecha de cierre del ejercicio 2006 en rehabilitación. Al cierre del ejercicio 2007 se encuentra en rehabilitación un 0,1%.

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 inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

Ver

10. 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	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2006	-	739	739
Adiciones	55	340	395
Incorporaciones al perímetro de consolidación	39.701	763	40.464
Saldos al 31 de diciembre de 2006	39.756	1.842	41.598
Adiciones	948	9	957
Retiros	(57)	(590)	(647)
Reasignación de plusvalías	21.399	-	21.399
Saldos al 31 de diciembre de 2007	62.046	1.261	63.307
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2006	-	(161)	(161)
Dotaciones	-	(476)	(476)
Incorporaciones al perímetro de consolidación	(10.804)	(598)	(11.402)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(10.804)	(1.235)	(12.039)
Dotaciones	(3137)	(92)	(3.229)
Retiros	-	99	99
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(13.941)	(1.228)	(15.169)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2006	28.952	607	29.559
Saldos al 31 de diciembre de 2007	48.105	33	48.138

El epígrafe de "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021. La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un periodo de 50 años, tiene un coste contable que asciende a 30.459 miles de euros. En la asignación de plusvalías definitiva realizada con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Adicionalmente, se recogen los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio

de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad Dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 3.616 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a Inmobiliaria Urbis, S.A. 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 mencionada sociedad del Grupo, actualmente 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. 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. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 5.144 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 asciende a 597 miles de euros y 471 miles de euros respectivamente.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de Euros									
	GRIMO 3113, S.L.	Ciud. del Norte, S.L.	Golf Valdeluz, S.L.	Inv. Inm. Rúst. y Urb. 2000, S.L.	Cham. Mont, S.L.	Reyal Lands., S.L.	Toledo 96, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Alto, S.A.	Total
SalDOS al 1 de enero de 2006	781	-	169	18.380	1.906	(759)	20.922	-	-	41.399
Variaciones perímetro consolidación	-	1	-	-	(1.906)	759	(20.922)	602	11.029	(10.437)
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	21	-	(29)	(100)	-	-	-	-	-	(108)
SalDOS al 31 de diciembre de 2006	802	1	140	18.280	-	-	-	602	11.029	30.854
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	(251)	(23)	(1)	(144)	-	-	-	207	1.843	1.631
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(214)	-	(214)
Otros	(15)	-	(15)	-	-	-	-	1.171	(4.501)	(3.360)
SalDOS al 31 de diciembre de 2007	536	(22)	124	18.136	-	-	-	1.766	8.371	28.911

Al 31 de diciembre de 2007 existe una provisión por inversiones en empresas asociadas por importe de 10 miles de euros.

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2007 y 2006 son los siguientes:

Handwritten signature

	Miles de Euros	
	2007	2006
Golf Altorreal, S.A.	-	2.290
Reyal Landscape, S.L.	-	776
Vega del Zancara, S.L.U.	3.175	-
Actividades Globales del Campo, S.L.U.	449	-
Imopragal, S.A.	360	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	302	-
Otras sociedades asociadas y vinculadas	411	-
Totales (Nota 14)	4.697	3.066

Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. al 31 de diciembre de 2006 son producto de la financiación a corto plazo otorgada por la empresa del Grupo a dicha fecha, Inmobiliaria Urbis, S.A., a Golf Altorreal, S.A. Esta financiación no devenga intereses.

Por su parte, los saldos mantenidos con Reyal Landscape, S.L. al 31 de diciembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006 son producto de financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad Dominante. Esta financiación devenga un tipo de interés de mercado.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Terrenos y solares	4.697.726	4.899.359
Inmuebles terminados	355.685	292.463
Obra en curso	1.788.088	1.837.998
Acopios de obra	-	1.434
Anticipos a proveedores	8.120	8.503
Provisión por depreciación de existencias	(58.236)	-
	6.791.383	7.039.757

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

Urbis

	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	33.688	-	-	18.116	-	-
Alicante	75.644	57.273	5.561	63.069	37.788	457
Almería	58.078	57.697	7.117	225.754	61.390	54.844
Barcelona	680.767	142.392	52.195	686.128	186.041	48.099
Burgos	7.700	8.918	5.397	-	11.069	1.501
Cádiz	244.464	52.130	60.637	250.448	107.424	13.220
Cantabria	25.173	-	279	21.431	8.404	-
Castellón	37.170	29.653	327	37.011	21.387	444
Ciudad Real	17.612	8.769	1.028	240.976	48.488	-
Córdoba	121.481	18.063	-	124.243	11.837	-
Extremadura	8.355	47.157	-	22.565	21.897	-
Gerona	86.973	-	-	-	-	-
Granada	46.146	42.620	27.060	49.149	54.422	7.568
Guadalajara	189.288	59.113	7.374	199.580	37.071	2.767
Huelva	54.146	8.170	13.473	56.130	33.210	167
Huesca	4.417	-	-	4.356	-	-
La Coruña	50.166	20.480	18.034	63.706	32.027	41.452
Las Palmas	120.507	32.293	2.351	108.681	30.332	5.598
León	27.232	24.192	486	26.589	21.897	2.288
Lérida	-	-	12.222	20.918	16.079	-
La Rioja	22.464	-	-	20.495	-	-
Madrid	1.001.924	633.065	40.753	1.317.076	558.571	34.631
Málaga	277.857	92.799	22.783	149.653	52.543	16.102
Mallorca	19.841	48.929	1.501	9.981	49.786	108
Murcia	198.429	39.051	35.438	206.792	74.370	2.912
Oviedo	29.862	13.634	202	30.394	14.947	922
Navarra	62.006	7.509	77	50.082	-	98
Vigo	37.189	23.463	8.474	47.267	26.116	12.159
Sevilla	123.659	72.281	5.756	135.053	59.771	23.141
Tenrife	57.850	30.414	5.080	57.723	30.596	4.795
Toledo	320.947	-	2.196	23.501	19.726	-
Valencia	320.555	104.309	2.036	332.975	117.643	10.046
Valladolid	28.779	40.398	108	36.832	28.916	867
Zamora	17.107	-	-	16.828	-	-
Zaragoza	145.338	50.721	17.740	100.684	52.424	12
Total España	4.552.814	1.765.493	355.685	4.754.186	1.826.172	284.198
Lisboa	121.792	22.595	-	123.743	11.826	8.265
Total Portugal	121.792	22.595	-	123.743	11.826	8.265
Miami	23.120	-	-	21.430	-	-
Total Estados Unidos	23.120	-	-	21.430	-	-
Total Grupo	4.697.726	1.788.088	355.685	4.899.350	1.837.998	292.463

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 2007 y 2006 ha sido de 45.181 y 8.357 miles de euros, respectivamente (véase Nota 23.e).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos

saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 1.390.322 y 1.353.826 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 168.761 miles de euros, de los cuales 21.060 miles de euros se han materializado en pagos. Al 31 de diciembre de 2006 existían compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 239.874 miles de euros, de los cuales 31.226 miles de euros se habían materializado en pagos.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 81.626 y 40.809 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 1.253.958 y 2.074.021 miles de euros respectivamente, de los cuales 216.214 y 328.347 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-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20). El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2007 que se entregarán en el ejercicio 2008 asciende a 855.698 miles de euros.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 8.669.614 miles de euros. 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). 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, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo.

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 58.236 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 20.118 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta y el resto procede de reasignaciones del precio de compra.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2007	2006
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	150.160	129.584
Cientes y deudores de dudoso cobro	1.317	132
Deudores diversos	312.355	18.851
Provisiones	(151)	(132)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	463.681	148.435

Handwritten signature

Los Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El desglose de la partida de Deudores diversos al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Deudas por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 14)	273.576
Cancelación de Opción de Compra y Venta (Nota 14)	14.575
Transmisión de Derechos Preferentes de Suscripción (Nota 14)	12.558
Otros deudores	11.646
	312.355

Los movimientos de la provisión de insolvencias en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Saldo inicial	(132)	-
Incorporaciones Perímetro Consolidación	-	(132)
Dotaciones con cargo a resultados	(19)	-
Saldo final	(151)	(132)

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.

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Dentro de este epígrafe se recogen dos imposiciones a plazo fijo, por importes de 85.090 y 6.414 miles de euros respectivamente, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado, que se mantienen pignoradas en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante para la adquisición de un solar en Madrid.

Adicionalmente se registran las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción por importe de 6.980 miles de euros.

