



Inmobiliaria Urbis, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, comunica a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (*CNMV*) la siguiente

### **INFORMACIÓN RELEVANTE**

Como continuación a la comunicación de información relevante de fechas 20 y 22 de marzo de 2007, y con motivo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A., se adjunta a la presente comunicación el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias pro forma a 31 de diciembre de 2006 de Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Esta documentación estará asimismo a disposición de los accionistas en el domicilio social (calle General Pardiñas 73, Madrid) así como en la página *web* ([www.urbis.es](http://www.urbis.es)) de Inmobiliaria Urbis, S.A.

Madrid, a 20 de abril de 2007.

**Inmobiliaria Urbis, S.A.**

D. Jesús Díez Orallo

Secretario del Consejo de Administración

**CONSTRUCCIONES  
REYAL, S.A. y Sociedades  
que integran el Grupo  
Reyal - Urbis**

Información Financiera Proforma al 31 de diciembre de 2006 preparada de acuerdo con la Regulación de la Comisión Europea sobre Folletos (Reglamento nº 809/2004) así como con el contenido de la Recomendación del CESR para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b), junto con el Informe Especial requerido en el Anexo II punto 7 de la citada Regulación

## INFORME ESPECIAL SOBRE INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA

Al Consejo de Administración de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.:

1. Hemos revisado la información financiera proforma de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. y sociedades dependientes, que integran el Grupo REYAL y el Grupo URBIS al 31 de diciembre de 2006 y que está previsto que sea incluida en el Folleto Informativo de Admisión a Cotización de las Acciones de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.
2. La citada información financiera proforma ha sido preparada únicamente a efectos informativos para facilitar información acerca de cómo las operaciones de Grupo URBIS, adquirida por CONSTRUCCIONES REYAL S.A. el 15 de diciembre de 2006, podrían haber afectado al balance de situación y a la cuenta de pérdidas y ganancias, ambos consolidados, del ejercicio 2006 de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. y sociedades dependientes que integran el Grupo REYAL. Dado que esta información financiera proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objetivo representar y no representa la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones del Grupo REYAL y Grupo URBIS.
3. Los administradores de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. son responsables de la preparación y contenido, de acuerdo con los requisitos de la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento 809/2004 y con el contenido de la Recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b), de la citada información financiera proforma. Asimismo los administradores CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en la Nota 3 a la información financiera proforma, en las que se basan los ajustes proforma.
4. Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en el punto 7 del Anexo II de la Regulación de la Unión Europea (Reglamento 809/2004), que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas. No somos responsables de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera proforma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos. En particular, en relación con la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma adjunta no aceptamos responsabilidad adicional alguna a aquella asumida, en su caso, en los informes anteriormente emitidos por nosotros al respecto.
5. Nuestro trabajo, que no ha incluido el examen independiente de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma, ha sido planificado y realizado para obtener toda la información y explicaciones que consideramos necesarias con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable de que la información financiera proforma citada ha sido adecuadamente compilada en función de las asunciones e hipótesis definidas por los administradores de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. y ha consistido, básicamente en la ejecución de los siguientes procedimientos:
  - a. Obtención de un entendimiento de la transacción subyacente a la información financiera proforma, a través de la lectura de los contratos existentes, así como de la realización de preguntas a la dirección de la entidad adquirente.
  - b. Identificación de las distintas partes involucradas en la transacción y obtención de un entendimiento de su papel en la misma.
  - c. Obtención de un conocimiento de los criterios contables utilizados por las distintas entidades involucradas en la transacción.