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			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	15.484	-	468.795	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	3.554	29.448	4.218	10.574
Total bruto	19.038	29.448	473.013	10.574
Pérdidas por deterioro	(3.077)	-	(3.077)	-
Total neto	15.961	29.448	469.936	10.574

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

	Miles de euros				
	31-12-05	Adiciones	Variaciones Perímetro	Bajas	31-12-06
Activos financieros disponibles para la venta	240	457.359	11.440	(244)	468.795
Variaciones por cambio en valor razonable	-	-	(3.077)	-	(3.077)
Total	240	457.359	8.363	(244)	465.718

	Miles de Euros				
	31-12-06	Adiciones	Variaciones al perímetro	Bajas	31-12-07
Activos financieros disponibles para la venta	468.795	26.599	-	(479.910)	15.484
Variaciones por cambio en valor razonable	(3.077)	(8.388)	-	8.338	(3.077)
Total	465.718	18.211	-	(471.572)	12.407

La adición del ejercicio 2006 en el epígrafe de "Activos financieros disponible para la venta" corresponde a la adquisición de 88.463.577 acciones de "Grupo Inmocaral, S.A." (Sociedad cotizada en la bolsa de Madrid), que en 2007 ha cambiado su denominación por la de Inmobiliaria Colonial, S.A., por importe de 199.109 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2006 esta inversión se presenta por su valor de mercado, entendido como cotización al cierre o media del último trimestre, el menor, que asciende a 457.359 miles de euros. El efecto de esta revalorización ha sido registrada neta de impuestos, contra el epígrafe de "Reservas de la Sociedad Dominante" por importe de 174.317 miles de euros.

Las adiciones del ejercicio 2007 se deben fundamentalmente a la compra por parte de la Sociedad Dominante de acciones de una sociedad cotizada extranjera, con un coste de adquisición de 26.017 miles de euros. Dichas acciones se vendieron durante el ejercicio 2007 y el resultado de la venta se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

Los retiros del ejercicio corresponden, principalmente, a la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A., representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad. En relación con esta operación, con fecha 14 de diciembre de 2007 Reyal Urbis, S.A. ha vendido 22.005.083 y 66.017.408 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a dos inversores por un importe total de 300.875 miles de euros. Las principales características de estos contratos de venta son las siguientes:

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad Dominante por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ha ascendido a 20.475 y 6.825 miles de euros respectivamente. El importe pendiente, avalado por garantías personales de los inversores, queda aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfieren los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reserva la Sociedad Dominante como garantía del pago de la parte aplazada.
- El precio de venta puede verse afectado al alza si Inmobiliaria Colonial, S.A. se valora a efectos de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) o de una fusión a más de 3,36 euros por acción, con el límite de 0,49 euros por acción. En ningún caso el precio de venta puede verse afectado a la baja.

Adicionalmente y en relación con esta operación existía, con anterioridad al 14 de diciembre de 2007 y entre partes vinculadas, un Contrato de Opción de Compra y Venta y Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente sobre la totalidad de las acciones que Reyal Urbis, S.A. mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A.

Consecuencia de la venta de la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A. por parte de la Sociedad Dominante en los términos anteriormente descritos, se acuerda entre las partes vinculadas cancelar el compromiso de Opción de Compra y Venta, recibiendo la Sociedad Dominante el derecho a recibir un importe de 14.575 miles de euros, en concepto de indemnización por la cancelación del citado contrato, con vencimiento el 10 de diciembre de 2008. En relación con el compromiso previo de Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente la Sociedad Dominante mantiene el derecho a recibir un importe de 12.558 miles de euros con último vencimiento 10 de diciembre de 2008.

La indemnización por importe de 14.575 miles de euros correspondiente a la cancelación del compromiso de Opción de Compra y Venta se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

El resultado positivo por la venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. se encuentra registrado en el epígrafe de "Otras ganancias y pérdidas", por importe de 116.174 miles de euros, en el que se incluye el importe correspondiente a la Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente anteriormente mencionado.

El epígrafe "Variaciones perímetro por cambio en valor razonable" al 31 de diciembre de 2006 corresponde íntegramente a la incorporación al perímetro de consolidación del Grupo Urbis y recoge el valor de diversas participaciones societarias junto a las correcciones de valor asociadas a las mismas. El porcentaje de participación en todas estas sociedades es inferior al 20% salvo para la sociedad Astaco, S.A. en la que el porcentaje de participación es de un 50% y se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo esta sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006 es la siguiente:

Actividad Domicilio Social	Promotora General Pardiñas 73, Madrid	
	Miles de Euros	
	31/12/07	31/12/06
Capital Social	7.766	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.398)	(1.550)
Resultado del ejercicio	272	152

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2007 recoge una provisión por importe de 342 miles de euros (554 miles en 2006) para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2007 a dicha sociedad ascienden a 3.106 miles de euros (3.011 miles de euros en 2006) 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 2008, teniendo opción igualmente a dos prórrogas anuales adicionales. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2007 y a 31 de diciembre de 2006 ascienden a 414 y 319 miles de euros respectivamente.

El saldo de "Activos financieros disponibles para la venta" del activo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto, se compone, principalmente, de inversiones poco significativas que mantenía Inmobiliaria Urbis S.A en el momento de la fusión, y que se han mantenido sin movimientos en la cartera de la Sociedad Dominante al cierre de este ejercicio.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2007	2006	2007	2006
Depósitos constituidos a corto plazo	-	817	188	1
Otros créditos	3.554	335	24.563	10.573
Créditos a empresas asociadas (Nota 11)	-	3.066	4.697	-
	3.554	4.218	29.448	10.574

El epígrafe "Otros créditos" recoge, principalmente, un importe de 12.444 miles de euros correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la sociedad Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Adicionalmente se incluye un importe de 8.852 miles correspondiente a un préstamo formalizado contractualmente con una sociedad vinculada, con vencimiento en 2008, que devenga intereses de mercado.

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye, principalmente, fianzas constituidas que se corresponden 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.

Adicionalmente a este concepto de fianzas constituidas, al 31 de diciembre de 2006 este epígrafe incluía diversos importes a cobrar relacionados con la venta de diversos solares en Madrid y Barcelona por importes de 34.939 miles de euros y 9.280 miles de euros, respectivamente.

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2007, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2006, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se componía de 432.161 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2007 se han producido variaciones tanto en el valor nominal de las acciones como en el número de acciones que conforman el capital social de la Sociedad Dominante, como consecuencia de diversas actuaciones con las siguientes características:

- Con fecha 8 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante emitió 36.178 nuevas acciones por 217 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 201.863 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
- Con fecha 12 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una segunda ampliación de capital mediante la emisión de 25.639 nuevas acciones por 154 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 143.057 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
- Con fecha 12 de marzo de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una tercera ampliación de capital mediante la emisión de 7.439 nuevas acciones por 45 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 41.507 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante la aportación no dineraria consistente en una participación del 15,32% del capital social de la sociedad del grupo Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Esta operación se ha contabilizado por el valor de mercado de las acciones recibidas.
- Con fecha 4 de mayo de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una reducción de capital sin devolución de aportaciones para redondear el valor nominal de las acciones en 210 miles de euros mediante la disminución del valor nominal de las 501.417 acciones nominativas que integraban la totalidad del capital social. La reducción disminuía el valor nominal de las acciones de 6,010121 euros a 5,59 euros por acción, pasando el capital social de 3.013 a 2.803 miles de euros. Esta disminución se realizó con cargo a reservas de libre disposición.

En la misma fecha se realiza la reducción del valor nominal de las acciones en circulación mediante desdoblamiento de acciones. Cada acción de 5,59 euros de valor nominal pasa a sustituirse por 559 acciones de valor nominal 0,01 euros. El número de acciones pasa a ser de 280.292.103.

- Con fecha 1 de julio de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una ampliación de capital destinada al canje de acciones en el proceso de fusión (Nota 2) mediante la emisión de 11.914.601 acciones por importe de 119 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 119.027 miles de euros.

ceda

Durante el ejercicio 2006 las variaciones producidas en la cifra y composición del capital social de la Sociedad Dominante fueron consecuencia de diversas actuaciones con las siguientes características:

- Con fecha 7 de noviembre de 2006 la Sociedad Dominante emitió 25.625 nuevas acciones por 154 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 1.782 miles de euros, que ha sido suscrita en su totalidad por el accionista mayoritario "Inversiones Globales Inveryal, S.L.". Esta ampliación ha sido íntegramente desembolsada mediante aportación no dineraria consistente en la totalidad de activos y pasivos de Inversiones Globales Inveryal, S.L. afectos a la actividad promotora e inmobiliaria. Dicha aportación fue objeto de valoración por un experto independiente conforme a lo establecido por la Ley de Sociedades Anónimas.
- Con fecha 5 de diciembre de 2006 la Sociedad Dominante efectuó una segunda ampliación de capital mediante la emisión de 38.298 nuevas acciones por 230 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 213.691 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
220.169.417	Inversiones Globales Inveryal, S.L	75,35	-	75,35
14.332.201	Corporación Financiera Issos, S.L.	4,90	-	4,90
14.073.384	Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,82	-	4,82

Al 31 de diciembre de 2007 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2007 ha sido de 9,42 y 9,46 euros por acción, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2007 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros (217.254 miles de euros en 2006).

Reservas de la Sociedad dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

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 no se cumplía al cierre del ejercicio 2007. 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 2007 y 2006 ascendía a 520 y 443 miles de euros, respectivamente.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendía a 5.370 y 1.547 miles de euros respectivamente.

La sociedad Yalqui, S.A. se acogió a la actualización de balances creada por el RDL 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996.

El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobado y conforme del Gravamen Único de Actualización RDL 7/1996.

La Sociedad Dominante debe mantener esta reserva de actualización en base a la actualización de balances a la que se acogió Yalqui, S.A. en 1996 al amparo del R.D.L 7/1996 de 7 de Junio.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2007 surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de la fusión (Nota 2). El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 113.552 miles de euros, siendo su valor 117.165 miles de euros al 31 de diciembre de 2006.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendía a 113.524 y 162.913 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 15 de octubre de 2006 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición de 25.000 miles de euros. Este dividendo fue pagado con fecha 12 de diciembre de 2006.

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad Dominante debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2007 asciende a 36.586 miles de euros siendo nulo al 31 de diciembre de 2006.

Reserva acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante posee 3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal supone el 1,05% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ha ascendido a 29.406 miles de euros, si bien el valor neto contable de las mismas en las cuentas anuales individuales de Reyal Urbis, S.A. ha sido corregido al cierre del ejercicio mediante la dotación de una provisión por la depreciación del valor de las mismas por importe de 17.704 miles de euros. El efecto mercado de la depreciación (diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado-menor entre la cotización de cierre y la cotización media del último trimestre-) por importe de 508

miles de euros. El saldo de la cuenta "Reserva para acciones propias" al 31 de diciembre de 2007 cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

Reservas de ajustes por valoración

El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 recoge el impacto neto patrimonial del registro, a valor razonable, de los "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 14) y de los derivados del Grupo. El detalle y movimiento de ambos conceptos ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Valor Razonable Act. Fin. Disp. Venta	Valoración Derivados	Total
Saldo al 1 de enero de 2006	782	-	782
Aumentos	174.317	-	174.317
Disminuciones	(782)	(553)	(1.335)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	174.317	(553)	173.764
Aumentos	-	553	-
Disminuciones	(174.317)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	-	-	-

Como se indica en la Nota 14, el aumento y el saldo al 31 de diciembre de 2006 de estas reservas corresponde, principalmente, a la valoración a mercado de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. Los movimientos de 2007 corresponden al traspaso de las reservas a resultados, con el límite de la plusvalía obtenida en la venta (Notas 14 y 23.f).

Reservas en sociedades consolidadas

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

999

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2007	2006
Sociedad Dominante - ajustes de consolidación	51.173	(3.990)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(6.012)	606
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(7.711)	(7.756)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(527)	(569)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.788	1.719
Ayala 3, S.A.U.	21	18
Toledo 96, S.L.U.	55.601	48.381
Lares de Arganda, S.L.U.	(6)	-
Atalayas de Arganda, S.L.U.	(6)	-
Blekinge Corporation, S.L.U.	5.851	(2)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	(48)	(13)
Reyal Landscape, S.L.	9.011	(15)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	773	-
Renfurbis, S.A.	4.217	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	(25)	-
Indraci, S.A.	-	-
Cota de las Estrellas, S.A.	-	-
Urbis USA, Inc.	(3)	-
Urbiespar, S.L.	-	-
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	50	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(1.456)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	112.691	38.379
GRIMO 3113, S.L.	(12)	(20)
Golf Altorreal	(1)	-
Golf de Valdeluz, S.L.	2	3
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(203)	(102)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	241	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	27	(119)
	112.718	38.260

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 20.000 miles de euros, 46,279 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance se situación (Notas 4 y 20).

Al cierre del ejercicio 2007 no se ha acordado distribución alguna de dividendos a cuenta de los beneficios del ejercicio 2007.

16. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 23 de abril de 2007 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.

Conforme a esta autorización, a lo largo del ejercicio 2007 las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la sociedad:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2006	-	-	-
Compras	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-	-	-
Compras	3.067.953	29.406	1,05%
Amortización	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.067.953	29.406	1,05%
Resultado reconocido en reservas en 2006 (neto de impuestos)	-	-	-
Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)	-	-	-

17. Intereses minoritarios

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

Descripción	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Urbis, S.A.	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC	Total
Saldo al 1 de enero de 2006	2.297	5.578	-	-	-	-	7.875
Variaciones al perímetro	-	-	121.462	4.630	58	9.936	136.086
Resultado del ejercicio 2006	(224)	(324)	-	-	-	-	(548)
Otras variaciones	337	4.009	-	-	-	-	4.346
Saldo al 31 de diciembre de 2006	2.410	9.263	121.462	4.630	58	9.936	147.759
Variaciones al perímetro	-	(3.154)	(121.462)	-	-	-	(124.616)
Resultado del ejercicio 2007	542	(398)	-	1.571	15	129	1.859
Otras variaciones	-	68	-	-	-	1.306	1.374
Saldo al 31 de diciembre de 2007	2.952	5.779	-	6.201	73	11.371	26.376

Los cambios en el perímetro de 2006 se deben a la consolidación por integración global del Grupo Urbis.

El cambio más significativo en el 2007 corresponde a la salida del perímetro de consolidación del Grupo Urbis con motivo de la fusión.

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

Ver

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%	3.087
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	35%	2.410
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, LLLP	19%	4.104

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en el ejercicio 2007 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Actas Fiscales	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	21.539	16.631	38.170
Dotaciones	845	3.007	3.852
Aplicaciones	-	(12.494)	(12.494)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	22.384	7.144	29.528

Al 31 de diciembre de 2007, el importe de esta partida recoge los siguientes conceptos:

1. "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Absorbida en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales, de los posibles contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes.
2. "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos e incluyen 4.200 miles de euros, que se corresponden con el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización (Nota 5.n). Del total de las aplicaciones del ejercicio 2007, un importe de 4.203 miles de euros corresponde a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por dichos compromisos.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

Ver

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2006	3.214
Incorporaciones al perímetro consolidación	43.344
Variación neta provisión promociones	4.364
Saldo al 31 de diciembre de 2006	50.922
Incorporaciones perímetro consolidación	-
Variación neta provisión promociones	(13.157)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	37.765

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 entrega de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

19. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Deuda por intereses y comisiones	33.465	52.498
Gastos de formalización de deudas	(67.457)	(85.400)
Préstamos bancarios	5.814.220	6.042.605
	5.780.228	6.009.703
Vencimientos previstos:		
2007	-	1.310.063
2008	2.329.738	1.507.004
2009	1.261.966	573.897
2010	629.670	279.727
2011	453.785	81.049
2012 (y posteriores en el caso del 2006)	673.450	2.257.963
2013 y posteriores	499.076	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	3.236.591	2.806.695
Saldos incluidos en pasivo no corriente	2.543.637	3.203.008

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 en curso.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

ced

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2007		31-12-2006	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	2.169.941	1.390.322	-	1.353.826
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	869.431	822.925	-	68.490
Total con garantía hipotecaria	3.039.372	2.213.247	-	1.422.316
Créditos sindicados	2.870.854	2.870.854	4.540.000	3.566.933
Total créditos sindicados	2.870.854	2.870.854	4.540.000	3.566.933
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses	1.001.288	763.584	1.500.094	1.105.854
Total líneas de crédito y otros	1.001.288	763.584	1.500.094	1.105.854

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

El Grupo cuenta con dos créditos sindicados cuyas principales características, se detallan a continuación:

1. Crédito sindicado OPA: Con fecha 23 de octubre de 2006 la Sociedad Dominante contrató un crédito sindicado por importe de 4.040 millones de euros cuya finalidad es la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial asociado al ratio de endeudamiento consolidado, siendo su vencimiento el 23 de octubre de 2013. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2007 estaban dispuestos 2.371 millones de euros (3.067 a 31 de diciembre de 2006), es el Banco Santander Central Hispano, S.A.