- d. Realización de preguntas a la dirección de la entidad adquirente en relación con los ajustes proforma realizados, así como en relación con los efectos de la transacción sobre los estados financieros.
  - e. Evaluación de si los ajustes proforma están directamente relacionados con la transacción, así como si cubren los efectos significativos de la transacción en los estados financieros.
  - f. Análisis del adecuado soporte documental de los ajustes proforma efectuados por los administradores de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.
  - g. Verificación de los cálculos de los ajustes proforma y de la aplicación de los ajustes proforma a los estados financieros base.
  - h. Evaluación de si la transacción y los ajustes proforma, la transacción, las hipótesis y asunciones tenidas realizadas por los administradores de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. en el proceso de elaboración de la información financiera proforma y las incertidumbres significativas asociadas con las mismas están adecuadamente descritas en las notas explicativas.
  - i. Obtención de una carta de manifestaciones de los responsables de la preparación de la información financiera proforma
6. En nuestra opinión:
- a. La información financiera proforma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de las asunciones e hipótesis definidas por los administradores de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.
  - b. El fundamento contable utilizado por los administradores de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. en la preparación de la información financiera proforma adjunta es consistente con las políticas contables utilizadas por CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006.
7. Este informe ha sido preparado a petición de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. en relación con el proceso de emisión del International Offering Circular y de verificación y registro del Folleto Informativo de Admisión a Cotización de las Acciones de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. en el Sistema de Interconexión Bursátil, en las Bolsas de Valores de Madrid, Valencia, Barcelona y Bilbao y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni publicado en ningún otro Folleto o documento de naturaleza similar, distinto del International Offering Circular, sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

Muy atentamente,

Deloitte, S.L.

Javier Parada Pardo

**GRUPO REYAL - URBIS PROFORMA  
(REYAL URBIS GRUPO)**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO PROFORMA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31.12.06 GRUPO REYAL	AJUSTES PROFORMA	31.12.06 PROFORMA	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.06 GRUPO REYAL	AJUSTES PROFORMA	31.12.06 PROFORMA
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>					<b>PATRIMONIO NETO:</b>				
Inmovilizado material		430.260		430.260	Capital social	4.b y 4.d.1	2.597	500	3.097
Inversiones inmobiliarias		895.406		895.406	Prima de emisión	4.b y 4.d.1	217.254	460.683	677.937
Activos intangibles		29.559		29.559	Reservas de la Sociedad Dominante		282.068		282.068
Inversiones en empresas asociadas		30.854		30.854	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional		212.024		315.580
Activos financieros no corrientes		469.836		469.836	Menos: <i>Dividendo a cuenta</i>		(20.000)		(20.000)
Activos por impuestos diferidos		41.332	1.396	42.728	Resultados acumulados		94.644	(103.556)	(8.912)
Otros activos no corrientes	4.b y 4.d.1	49.053		49.053	<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>788.557</b>	<b>461.183</b>	<b>1.249.770</b>
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.946.410</b>	<b>1.396</b>	<b>1.947.806</b>	<b>Intereses minoritarios</b>		<b>147.789</b>	<b>(121.462)</b>	<b>26.257</b>
					<b>Total patrimonio neto</b>	4.0.3	<b>938.346</b>	<b>339.721</b>	<b>1.276.067</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>					<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>				
Existencias		7.039.757		7.039.757	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		3.203.008		3.203.008
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		148.435		148.435	Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo		39.003		39.003
Activos financieros corrientes		10.574		10.574	Otros pasivos no corrientes		20.945		20.945
Administraciones Públicas deudoras		114.469		114.469	Provisiones a largo plazo		38.170		38.170
Otros activos corrientes		1.646		1.646	Pasivos por impuestos diferidos		489.009	2.314	491.323
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		142.261		142.261	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3.790.135</b>	<b>2.314</b>	<b>3.792.449</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>7.457.442</b>		<b>7.457.442</b>	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>				
					Deudas con entidades de crédito a corto plazo		2.806.695	(340.639)	2.466.056
					Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo		5.935		5.935
					Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		1.665.020		1.665.020
					Administraciones Públicas acreedoras		115.340		115.340
					Provisiones a corto plazo		50.922		50.922
					Otros pasivos corrientes		33.459		33.459
					<b>Total pasivo corriente</b>		<b>4.677.371</b>	<b>(340.639)</b>	<b>4.336.732</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>9.403.852</b>	<b>1.396</b>	<b>9.405.248</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.403.852</b>	<b>1.396</b>	<b>9.405.248</b>

**GRUPO REYAL - URBIS PROFORMA**  
**(REYAL URBIS GRUPO)**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA PROFORMA**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**  
(Miles de euros)

	Nota	GRUPO REYAL	GRUPO URBIS	AJUSTES	PROFORMA
		2006	2006	PROFORMA	2006
<b>Operaciones continuadas:</b>					
Ingresos por ventas		453.575	899.368	-	1.352.943
Coste de las ventas	4.d.4	(218.300)	(515.990)	(257.020)	(991.310)
Gastos de personal		(27.124)	(38.006)	-	(65.130)
Dotación a la amortización		(4.695)	(9.254)	-	(13.949)
Servicios exteriores		(29.686)	(38.083)	-	(67.769)
Tributos		(1.125)	(537)	-	(1.662)
Variación de las provisiones de tráfico		(4.044)	(205)	-	(4.249)
Otros ingresos de explotación		3.421	2.310	-	5.731
Otros gastos de explotación		(942)	(2.121)	-	(3.063)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	4.d.4	16.415	34.800	(30.436)	20.779
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>187.495</b>	<b>332.282</b>	<b>(287.456)</b>	<b>232.321</b>
Ingresos financieros		8.258	1.044	-	9.302
Gastos financieros	4.c	(64.974)	(53.252)	(176.769)	(294.995)
Gastos financieros capitalizados		8.357	14.197	-	22.554
Resultado por variación del valor de los activos		894	(418)	-	476
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(108)	594	-	486
Otras ganancias o pérdidas		(25.496)	-	-	(25.496)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>114.426</b>	<b>294.447</b>	<b>(464.225)</b>	<b>(55.352)</b>
Impuestos sobre las ganancias	4.e	(20.330)	(86.732)	156.392	49.330
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>94.096</b>	<b>207.715</b>	<b>(307.833)</b>	<b>(6.022)</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>					
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		94.644	204.277	(307.833)	(8.912)
INTERESES MINORITARIOS		(548)	3.438	-	2.890

## GRUPO REYAL - URBIS

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LAS BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

#### 1. Descripción de la adquisición

El 27 de julio de 2006, Banesto y CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. (en adelante e indistintamente Reyal, Reyal Grupo o Grupo Reyal) suscribieron un acuerdo en virtud del cual REYAL se comprometía expresa e irrevocablemente a formular una oferta pública de adquisición de acciones por el 100% del capital social de INMOBILIARIA URBIS, S.A., (en adelante e indistintamente URBIS o Grupo URBIS) a un precio de 26 euros por acción, en efectivo, condicionada a la aceptación de un número mínimo de 64.134.359 acciones de Urbis, que representan un porcentaje del 50,267% del capital social de la Sociedad.

Banesto se comprometió a apoyar dicha oferta y expresa e irrevocablemente a transmitir a REYAL la totalidad de su participación en URBIS (que ascendía al 50,267% del capital social de dicha Sociedad) en el seno de la oferta al precio anteriormente mencionado, así como a no aceptar ofertas competidoras. El compromiso manifestado por parte de Banesto estaba sujeto, en todo caso, a la presentación efectiva por REYAL de una oferta pública de adquisición que se extienda al 100% del capital social de URBIS.

Con fecha 28 de julio de 2006, CONSTRUCCIONES REYAL presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores solicitud de autorización de Oferta Pública de Adquisición (la OPA) de Acciones de INMOBILIARIA URBIS, S.A. en las condiciones antes mencionadas.

El 4 de septiembre de 2006 REYAL obtuvo el visto bueno de las autoridades de la competencia para llevar a cabo la OPA. Posteriormente, con fecha 2 de noviembre de 2006 la CNMV autorizó la oferta, iniciándose el día 6 del mismo mes el período de aceptación.

Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2006 se publicó el resultado final de la oferta, que ha supuesto una adquisición del 96,41%. Dicha adquisición se ha instrumentado finalmente en el pago del 96,41% del capital social a un precio de 26 euros/acción, abonados el 20 de diciembre de 2006, lo que ha supuesto un importe total de la adquisición de 3.230,4 millones de euros, incluidos 32,3 millones de euros de costes de operación e intermediación.

El 14 de febrero de 2007 los Consejos de Administración de las dos sociedades han acordado la fusión por absorción de URBIS por parte de REYAL, con extinción, mediante disolución sin liquidación, de URBIS y transmisión en bloque de todo su patrimonio a REYAL, que adquirirá por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de URBIS.

El tipo de canje de las acciones de las entidades que participan en la fusión será, sin contraprestación en metálico, de 13 acciones de REYAL por cada 5 acciones de URBIS, estando previsto que con carácter previo a la aprobación de fusión se proceda a la reducción y desdoblamiento del valor nominal de las acciones de REYAL, que pasarán a tener un valor nominal de 0,01 euros por acción.