Los vencimientos de los distintos tramos dispuestos que componen el préstamo y los distintos tramos pendientes de amortizar son los siguientes:

	Miles de Euros		Último Vencimiento
	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2006	
Tramo A	500.000	1.000.000	2008
Tramo B	1.870.854	1.870.854	2013
Tramo C	-	196.079	2007
	2.370.854	3.066.933	

En relación con dicho préstamo existen en garantía, promesa de hipoteca sobre los activos presentes de la Sociedad.

Asimismo, este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Royal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2007 se cumplen íntegramente:

Urbis

Ratio	31-12-07	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<60%	54,71%
Deuda Garantizada sobre Gross Asset Value (GAV) (b)	<30% si LTV>45%	22,25%
Net Net Asset value (NNAV) (c)	>1.600 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el ejercicio 2007	2.745.872
EBITDA Ajustado sobre Gastos Financieros Netos	>2,25	2,33 (d)

- (a) Deuda Neta sobre Gross Asset Value
- (b) Deuda garantizada sobre Gross Asset Value
- (c) Fondos Propios más plusvalías latentes netas de impuestos de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo.
- (d) De acuerdo con la interpretación del Grupo, en el cálculo de los Gastos Financieros Netos de la cuenta de resultados consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes se han eliminado 18.551 miles de euros que, si bien figuran como gasto financiero del ejercicio, se corresponden con la contabilización diferida del gasto correspondiente a las comisiones de los distintos tramos del préstamo sindicado ya pagadas en el ejercicio 2006, por lo que se entiende no debe ser tenida en cuenta para el cálculo de ratios relacionados con el servicio de la deuda. En este sentido, el Grupo ha contrastado positivamente esta interpretación con una mayoría suficiente de las principales Entidades Financieras, incluyendo al Banco Agente.

El coste financiero durante el ejercicio 2006 relacionado con el crédito anterior ascendió a 3.754 miles de euros, en concepto de intereses, más 83.276 miles de euros en concepto de comisiones, que se encuentran registradas restando la deuda financiera como gastos de formalización de deudas, y que se registrará en la cuenta de resultados conforme a la amortización del préstamo.

El coste financiero durante el ejercicio 2007 relacionado con el crédito anterior ascendió a 146.470 miles de euros, en concepto de intereses, más 18.551 miles de euros en concepto de comisiones registradas en la cuenta de resultados por amortización del préstamo.

2. Crédito sindicado Urbis: Con fecha 27 de julio de 2005, la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Urbis, S.A., 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	Miles de Euros
	Importe
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
	250.000

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

El banco Director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A. Este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2007 se cumplen íntegramente, en los mismos términos que los anteriormente detallados en cuanto a la definición de los ratios aplicados.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2007 ascienden a 23.644 miles de euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2006 ascendieron a 16.746 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2006 estaban devengados y no vencidos 5.207 miles de euros.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20 puntos porcentuales y el Euribor más 1,95 puntos porcentuales.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2007	2006
Importes a pagar por arrendamientos financieros:	196.348	56.855
Menos de un año	11.498	7.259
Entre dos y cinco años	40.267	49.596
Más de cinco años	144.583	-
Menos- gastos financieros futuros	(73.127)	(11.917)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	123.221	44.938
Saldos incluidos en el pasivo corriente	6.503	5.935
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	116.718	39.003

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una operación de venta y posterior arrendamiento financiero sobre inmuebles de su propiedad. El coste registrado de los activos sujetos a dicha operación de venta y posterior arrendamiento financiero asciende a 140.309 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 los principales bienes mantenidos por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero, adicionales a los considerados en la operación de venta y posterior arrendamiento financiero (Nota 9), corresponden al Hotel Orense y al Edificio Torre Urbis. Al 31 de diciembre de 2006, los principales bienes mantenidos por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero correspondían al Hotel Orense y al Edificio Torre Urbis, cuyas principales características, al igual que en el caso anterior, han sido descritas en la Nota 9.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

El Grupo Reyal Urbis del que la Sociedad es Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

vejo

El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante	Miles de Euros						
	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2007	2008	2009	2010	2015	2020
Reyal Urbis, S.A.	20	2.000	2.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	254	20.000	20.000	20.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	236	20.000	20.000	20.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	143	10.000	10.000	10.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	342	38.000	38.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	4	5.000	5.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(265)	380.000	380.000	380.000	380.000	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(266)	379.104	379.104	310.864	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	268	280.095	280.095	229.678	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(1.325)	280.095	280.095	229.678	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	134	140.047	140.047	114.839	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(663)	140.047	140.047	114.839	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	33	10.000	10.000	10.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(53)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	62	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	59	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	78	37.500	12.500	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21	8.036	2.679	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21	8.036	2.679	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	269	87.500	54.688	43.750	21.875	-	-
Reyal Urbis, S.A.	85	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
Reyal Urbis, S.A.	(257)	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
Reyal Urbis, S.A.	543	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Reyal Urbis, S.A.	(1.049)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Total	(2.554)	2.491.660	2.423.134	2.048.668	541.759	131.424	122.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2007 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías por importe de 2.554 miles de euros.

902

Estas minusvalías han sido registradas en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2006 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante	Miles de Euros					
	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento				
		2006	2007	2008	209	2010
Reyal Urbis, S.A.	(50)	15.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	24	60.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21	30.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	58	30.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	62	30.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	17	2.000	2.000	2.000	-	-
Reyal Urbis, S.A.	152	20.000	20.000	20.000	20.000	-
Reyal Urbis, S.A.	141	20.000	20.000	20.000	20.000	-
Reyal Urbis, S.A.	93	10.000	10.000	10.000	10.000	-
Reyal Urbis, S.A.	393	30.000	30.000	30.000	30.000	-
Reyal Urbis, S.A.	393	30.000	30.000	30.000	30.000	-
Reyal Urbis, S.A.	524	40.000	40.000	40.000	40.000	-
Reyal Urbis, S.A.	160	38.000	38.000	38.000	-	-
Reyal Urbis, S.A.	4	5.000	5.000	5.000	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(686)	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000
Reyal Urbis, S.A.	(859)	379.104	379.104	379.104	310.864	-
Reyal Urbis, S.A.	(32)	62.500	37.500	12.500	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(6)	13.393	8.036	2.679	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(6)	13.393	8.036	2.679	-	-
Reyal Urbis, S.A.	44	87.500	87.500	54.688	43.750	21.875
Total	447	1.295.890	1.095.176	1.026.650	884.614	401.875

El ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2006 ascendió a 3.212 miles de euros. Asimismo, la valoración a mercado al 31 de diciembre de 2006 de los derivados suponía una minusvalía neta de impuestos de 553 miles de euros que fue registrada como menores reservas de ajustes de valoración, por considerar el Grupo que cumplieran con los requisitos para ser clasificados como instrumentos de cobertura.

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Ver

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	-	5.507	3.011	-
Fianzas y depósitos recibidos	6.324	1.285	5.791	313
Deudas por efectos a pagar	11.653	-	4.451	-
Dividendo a pagar	-	-	-	20.000
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.130	-	11.584
Ingresos diferidos y otras deudas	11.452	4.047	7.692	1.562
Total bruto	29.429	12.969	20.945	33.459

El importe registrado en el epígrafe "Ingresos diferidos y otras deudas" del pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto corresponde, en su práctica totalidad, al exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los activos que han sido objeto de la operación de venta y posterior arrendamiento financiero descrito en la Nota 9, y que se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento.

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 habían sido satisfechas a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Proveedores	270.054	523.657
Proveedores efectos a pagar	802.093	813.016
Anticipos de clientes (Notas 12 y 23.a)	243.746	328.347
	1.315.893	1.665.020

Al 31 de diciembre de 2007 se incluye dentro del epígrafe "Proveedores efectos a pagar" un importe de 119.000 miles de euros correspondiente a los efectos a pagar con vencimiento a largo plazo procedentes de la compra de acciones de Toledo 96, S.L.

Este capítulo del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales de terrenos 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 2007 se registran dentro de este epígrafe 424.196 miles de euros correspondientes a pasivos corrientes con un vencimiento superior a un año. Al 31 de diciembre de 2006 el importe registrado dentro de este epígrafe por estos conceptos era de 283.280 miles de euros.

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

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones Públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de Euros							
	31/12/2007				31/12/2006			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	52.903	-	-	-	41.332	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	33.333	-	75.206	-	77.669	-	17.787	-
Impuesto sobre Sociedades	6.032	-	8.581	-	36.767	-	84.417	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	3.616	-	-	-	7.764	-
Organismos Seguridad Social	-	-	813	-	-	-	796	-
Cuenta corriente tributaria	10.994	-	8.704	-	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	294.985	-	-	-	489.009
Otros	-	-	10.683	-	33	-	4.576	-
	50.359	52.903	107.603	294.985	114.469	41.332	115.340	489.009

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.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Períodos Impositivos que Comiencen a Partir de	Tipo de Gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30%

Por este motivo, en el ejercicio 2007 el Grupo ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se ha registrado un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 por importe de 17.592 miles de euros (7.757 miles de euros en el ejercicio 2006).