La información financiera proforma adjunta ha sido preparada únicamente para facilitar información acerca de cómo las operaciones del Grupo URBIS podrían haber afectado al balance de situación consolidado y a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006 de REYAL GRUPO preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – UE) de haberse perfeccionado las mismas con efecto 1 de enero de 2006.

Dado que esta información financiera proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar y no representa la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de REYAL GRUPO y Grupo URBIS.

Las bases definidas por los Administradores de REYAL GRUPO para la elaboración de la información financiera proforma adjunta se detallan a continuación y comprenden las fuentes de información y las hipótesis empleadas que se indican en las Notas 2 y 3.

## **2. Fuentes de la Información Financiera Proforma**

La información financiera utilizada como base en la compilación de la presente información financiera proforma ha sido la siguiente:

- Cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio 2006 del Grupo REYAL preparados por los Administradores bajo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF –UE).
- Cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio 2006 del Grupo URBIS preparados por los Administradores bajo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF –UE).

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada proforma ha sido obtenida mediante la agregación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo REYAL correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo URBIS correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006, ambas elaboradas según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- UE), más los ajustes proforma estimados en el contexto de la operación de fusión.

El balance de situación consolidado proforma del ejercicio 2006 ha sido obtenido a partir del balance consolidado del Grupo REYAL al 31 de diciembre de 2006, que incluye por integración global el balance de situación consolidado del Grupo URBIS a dicha fecha, más los ajustes proforma conforme a las hipótesis que se indican en la Nota 3.

Para una correcta interpretación de la información financiera proforma y de sus Notas explicativas adjuntas, éstos deben ser leídos, conjuntamente, con las cuentas anuales consolidadas del Grupo REYAL y del Grupo URBIS, correspondientes al ejercicio 2006. Las mencionadas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 han sido auditadas por Deloitte. Los informes de auditoría correspondientes se han emitido con fecha 21 de marzo de 2007 e incluyen una opinión favorable

## **3. Hipótesis empleadas**

Para la elaboración de la información financiera proforma se han empleado las siguientes hipótesis:

- La adquisición de la participación del 96,41% de REYAL en URBIS se ha considerado realizada el 1 de enero de 2006 mediante pago al contado a 26 euros/acción.
- La financiación para la citada adquisición, mencionada en la Nota 4-c posterior se considera obtenida el 1 de enero de 2006, según se indica en los párrafos siguientes.
- En relación con la ampliación de capital realizada por REYAL para la fusión con URBIS, se ha considerado suscrita y canjeada en su totalidad el 1 de enero de 2006. Asimismo se han estimado gastos asociados con la operación de acuerdo con la práctica de mercado, pagaderos al contado con efectos 1 de enero de 2006.
- En relación con la ampliación de capital realizada por REYAL el 5 de diciembre de 2006 por importe de 213.921.138 euros, mediante la emisión de 38.298 nuevas acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.579,69 euros por acción, se ha considerado realizada y suscrita en su totalidad con fecha 1 de enero de 2006.
- Asimismo, con fecha 8 de febrero de 2007 REYAL aprobó la realización de una serie de ampliaciones de capital que han sido otorgadas en escritura pública el 8 de febrero de 2007, 12 de febrero de 2007 y 12 de marzo de 2007 por importe total de 386.843.239 euros mediante la emisión de 69.256 nuevas acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.579,69 euros por acción. Dichas ampliaciones de capital han sido suscritas mediante aportación dineraria por 345.291.217 euros y mediante aportación no dineraria en 41.552.022 euros, correspondiente al 15,32% del capital social de Proinsa, Promotora Inmobiliarja

del Este, S.A. En la confección de los estados financieros consolidados pro forma adjuntos, se considerado realizada y suscrita con fecha 1 de enero de 2006, exclusivamente el importe correspondiente a la aportación dineraria, es decir, 61.817 acciones nuevas de valor nominal 6,010121 euros por acción cada una, con una prima de emisión de 5.579,69 euros por acción, dado que la consideración de la aportación no dineraria desvirtuaría el perímetro de consolidación del Grupo y por tanto los fondos propios al final del ejercicio del Grupo Reyal-Urbis.

- Para llevar a cabo la adquisición, REYAL ha suscrito un contrato de préstamo sindicado con fecha 23 de octubre de 2006, cuyas condiciones contractuales en relación con los intereses financieros asociados se han considerado en la preparación de la información financiera proforma. Dichas condiciones se detallan en las notas siguientes.
- El importe de financiación para la adquisición dispuesto se ha calculado bajo el supuesto de que no serán necesarias disposiciones adicionales para refinanciar las actuales deudas financieras de ninguno de los dos Grupos. De la misma manera, para el cálculo de la necesidad de disposición del préstamo asociado a la operación, se ha descontado el efectivo neto de gastos obtenido en las ampliaciones de capital, citadas en los párrafos anteriores, e incluido los costes por comisiones bancarias e intermediación asociados a las estipulaciones del contrato de préstamo. El plazo de amortización de los costes asociados a la financiación se ha considerado de acuerdo con la duración de la misma. El resto de costes financieros se han calculado de acuerdo con las estipulaciones existentes en el contrato de préstamo, bajo la base de su disposición el 1 de enero de 2006, si bien se han utilizado referencias de tipos de intereses reales incluidos en la citada financiación y no tipos del ejercicio 2006.
- Se ha considerado como punto de partida para la elaboración del balance de situación proforma el correspondiente al Grupo Reyal consolidado al 31 de diciembre de 2006, que incorpora la financiación dispuesta así como la revalorización efectuada sobre los estados financieros consolidados del Grupo URBIS en la fecha de adquisición. La asignación del precio de compra a activos y pasivos del Grupo URBIS a la fecha de adquisición se ha calculado sobre la base de los fondos propios consolidados al 31 de diciembre de 2006 de acuerdo con sus cuentas anuales consolidadas auditadas, más aquellas plusvalías existentes no realizadas de acuerdo con la valoración realizada por un tercero independiente del valor de los activos del Grupo URBIS al 31 de diciembre de 2006.
- En relación con las plusvalías obtenidas por URBIS en el ejercicio 2006 por venta de inmuebles y por venta de promociones inmobiliarias, se han considerado las plusvalías existentes a fecha 1 de enero de 2006 conforme a la valoración realizada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2005, que han sido registradas como mayor coste de ventas o de inmovilizado, según corresponda en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada proforma del ejercicio adjunta.
- La asignación del fondo de comercio surgido en la adquisición a los activos no corrientes del Grupo URBIS se ha imputado en su totalidad a los terrenos y solares de los mismos. A su vez, la parte asignada a construcciones se ha distribuido entre inmuebles de uso terciario y residencial en función del peso de los mismos en la cartera total de URBIS (un 95,65% a terciario y un 4,35% a residencial).
- Se ha considerado el impacto fiscal de los ajustes anteriores, al tipo impositivo efectivo aplicable una vez realizada la operación de fusión, tal y como se indica en la Nota 4 –e siguiente. Asimismo, para los ajustes correspondientes a las plusvalías existentes en URBIS al 31 de diciembre de 2005 eliminadas en el ejercicio 2006 se ha considerado una tasa impositiva del 15% para las plusvalías generadas por venta de inversiones inmobiliarias y del 35% para el resto de ajustes.
- En relación con la aportación de rama de actividad realizada en el mes de noviembre de 2006 por parte de Inversiones Globales Inveryal, S.L. no se ha realizado ajuste alguno dado que la consideración de la misma desde 1 de enero de 2006 no es significativa y desvirtuaría los fondos propios al final del ejercicio del Grupo Reyal-Urbis.

#### 4. Ajustes proforma

##### a) *Primera ampliación de capital y gastos de ampliación.*

Se ha considerado realizada con fecha 1 de enero de 2006 la ampliación de capital de REYAL completada con fecha 5 de diciembre de 2006, por importe de 213.921.138 euros, mediante la emisión de 38.298 nuevas acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.579,69 euros por acción, suscrita y desembolsada en efectivo en su totalidad.

El incremento de capital se ha calculado en función de detalle que se presenta a continuación en relación con el número de acciones a emitir así como el importe de capital social y prima de emisión resultante:

Importe de la ampliación (euros):	213.921.138
Precio de suscripción (euros):	5.585,7
Nº de acciones nuevas a emitir:	38.298
Valor nominal de la acción (euros):	6,010121
Prima de emisión por acción (euros):	5.579,69
<b>Aumento de capital (miles de euros):</b>	<b>230</b>
<b>Prima de emisión (miles de euros):</b>	<b>213.691</b>

Asimismo, se han considerado como gastos asociados a la ampliación de capital además del 1% relativo al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el resto de gastos asociados a la misma, entre los que se incluyen, gastos de registro, notarios y otros, lo que supone un importe total de 2.143 miles de euros, pagados al contado, a cuenta de la ampliación de capital realizada.