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Incorporación al perímetro de Grupo Urbis	14.270	26.221	14.270	26.221
Plusvalías asignadas activos Grupo Urbis	-	142.205	-	208.642
Créditos fiscales y otros impuestos diferidos	1.217	-	21.616	-
Ajustes NIIF	2.936	133.537	5.658	167.263
Valoración de activos disponibles para venta a valor de mercado	-	-	-	83.930
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	95	10.614	107	11.029
Cambio de tipo impositivo	-	(17.592)	(319)	(8.076)
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	29.034	-	-	-
Provisiones varias	5.351	-	-	-
	52.903	294.985	41.332	489.009

Incluidos en el epígrafe "Ajustes NIIF" se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con la revalorización efectuada en la sociedad Toledo 96, S.L.U., registrados al cierre del ejercicio 2006 al 35 % (véase Nota 3-h) por importe de 102.480 miles de euros. La reestimación del Grupo sobre el importe del impuesto diferido por este concepto, considerando que la reversión correspondiente tendrá lugar a un tipo impositivo del 30%, ha supuesto un abono en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 por importe de 14.640 miles de euros, siendo éste el importe más representativo del abono neto total por importe de 17.592 miles de euros registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007.

Adicionalmente se incluye en el epígrafe "Ajustes NIIF" los impuestos diferidos correspondientes a la capitalización de gastos financieros en promociones y al diferimiento de gastos de formalización de deudas y comisiones por importe de 23.741 miles de euros.

El movimiento de los Impuestos Diferidos en los ejercicios 2006 y 2007 son los siguientes:

999

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2006	2.310	8.672
Incorporación al Perímetro del Grupo Urbis	14.270	26.221
Plusvalías asignadas activos Grupo Urbis	-	208.642
Créditos fiscales	21.570	-
Ajustes NIFF	3.394	159.084
Valoración activos disponibles para venta a mercado	-	83.930
Leasing	107	10.536
Ajuste cambio tipo impositivo	(319)	(8.076)
Saldo al 1 de enero de 2006	41.332	489.009
Leasing y Diferimiento	-	(1.512)
Plusvalías asignadas activos Grupo Urbis	-	(29.392)
Diferimiento resultados UTES	-	(7.305)
Valoración activos disponibles para venta a mercado	-	(83.930)
Reestimación Plusvalías asignadas activos Grupo Urbis	-	(34.845)
Gastos formalización deudas	-	(6.029)
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(17.592)
Créditos fiscales	(20.353)	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	29.034	-
Otros	2.890	(13.419)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	52.903	294.985

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2007 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:

Cual

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			40.324
Diferencias permanentes:			67.203
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	10.497	-	
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	2.084	180	
Ajuste en la imposición sobre beneficios	79	29.393	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	2.885	
Otras diferencias permanentes	90.439	3.437	
Diferencias temporales:			127.750
Diferimiento por reinversión	1.999	-	
Operaciones arrendamiento financiero	40	1.025	
Provisiones	23.413	14.157	
Autocartera	508	-	
Exceso amortización Fondo de Comercio	96.781	-	
Otras	24.937	4.747	
Base imponible			235.277
Cuota al 32,5%			76.465
Deducciones acreditadas en 2006 y anteriores			(18.588)
Deducciones a acreditar en 2007 y siguientes			(24.450)
Pagos a cuenta y retenciones del capital mobiliario			(28.274)
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades			5.153

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante del ejercicio 2007 se detalla a continuación:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			23.411
Diferencias permanentes:			84.117
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	2.885	
Otras diferencias permanentes	90.439	3.437	
Cuota al 32,5%			34.947
Deducciones a acreditar en 2007 y siguientes			(24.450)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio			10.497
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	2.084	180	1.904
Ajuste en la imposición sobre beneficios	79	29.393	(29.314)
Impuesto sobre Sociedades			(16.913)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas

diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto (ingreso en el ejercicio 2007) por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2007 y 2006 asciende a 34.002 y 20.330 miles de euros, tal y como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta recoge, principalmente, el ingreso por importe de 16.913 miles de euros por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante, el ingreso por la reestimación del impuesto diferido relacionado con la revalorización efectuada en la sociedad Toledo 96, S.L.U. por importe de 14.640 miles de euros y el ingreso correspondiente a los ajustes NIIF realizados en concepto de capitalización de gastos financieros en promociones y diferimiento de gastos de formalización de deudas y comisiones por importe de 6.029 miles de euros.

En el ejercicio 2007, las diferencias permanentes y el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponden, principalmente, a la reversión por importe de 90.439 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2007 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A.. El importe revertido sobre el total del Impuesto Diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Las diferencias temporales tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción del importe de 23.413 miles de euros derivado de dotaciones a provisiones realizadas durante el ejercicio 2007 y un importe de 96.781 miles de euros correspondiente a la parte de la amortización del Fondo de comercio generado como consecuencia de la fusión entre Construcciones Reyal, S.A, e Inmobiliaria Urbis, S.A. que no es fiscalmente deducible en este ejercicio.

Asimismo, en el ejercicio 2007, las diferencias temporales incluyen ajustes derivados del distinto criterio fiscal y contable en el reconocimiento del resultado de distintas UTE,s, además del ajuste por la amortización fiscal en distintos elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2007	2006
1996	2011	200	24
1997	2012	155	154
1998	2013	835	354
1999	2014	455	422
2000	2015	435	423
2001	2016	202	195
2002	2017	213	262
2003	2018	219	294
2004	2019	255	405
2005	2020	2.720	3.547
2006	2021	2.359	2.021
2007	2022	2.444	
		10.492	8.101

Las sociedades del Grupo únicamente registran los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

Al 31 de diciembre de 2007 no ha deducciones pendientes de aplicar en el Grupo. Al 31 de diciembre de 2006 las deducciones pendientes de aplicar en el Grupo ascendían a 18.781 miles de euros.

Las distintas sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores no esperan que se devenguen pasivos adicionales a los provisionados al 31 de diciembre de 2007 como consecuencia de una eventual inspección de dichos ejercicios.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 810.476 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Al 31 de diciembre de 2006 el Grupo tenía constituidos avales por importe de 4.192.671 miles de euros. Del mencionado importe, 3.317.267 miles de euros, corresponden a avales presentados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores en garantía de la Oferta Pública de Adquisición presentada por la Sociedad Dominante sobre el 100% del capital de Inmobiliaria Urbis, S.A., la cual fue culminada con éxito con fecha 20 de diciembre de 2006. Dichos avales fueron devueltos en enero de 2007.

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

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución geográfica de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2007 y 2006, es como sigue:

Vered

Año 2007

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	15	-	15
Alicante	-	18.213	-	-	18.213
Almería	1.027	56.116	8	-	57.151
Barcelona	7.060	172.230	198	11.881	191.369
Burgos	-	1.683	-	-	1.683
Cádiz	3.189	61.623	16	-	64.828
Cantabria	-	9.421	-	-	9.421
Castellón	-	117	-	-	117
Ciudad Real	6.650	7.496	-	-	14.146
Córdoba	1.870	-	-	-	1.870
Granada	749	20.678	-	-	21.427
Guadalajara	75.443	15.181	39	539	91.202
Huelva	-	22.184	16	-	22.200
La Coruña	12.390	42.163	-	-	54.553
Las Palmas - Lanzarote	1.285	20.076	1.810	-	23.171
León	-	1.112	-	-	1.112
Lérida	-	13.807	-	-	13.807
Madrid	192.289	184.819	32.419	24.528	434.055
Málaga	33.501	41.369	-	-	74.870
Mallorca	-	20.452	-	-	20.452
Murcia	17.556	30.666	425	-	48.647
Navarra	190	-	-	-	190
Oviedo	-	15.410	46	-	15.456
Pontevedra	13.014	18.255	301	-	31.570
Sevilla	10.266	40.562	682	-	51.510
Tenerife	-	21.882	3.923	-	25.805
Toledo	1.526	22.414	-	-	23.940
Valencia	675	50.883	331	-	51.889
Valladolid	1.322	4.585	4.950	-	10.857
Zamora	-	-	6	-	6
Zaragoza	11.057	9.051	-	-	20.108
Total España	391.059	922.448	45.185	36.948	1.395.640
Total Portugal	12.178	10.850	-	-	23.028
Total Grupo	403.237	933.298	45.185	36.948	1.418.668

622

Año 2006

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Alicante	-	32.391	-	-	32.391
Almería	16.853	36.622	-	-	53.475
Barcelona	-	-	-	4.358	4.358
Guadalajara	18.338	65.857	-	472	84.667
Lérida	-	18.116	-	3.171	21.287
Madrid	174.073	1.747	2.509	17.445	195.774
Málaga	47.097	12.906	-	-	60.003
Valencia	-	1.620	-	-	1.620
	256.361	169.259	2.509	25.446	453.575

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 1.253.958 y 2.074.021 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 a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 243.746 y 328.347 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20).