Estos gastos de establecimiento se presentan descontando el patrimonio neto del Grupo, en el balance de situación proforma consolidado.

##### b) *Segunda ampliación de capital y gastos de ampliación.*

Se han considerado realizadas con fecha 1 de enero de 2006 las ampliaciones de capital de REYAL completadas con fecha 8 de febrero y 12 de febrero de 2007 con el objeto de reducir el endeudamiento derivado de la financiación de la adquisición de Urbis, por importe de 345.291.217 euros mediante la emisión de 61.817 nuevas acciones de 6,010121 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5.579,69 euros por acción, totalmente suscrita y desembolsada.

El incremento de capital se ha calculado en función de detalle que se presenta a continuación en relación con el número de acciones a emitir así como el importe de capital social y prima de emisión resultante:

Importe de la ampliación (euros):	345.291.217
Precio de suscripción (euros):	5.585,7
Nº de acciones nuevas a emitir:	61.817
Valor nominal de la acción (euros):	6,010121
Prima de emisión por acción (euros):	5.579,69
<b>Aumento de capital (miles de euros):</b>	<b>372</b>
<b>Prima de emisión (miles de euros):</b>	<b>344.919</b>

Asimismo, se han considerado como gastos asociados a la ampliación de capital, además del 1% relativo al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el resto de gastos asociados a la misma, entre los que se incluyen, gastos de registro, notarios y otros, lo que supone un importe total de 3.459 miles de euros, pagados al contado, a cuenta de la ampliación de capital realizada. De igual modo se ha registrado el efecto fiscal al 30% por importe de 1.038 miles de euros.

**c) Concesión del préstamo, comisiones y gastos financieros**

Se ha considerado como financiación adicional al 1 de enero de 2006, el importe necesario para hacer frente a la adquisición de la participación de URBIS y las comisiones y costes cargadas por los bancos, menos la financiación obtenida a través de las ampliaciones de capital, neta del pago de los gastos asociados a la misma, antes descrita.

Asimismo, se ha considerado que no será necesario refinanciar deuda de REYAL ni de URBIS, manteniendo los costes financieros devengados por cada uno de los Grupos en el ejercicio 2006, por lo que no se incluye ningún impacto por este concepto.

	Miles de euros
Coste adquisición de la participación (véase apartado d)	3.230.401
Comisiones bancarias y gastos asociados a la financiación	82.225
Financiación neta obtenida en ampliación de capital (véase apartados a y b)	(553.610)
<b>Financiación necesaria</b>	<b>2.759.016</b>

Las comisiones asociadas al préstamo necesario para la operación de compra se han calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el préstamo indicado en la Nota 3 anterior. Estas comisiones se consideran "Gastos a distribuir en varios ejercicios" que se presentan conforme a la norma minorando el importe de deuda con entidades de crédito y se amortizan en el plazo entre 2 y 7 años conforme a los diferentes tramos de financiación y vencimiento de cada uno de ellos, tal y como se indica en los párrafos siguientes.

Los gastos financieros asociados a la financiación se han calculado de acuerdo con las siguientes condiciones incluidas en las estipulaciones del préstamo indicado en la Nota 3 anterior.

- El préstamo se compone de varios tramos en función de la finalidad a que se destine cada uno de ellos según el siguiente detalle:

	Importe (miles de euros)	Vencimiento (años)
Tramo A (Adquisición Urbis)	1.000.000	2
Tramo B (Adquisición de Urbis)	1.990.000	7
Tramo C (Adquisición de Urbis)	400.000	1
Tramo D (Adquisición de Urbis)	300.000	-
Tramo E (Refinanciación de deuda)	650.000	7
<b>Total importe máximo disponible</b>	<b>4.340.000</b>	