Los ingresos procedentes de los ingresos por arrendamiento y actividad hotelera obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 82.133 miles de euros (2.509 miles en 2006).

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(190.138)	525.869
Aprovisionamientos	(973.965)	(744.169)
Coste de las ventas	(1.163.699)	(218.300)

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 2.684, 1.705 y 9.531 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado inmaterial, dotación a la amortización de inmovilizado material y dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias, respectivamente, bajo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Sueldos y salarios	41.705	22.207
Cargas sociales	7.355	4.917
Otros gastos sociales	289	-
	49.349	27.124

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 1.018 y 630 personas, respectivamente.

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es la siguiente:

	Número medio de empleados	
	2007	2006 (*)
Dirección	63	85
Comerciales	42	32
Administrativos	248	171
Jefes y Técnicos	191	232
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	502	395
	1.046	915

(*) Incluye plantilla aportada por Grupo Urbis

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Número medio de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	58	5
Comerciales	14	28
Administrativos	89	159
Jefes y Técnicos	120	71
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	323	179
	604	442

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007, son hombres.

d) 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:

Ver

	Miles de Euros	
	2007	2006
Entidades asociadas:		
GRIMO 3113, S.L.	(251)	21
Golf de Valdeluz, S.L.	(1)	(29)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(144)	(100)
Ciudad del Norte, S.L.	(23)	-
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	207	-
Golf Altorreal, S.A.	1.843	-
	1.631	(108)

e) 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	
	2007	2006
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	8.579	8.246
Ingresos participaciones en capital	1.624	-
Diferencias positivas de cambio	65	12
Otros ingresos financieros	1.698	-
	11.966	8.258
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(345.544)	(64.229)
Valoración de derivados	(2.554)	-
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(2.187)	(734)
Diferencias negativas de cambio	-	(11)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c y 5.q)	49.852	8.357
Otros gastos financieros	(1.072)	-
	301.505	56.617
Resultado financiero	(289.539)	(48.359)

f) Otras ganancias o pérdidas

El importe registrado bajo el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" corresponde en su totalidad al resultado obtenido por la venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. descrita en la Nota 14.

En el ejercicio 2006 dentro del epígrafe se incluían, principalmente, 24.040 miles de euros correspondientes a una indemnización satisfecha por la rescisión de un contrato de promesa futura de compraventa relativa a determinados terrenos ubicados en Madrid.

g) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Reyal Urbis, S.A. (Construcciones Reyal, S.A. en 2006)	24.389	-	24.389	80.211	-	80.211
Retiro Construcciones, S.A.U.	417	-	417	41	-	41
Rafacl Hoteles, S.A.U.	583	-	583	69	-	69
Ayala 3, S.A.U.	1	-	1	3	-	3
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(364)	(542)	(906)	(415)	(224)	(639)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	4.122	398	4.520	(397)	(324)	(721)
Toledo 96, S.L.	7.580	-	7.580	(81)	-	(81)
Lares de Arganda, S.L.U.	6	-	6	(5)	-	(5)
Atalayas de Arganda, S.L.U.	6	-	6	(5)	-	(5)
Blekinge Corporation, S.L.U.	(583)	-	(583)	5.853	-	5.853
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	(80)	-	(80)	(36)	-	(36)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(2.774)	-	(2.774)	-	-	-
Renfurbis, S.A.	25	(1.571)	(1.546)	-	-	-
Indraci, S.A.	1	(15)	(14)	-	-	-
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(2)	-	(2)	-	-	-
Urbis USA, Inc	-	(127)	(127)	-	-	-
Reyal Landscape, S.L.	(4.828)	-	(4.828)	9.514	-	9.514
Integración Proporcional:						
Urbiespar, S.L.	498	-	498	-	-	-
Retiro Inmuebles, S.L.	65	-	65	-	-	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	495	-	495	-	-	-
Puesta en equivalencia:						
GRIMO 3113, S.L.	13	-	13	21	-	21
Golf de Valdeluz, S.L.	(1)	-	(1)	(29)	-	(29)
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	202	-	202	(100)	-	(100)
Ciudad del Norte, S.L.	-	-	-	-	-	-
Golf Altorreal, S.L.	65	-	65	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(7)	-	(7)	-	-	-
	29.829	(1.857)	27.972	94.644	(548)	94.096

h) Otros ingresos de explotación

En relación con la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. (Nota 14), la Sociedad Dominante mantenía con anterioridad a dicha operación de venta un Contrato de Opción de Compra y Venta de las acciones con uno de los accionistas minoritarios de la Sociedad, que finalmente no se ejecutó. Como consecuencia de dicha extinción la Sociedad Dominante ha reconocido un importe de 14.575 en concepto de indemnización en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada adjunta. Dicha indemnización está pendiente de cobro al cierre del ejercicio 2007 y se encuentra registrada en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto.

24. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2007 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Vega del Zancara, S.L.	Acuerdos de financiación: préstamos	En marzo de 2007 Reyal Urbis, S.A. ha suscrito un préstamo con Vega del Zancara, S.L., sociedad íntegramente participada por D. Rafael Santamaría, por importe de 2.573 miles de euros, cuyo periodo de vencimiento es a un año y que en la actualidad se encuentra pendiente de cancelación.	2.573
Varios	Compras de bienes	-	55
Varios	Prestación de servicios	En el transcurso del ejercicio 2007, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas Reyal Urbis, S.A. ha efectuado operaciones en concepto de Certificaciones de Obra a Vega del Zancara, S.L. sociedad participada íntegramente por D. Rafael Santamaría. Dichas operaciones se han efectuado por importe de 2.107 miles de euros. De este importe están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2007 la cantidad de 944 miles de euros.	2.153
Inversiones Globales Inveryal, S.A.	Dividendos y otros beneficios distribuidos	El Consejo de Administración de Construcciones Reyal, S.A. (actualmente Reyal Urbis, S.A.), en su reunión de 28 de diciembre de 2006, acordó la distribución de un dividendo bruto a cuenta de los resultados del ejercicio 2006, equivalente a 46,28 euros por acción. El pago de dicho dividendo fue efectuado con fecha 7 de febrero de 2007, habiendo recibido Inversiones Globales Inveryal, S.A. como accionista de Reyal Urbis, S.A. (antes Construcciones Reyal, S.A.) el importe de 18.228 Miles de Euros.	18.228
Varios	Acuerdos de financiación	Saldos en cuenta corriente con D. Rafael Santamaría o entidades vinculadas a él por su participación mayoritaria directa.	1.443
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Venta de bienes	En diciembre de 2007 se ha efectuado la venta por parte de Reyal Urbis, S.A. de parcela comercial en Alcalá de Henares (Madrid) a Inmobiliaria Lualca, S.L. Dicha venta se ha efectuado por importe de 3.458 Miles de Euros.	3.458

Ver

b) **Operaciones con Administradores y Directivos**

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2007 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Administradores y Alta Dirección	Remuneraciones	Corresponden a retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el periodo	5.055
Administradores y Alta Dirección	Indemnizaciones	Corresponden a indemnizaciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el periodo	1.592
Varios	Recepción de servicios	-	186
Varios	Compra de bienes	En mayo de 2007 se ha producido la regularización del precio de venta del proindiviso que BQ Finanzas tenía en la UTE REYAL-NOZAR por importe de 2.307 miles de Euros. En octubre de 2007, se ha efectuado la adquisición por parte de Reyál Urbis, S.A. de suelo en el municipio de Horche (Guadalajara) a la sociedad BQ Finanzas, S.L. Dicha adquisición se ha efectuado por importe de 6.210 miles de euros.	8.517
Varios	Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	928
Varios	Ventas de bienes	-	250

Handwritten signature or initials

25. Información legal relativa Consejo de Administración

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

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

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	% Participación	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	66,339%	Presidente- Consejero Delegado
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,020%	-
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	-
	C. Comerciales Siglo XXI, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	SELWO 2005, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49,80%	-
BQ FINANZAS, S.L.	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	25%	-
	Golf de Valdeluz, S.L.	Actividades inmobiliarias	16,66%	-
	UTE Nuevo Entorno	Actividades inmobiliarias	33,33%	-

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 del Grupo, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2007, actividades por cuenta ajena.

Verdad

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada	
D. Rafael Santamaría Trigo	Retiro Construcciones, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A. Ayala 3, S.A.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Golf de Valdeluz, S.L. Toledo 96, S.L.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Reyal Landscape, S.L. Grimo 3113, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Presidente Presidente	
	Atalayas de Arganda, S.L.U. Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Consejero Delegado Administrador Solidario Administrador Solidario	
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	D. Ángel Luis Cuervo Juan	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
		Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
Renfurbis, S.A. Grimo 3113, S.L.U.		Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador	
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. Atalayas de Arganda, S.L.U.		Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador Solidario	
Lares de Arganda, S.L.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
Blekinge Corporation, S.L.U.		Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
D. José Antonio Ruiz García	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador Solidario	
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A. Grimo 3113, S.L.U.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador	
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	Renfurbis, S.A. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador Administrador	Cuenta Propia Cuenta Propia	Administrador Administrador	
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador	

Handwritten signature or mark

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Alfonso Eguía Acordagoicochea	Indraci, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. Pedro Javier Rodera Zazo	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Vicepresidente/Consejero Delegado

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2007 han ascendido a 4.111 miles de euros (703 miles de euros en 2006), de los cuales 3.176 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta (603 miles de euros en el ejercicio 2006) y 186 miles de euros (100 miles de euros en el ejercicio 2006) han sido registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. El importe restante en el ejercicio 2007 corresponde a la aplicación de la provisión constituida al cierre del ejercicio anterior por Inmobiliaria Urbis, S.A. para hacer frente a los compromisos adquiridos con determinados miembros del Consejo de Administración. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, percibida por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el tiempo que han desempeñado dichos cargos o funciones durante los ejercicios 2007 y 2006, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros	
	2007	2006
7 (10 en el ejercicio 2006)	2.501	2.294

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

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2007 a 274 miles de euros, de los cuales 250 miles de euros corresponden a los auditores principales (140 y 127 miles de euros en el ejercicio 2006, respectivamente). Asimismo, los honorarios de auditoría correspondientes al proceso de fusión, llevado a cabo en el ejercicio 2006, ascendieron a 106 miles de euros, no habiendo sido prestados por el auditor principal.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en el ejercicio 2007 a 325 miles de euros y están relacionados fundamentalmente con el proceso de Oferta Pública de Suscripción de acciones de la Sociedad Dominante.

En el ejercicio 2006 los auditores percibieron honorarios por importes de 95 miles de euros por servicios diferentes a la auditoría de cuentas, relacionados fundamentalmente con trabajos de adaptación de las Cuentas Anuales del Grupo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

27. 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.

28. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 14 y Nota 15 respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, en los que participa entre otros el Director General Corporativo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es conseguir no superar el 53% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto/ GAV.

El Grupo 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 en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. 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 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 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de Royal Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre del 2007, es negativo en un importe de 2.554 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 31 de diciembre del 2007 como al 31 de diciembre del 2006) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés	31.12.2007	31.12.2006
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	4.596.588	2.424.620
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	-6.670.154	-3.368.243

Ued

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 57 millones de euros.

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 2007, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 125.394 miles de euros y el importe de activos corrientes netos consolidados es positivo en 2.743.003 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 5.847.685 miles de euros, 2.213.247 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 3.600.973 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2007 asciende a 1.063.829 miles de euros. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.253.958 y cubren un porcentaje elevado de las obras en curso de construcción a dicha fecha (1.812.084 miles de euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Reyal Urbis entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos (54,71% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2008 son las siguientes: *o o o*

Concepto	Miles de Euros ^(*)
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	2.076.075
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	76.233
Otros deudores	303.787
Cobros de explotación	2.456.095
Pagos de solares	(247.685)
Pagos de costes industriales	(979.414)
Pagos de edificios terminados	(24.573)
Pagos de comercialización	(31.717)
Otros pagos de explotación	(76.169)
Pagos explotación	1.359.558
Cash Flow por operaciones de explotación	1.096.537
Cash Flow por servicio de la deuda	(335.365)
Cash Flow impuestos estatales	(51.039)
Cash flow por actividades ordinarias	710.133
Cash flow por inversiones en curso	(146.457)
Flujo neto de tesorería	563.676
Amortización principal de préstamos sindicados	(562.500)
Necesidades de financiación	1.176

(*) Importes con IVA incluido

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2008 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2007.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas, recuperar sus cuentas a cobrar a determinados deudores significativos y el mantenimiento de su financiación a corto plazo. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo permiten concluir que el Grupo Reyal Urbis será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

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

Reyal Grupo 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 6.t se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

29. Hechos posteriores

Nuevo plan General Contable

Con fecha 5 de julio de 2007 se publicó la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea (en adelante la Ley de Reforma Mercantil) con entrada en vigor el 1 de enero de 2008.

Asimismo, con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

Las sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis están llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha actual no se han publicado aún las nuevas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas que desarrollen el nuevo marco contable en lo que se refiere a la formulación de las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo indicado anteriormente, a la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales consolidadas no es posible estimar de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición al nuevo marco contable, que afecta exclusivamente a las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes sujetas al mismo.

ANEXO I

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			
					Coste	Capital Social	Reservas	Resultado
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	2.228	417
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	3.692	584
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	38	1
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	65%	4.735	9.300	(3570)	1.550
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,32%	56.923	15.686	(4.400)	(1.341)
Toledo 96, S.L.U. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	147.578	6.227	(235)	(104)
Lares de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	(58)	3	(6)	(55)
Atalayas de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	(58)	3	(6)	(55)
Blekinge Corporación, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	3	3	5.852	(584)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	294	3	(48)	(249)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100,00%	53.710	44.133	(9.236)	671
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	60,00%	4.674	1.085	2.250	7.375
Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	93	120	(48)	(8)
Indraci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	60,00%	108	180	(37)	38
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	7.345	901	102	(48)
Urbis Usa, Inc. (***)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	3.267	3.250	838	(583)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard, Miami	Global	100,00%	1.560	309	8232	346
Urbespar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	39.452	28.818	(565)	3.118
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Proporcional	50%	3.274	1.000	(287)	21
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Proporcional	50%	27.119	60.000	3.475	(850)
Grmo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	536	2.000	-	(32)
Ciudad del Norte, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	40%	(22)	3	-	70
Golf Valdeluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	124	370	5	(2)
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.136	43.370	(648)	(486)
DICAM (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	219	1.219
Golf Altorreal S.A. (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura, Murcia	Mét. Participación	79,85%	-	10.608	-	-

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por otros auditores.

Handwritten signature or mark.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

Introducción

El ejercicio 2007 ha estado marcado por el proceso de fusión de Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis S.A. que se completó durante el segundo trimestre de 2007.

La fusión se realizó con efectos contables y fiscales desde el 1 de enero y supuso la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyal, S.A., con extinción sin liquidación de la primera, que transmite en bloque todo su patrimonio a la segunda, pasando ésta a denominarse Reyal Urbis, S.A.

El 11 de junio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó y registró el folleto de admisión a negociación de las acciones de Reyal Urbis, S.A., que comenzó a cotizar ese mismo día en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La integración operativa y funcional de ambos grupos ha sido modélica y ha dado lugar a una de los mayores grupos inmobiliarios españoles y europeos.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2007

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 1.419 millones de euros. Entre otros, este volumen de ingresos permite compensar el efecto derivado de la revalorización de activos así como los mayores gastos financieros, de forma que el resultado neto del Grupo al 31 de diciembre de 2007 alcance los 29.829 miles de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio en el Grupo de 933 millones de euros y 3.752 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 403 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 45 millones de euros en el Grupo, a los que habría que añadir los 37 millones obtenidos por la actividad hotelera.

El gasto financiero neto asciende a 290 millones de euros, y se ha visto condicionado principalmente por los gastos derivados de la adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. y en mucha menor medida por el repunte de los tipos de interés.

Hay que destacar para el correcto análisis de estas cifras el efecto de la revalorización de activos que como consecuencia de la adquisición de Grupo Urbis en el ejercicio 2006 se pusieron de manifiesto en el balance, actualizando el coste histórico de los activos de Grupo Urbis a valor de mercado en función de la tasación de un experto independiente en 2006.