- La disposición de deuda se realiza cubriendo tramos proporcionalmente al límite existente de cada uno de ellos, por lo que se dispone en su totalidad del tramo A y el resto del tramo B, no disponiendo cantidad alguna de los tramos C, D y E.
- Los tipos de interés aplicados a los diferentes tramos están asociados al Euribor a 3 meses (por lo que se ha considerado un tipo del 3,636%, como Euribor medio a 3 meses del ejercicio 2006) más un diferencia que variará entre un el 1,10% y el 1,95% sobre el tipo aplicado, en función del ratio de Deuda Neta/GAV (endeudamiento financiero neto consolidado dividido por el valor de mercado bruto de los activos consolidados del Grupo Reyal), revisables anualmente.
- De acuerdo con las estipulaciones del contrato de préstamo se ha considerado un tipo de interés resultante de las condiciones anteriormente expuestas del 5,495%.

De acuerdo con las hipótesis anteriores, el gasto financiero devengado considerando además de los intereses de deuda la periodificación de gastos de comisiones asociados a la financiación, e incluido en la información financiera proforma asciende a 176.769 miles de euros.

**d) Adquisición de la participación y asiento de fusión**

El coste total de adquisición de la participación se compone de los siguientes conceptos:

	Precio por acción	Nº Acciones adquiridas	Miles de euros
Acciones adquiridas en la OPA:			
Pago en efectivo	26,00	123.004.636	3.194
Costes de intermediación y operación			32
<b>Total</b>		<b>123.004.636</b>	<b>3.231</b>
Número de acciones de URBIS (31.12.06)		127.587.175	
<b>% DE PARTICIPACIÓN</b>		<b>96,41%</b>	

**d.1. Ampliación de capital por fusión**

Como consecuencia del proyecto de fusión, REYAL procede a la ampliación de capital con el objeto de adquirir el 3,59% restante a 26 euros por acción, en las siguientes condiciones:

Importe de la ampliación (euros):	119.146.014
Precio de suscripción (euros):	5.585,7
Nº de acciones nuevas a emitir:	21.331
Valor nominal de la acción (euros):	6,010121
Prima de emisión por acción (euros):	5.579,69
<b>Aumento de capital (miles de euros):</b>	<b>128</b>
<b>Prima de emisión (miles de euros):</b>	<b>119.018</b>

De igual modo que en las ampliaciones anteriores, se han considerado como gastos asociados a la ampliación de capital además del 1% relativo al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el resto de gastos asociados a la misma entre los que se incluyen, gastos de registro, notarios y otros, lo que supone un importe total de 1.193 miles de euros, pagados al contado, a cuenta de la ampliación de capital realizada. De igual modo se ha registrado el efecto fiscal al 30% por importe de 358 miles de euros.

Estos gastos de establecimiento se presentan descontando el patrimonio neto del Grupo, en el balance de situación proforma consolidado.

**d.2. Cálculo del fondo de comercio, asignación a activos fijos y amortización.**

Los valores razonables de los activos y pasivos de URBIS para la consolidación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 de REYAL, se han estimado siguiendo criterios objetivos que los Consejos de las sociedades incluidas en la operación de fusión han considerado adecuados y que han sido comprobados por un experto independiente designado por el Registro Mercantil. Dichos valores han sido calculados en base a la valoración de los activos y pasivos de Urbis por parte de un experto valorador, usando como referencia para la asignación de valores el Gross Asset Value (GAV) de dichos activos.

Adicionalmente se han incluido a valor de mercado conforme a la valoración realizada a 31 de diciembre de 2005 aquéllas plusvalías existentes al 1 de enero de 2006 sobre activos y existencias enajenadas por URBIS en el ejercicio 2006.

En base a lo anteriormente indicado, se ha procedido al incremento del valor del patrimonio de URBIS en 2.343.811 miles de euros distribuidos de la siguiente manera:

Debe		Haber	
Miles Euros		Miles Euros	
2.223.585	Existencias	2.343.811	Reservas Urbis
214.661	Inversiones inmobiliarias	177.165	Impuesto Diferido
78.229	Inmovilizado material		
4.501	Inversiones en empresas asociadas		
<b>2.520.976</b>		<b>2.520.976</b>	

La totalidad de las plusvalías asignadas a inmuebles de inversión se consideran asociadas al valor de los terrenos y solares sobre los que se encuentran los activos, por lo que no se ha considerado necesaria amortización alguna para los mismos.

El detalle de las plusvalías existentes netas de impuestos al 31 de diciembre de 2006, incorporando aquéllas existentes y realizadas en el ejercicio 2006, se ha obtenido tal y como se explica a continuación:

	Miles de euros
<b>Fondos propios consolidados URBIS 31.12.06</b>	
Capital Social y Reservas	835.251
Resultado del ejercicio	204.277
Socios Externos	14.624
Reservas valor de mercado	2.343.811
<b>Total</b>	<b>3.397.963</b>

Para la consideración del efecto fiscal de las plusvalías existentes en URBIS, se ha considerado la hipótesis de que el 19% de las plusvalías se realizarán en el ejercicio 2007 y el resto en siguientes, con el objeto de asociar un efecto impositivo del 32,5% y 30% respectivamente.

Asimismo, y de acuerdo con la información existente de la tributación de las plusvalías obtenidas por los antiguos accionistas de URBIS, se ha identificado exenta de tributación el 85% de la plusvalía pagada por REYAL en la adquisición de los fondos propios individuales de URBIS, S.A., tal y como marca la legislación vigente.

	Miles de euros		Impuesto Diferido
Valor activos Urbis a 31.12.06 (GAV)	6.115.612		
Coste contable activos Urbis 31.12.06 (VNC)	3.594.636		
<b>Plusvalía sobre activos Urbis 31.12.06</b>	<b>2.520.976</b>		
Realización de plusvalías en 2007	478.985	19%	
Realización de plusvalías en 2008 y siguientes	2.041.991	81%	
<b>Exenta de tributación</b>	<b>1.936.413</b>	<b>85%</b>	-
Realización de plusvalías en 2007	407.137	19%	-
Realización de plusvalías en 2008 y siguientes	1.529.276	81%	-
<b>Sujeta a tributación</b>	<b>584.563</b>	<b>15%</b>	<b>177.165</b>
Realización de plusvalías en 2007	71.848	19%	23.350
Realización de plusvalías en 2008 y siguientes	512.715	81%	153.815
<b>TOTAL PLUSVALÍAS NETAS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.343.811</b>		

### **d.3. Asiento de fusión**

Posteriormente se procede a la realización del asiento de fusión en base al 100% de participación en URBIS:

Debe		Haber	
Miles de euros			Miles de euros
835.251	Capital y reservas	Coste de la participación	3.349.547
2.343.811	Reservas valor de mercado	Socios Externos	14.624
204.277	Resultado del ejercicio	Impuesto Diferido	33.792
14.624	Socios Externos		
3.397.963			3.397.963

Adicionalmente como consecuencia de la hipótesis de participación del 100% en URBIS, se procede a la eliminación de los socios minoritarios correspondientes al 3,59% registrados en el balance de situación consolidado de Construcciones Reyral, S.A. y sociedades dependientes por importe de 121.462 miles de euros.

### **d.4 Eliminación de plusvalías de URBIS en el ejercicio 2006 por venta de activos y existencias revalorizadas**

Como consecuencia de considerar la fusión con fecha 1 de enero de 2006 se ha considerado que las plusvalías obtenidas por Grupo URBIS por venta de activos no corrientes y existencias durante el ejercicio 2006 ha de ajustarse con las plusvalías existentes al 1 de enero de 2006 conforme a la valoración existente de un experto independiente y el porcentaje de los mismos enajenados en el ejercicio.

Por tanto se ha realizado el siguiente ajuste sobre los beneficios de Grupo URBIS, considerando el correspondiente efecto fiscal, tal y como se indica en la nota siguiente.

Miles de euros	Resultado en cuentas anuales 2006	Plusvalía a 31 de diciembre de 2005 a ajustar
Activos no corrientes	34.800	30.436
Existencias – promoción	297.625	210.021
Existencias – terrenos	55.063	46.999
<b>Total</b>	<b>387.488</b>	<b>287.456</b>

### **e) Efecto fiscal de los ajustes anteriores**

El efecto fiscal correspondiente a los ajustes proforma anteriores es el siguiente:

(Miles de euros)	Importe del ajuste	Tipo impositivo	Efecto impositivo
Gastos financieros	176.769	35,00%	61.869
Beneficio por venta de activos	30.436	15,00%	4.565
Beneficio por Ventas de suelo y promoción	257.020	35,00%	89.958
<b>Total</b>	<b>464.225</b>		<b>156.392</b>