Como consecuencia de la fusión de Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis, los activos inmobiliarios de ésta fueron puestos a su valor de mercado. Para esta revalorización sobre el coste histórico de los activos de Grupo Urbis se utilizó la valoración realizada a 31 de diciembre de 2006 por un experto independiente.

El efecto de la revalorización en los resultados del nuevo Grupo ha sido muy notable, ya que reduce de una manera significativa el margen que se obtiene en la venta de los activos que proceden del Grupo Urbis.

good

Inversiones

En cuanto a las inversiones, el Grupo ha continuado en 2007 con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares.

El Grupo cuenta con un gran banco de suelo que permite varios años de producción. Así, las nuevas inversiones se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de medio y largo plazo, con gran potencial de desarrollo y recorrido urbanístico bajo criterios muy selectivos.

Perspectivas 2008

Respecto a la situación del mercado residencial, durante el último semestre del 2007 se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda iniciada en el segundo trimestre del año y que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo sobre la demanda en general y la vivienda en particular, retrasando unas decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a corto y medio plazo, dado que los factores demográficos, sociológicos y económicos siguen garantizando la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia, que no puede ser satisfecha por otras vías dada la estrechez y el precio del parque de viviendas en alquiler en España.

En base a todo lo comentado con anterioridad, entendemos que el fondo de mercado es sólido y que se está generando demanda solvente embalsada que acabará comprando cuando recupere la confianza. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste rápido del mercado, que podría recuperar la senda del crecimiento en 2009, crecimiento del que saldrán beneficiados, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, aquellos operadores como el Grupo que, gracias a su modelo de negocio, puedan satisfacer la demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2007 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante posee 3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal supone el 1,05% del capital social.

Aplicación de resultados

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:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	40.324
Distribución:	
A Reserva legal	64
A Reservas voluntarias	40.260

Handwritten signature

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2007 hasta la formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

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 2007 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) de 2.563.088 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.

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 2471998 de julio del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **Estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital social que represente**

A 31 de diciembre de 2007, el capital social de Reyal Urbis, S.A. está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

- b) **Cualquier restricción a la libre transmisibilidad de acciones**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
220.169.417	Inversiones Globales Inveryal, S.L	75,35	-	75,35
14.332.201	Corporación Financiera Issos, S.L.	4,90	-	4,90
14.073.384	Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,82	-	4,82

- d) **Cualquier restricción al derecho de voto**

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

- Abstención de los Consejeros (artículo 21 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo de Administración o de sus comisiones que traten de ellas.

- Nombramiento, reelección y ratificación de consejeros (artículo 18 del Reglamento del Consejo)

- a) Los Consejeros serán designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.
- b) Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.
- c) En la selección de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se atenderá a que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia y experiencia concediéndose, además, especial importancia, en su caso, a la relevancia de su participación accionarial en el capital de la Sociedad.
- d) Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en ellos y en este Reglamento.
- e) No se fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

- Duración del cargo (artículo 19 del Reglamento del Consejo)

- a) 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.
- b) Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación.
- c) 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 periodo de su duración.

- Cese de los Consejeros (artículo 20 del Reglamento del Consejo)

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.

- **Modificación de Estatutos**

El artículo 18 de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General la adopción de acuerdos relativos a la modificación de estatutos, siendo necesario, según recoge el artículo 21 de los estatutos, la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos de modificación de Estatutos solo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

A Don Rafael Santamaría Trigo, en cuanto Presidente del Consejo de Administración, se le han delegado todas las facultades legal y estatutariamente delegables del Consejo de Administración, excepto las indelegables.

A Don Pedro Javier Rodera Zazo en su nombramiento como Consejero Delegado se le han delegado todas las facultades que legal y estatutariamente corresponden al Consejo de Administración salvo las indelegables por ley.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros con las más amplias facultades para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1ª) de la LSA y durante un periodo máximo de 1 año desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007), para que :

- a) Señale la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumento del capital social deba llevarse a efecto y el número exacto de acciones a emitir a resultas del proceso de OPS dentro, en todo caso, del límite máximo de acciones a emitir acordado por la Junta.
- b) Determine el precio de emisión de las nuevas acciones, a la vista de los mandatos y propuestas de compras recibidas en el proceso de OPS, así como el importe de la prima de emisión por acción.
- c) Fije cuantos extremos relativos a esta ampliación de capital no hubieran sido determinados por el acuerdo de la Junta General de Accionistas.
- d) Modifique la redacción de los correspondientes artículos de los estatutos sociales que resulten necesarios como consecuencia del resultado de la ampliación, de conformidad con el artículo 153.3 de la LSA

El Consejo de Administración podría establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado solo en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

g g g

Adicionalmente, la referida Junta General de Accionistas facultó al Consejo de Administración para la realización de la OPS.

Asimismo, la Junta General Ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución o apoderamiento en favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para ejecutar el acuerdo de reducción de capital social acordado en dicha Junta, autorizándole para que, dentro del plazo establecido, determine la fecha concreta en que se llevará a cabo la reducción, proceda a la adquisición y posterior amortización de las acciones en los términos acordados en dicha Junta, fije la cifra definitiva de la reducción del capital en atención a lo previsto y establezca cualquier otra circunstancia para llevarlo a efecto.

Igualmente, en dicha Junta General Ordinaria se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la LSA. Dicha delegación podrá ser ejercitada por el Consejo de Administración en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007)

También en la misma Junta General Ordinaria se delegó en el consejo de administración la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, simples, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants, pagarés y participaciones preferentes con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, extendiéndose la delegación a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión y a la realización de cuantos trámites sena necesarios, inclusive conforme a la normativa del mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de la delegación.

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria de 23 de abril de 2007 autorizó al consejo de administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyat Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición.
- c) El plazo de vigencia será de 18 meses a partir del día siguiente al de adopción del acuerdo (24 de abril de 2007)
- h) **Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté legalmente obligada a dar publicidad a esta información.**

Contrato de crédito sindicado suscrito el día 23 de octubre de 2006 con Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited como Bancos Directores para la compra de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A.

Contrato de crédito sindicado celebrado el día 27 de julio de 2005 por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. modificado el 31 de mayo de 2007 en el que el Banco Agente es el Banco Español de Crédito (Banesto)

- i) **Los acuerdos de la sociedad y de sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Por lo que se refiere a los cargos de administración solo uno de sus miembros tiene reconocido el derecho a la percepción de indemnización en caso de cese de su relación por causa no imputable al mismo o por cambio de control y, en relación con los miembros del equipo directivo, con carácter general no se tiene reconocido contractualmente ningún derecho a percibir compensación económica en caso de despido improcedente distinto al establecido en la normativa aplicable, así como tampoco por cambio de control, excepto en dos supuestos. Ahora bien, por tenerlo así reconocido por razón de su procedencia, antes de la fusión, en la sociedad absorbida, y en concepto de fidelización, una minoría tiene reconocidas compensaciones económicas distintas a las establecidas en la normativa aplicable en los supuestos de despido improcedente o por cumplir determinada edad dentro de la Compañía.

En relación con el resto de los empleados de la Compañía, sus contratos no contienen cláusula indemnizatoria por extinción de la relación laboral por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que le corresponda aplicando la legislación laboral. No obstante, con carácter excepcional y por razón de su procedencia, por tenerlo así reconocido antes de la fusión, una minoría de empleados de la sociedad absorbida, tienen reconocida contractualmente una indemnización de cincuenta (50) días por año de prestación de trabajo, en caso de extinción de la relación laboral por despido improcedente y una indemnización por alcanzar determinada edad dentro de la Compañía.

Gas I.

El Informe de Gestión y las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, Memoria y Anexo I), correspondientes a Reyal Urbis, S.A. y sociedades Dependientes han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 26 de marzo de 2008 y se extienden en 91 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas todas el Vicesecretario del Consejo y firmando en ésta última todos los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad Dominante:

Presidente
D. Rafael Santamaria Trigo

Vicepresidente
Inmobiliaria Lualca, S.L.
(rep. por D. Luis Canales Burguillos)

Consejero Delegado
D. Pedro Javier Rodera Zazo

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

Consejero
D. Ángel Luis Cuervo Juan

Consejero
D. Emilio Novela Berlin

Consejero
BQ Finanzas, S.L. (rep. por D.
Francisco Javier Porras Diaz)

Consejero
D. José Antonio Ruiz Garcia

Consejero
D. José María Álvarez del
Manzano y López del Hierro

Consejero
D. Alfonso Eguía
Acordapicochpa

Consejero
Corporación Financiera Issos, S.L.
(rep. por D. Miguel Boyer Salvador)

Secretario no consejero
D. Jesús Díez Orallo