

Balance

BALANCE DE SITUACIÓN

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

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

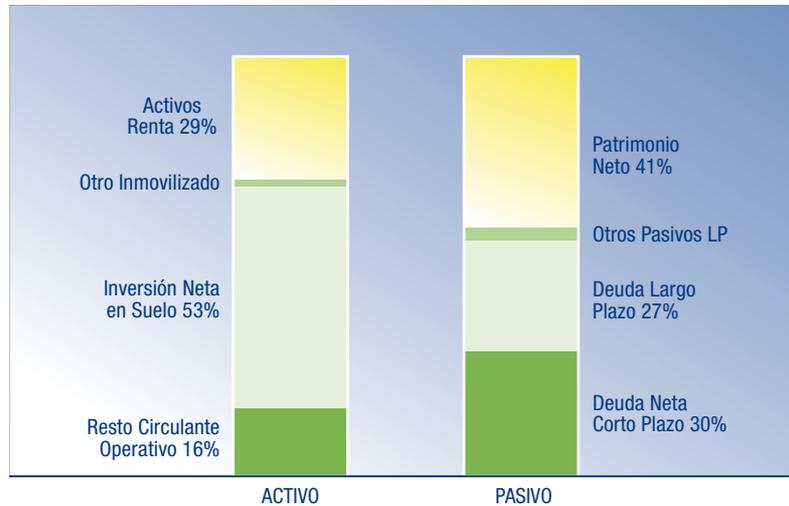
Por lo que respecta al Balance, al cierre del año 2006 la cifra total de los activos ascendía a 3.767 millones de euros, lo que supone un aumento anual del 18%.

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

Así, se consideran en el activo:

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

BALANCE: MASAS PATRIMONIALES 2006



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

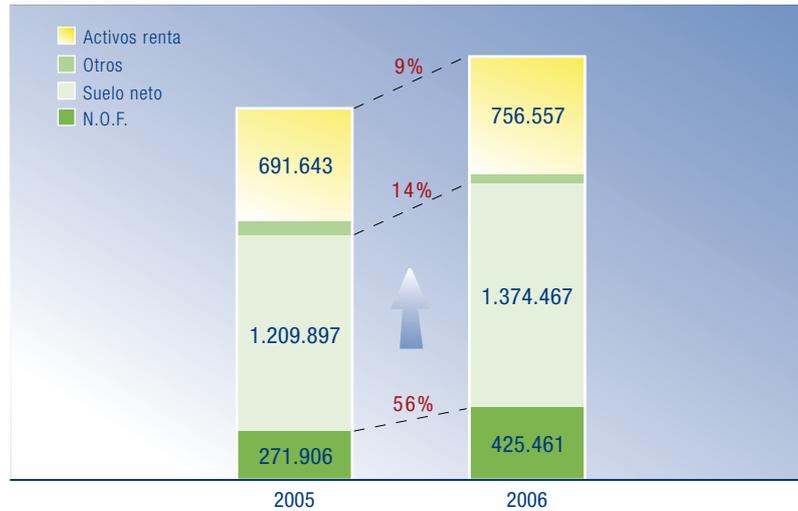
En el pasivo se muestran estas fuentes de financiación, capital y deuda (neta de

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

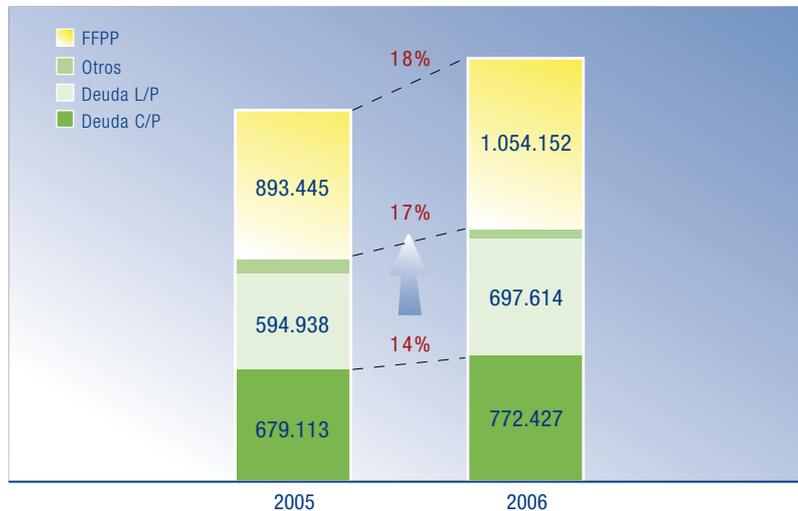
Para crear valor financiero, Urbis exige que la rentabilidad generada por nuestro negocio, por las inversiones netas que se muestran en el activo (ROCE), sea superior al coste ponderado de los pasivos, deuda y capital, que aparecen en el pasivo (WACC).

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

BALANCE: ACTIVOS



BALANCE: PASIVOS



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

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

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

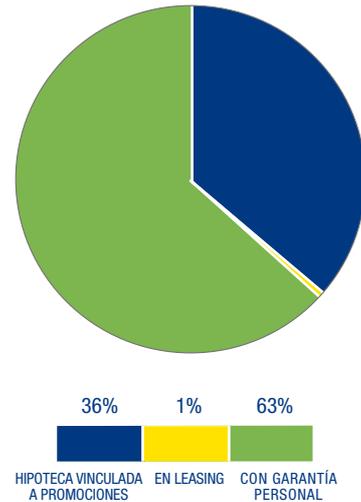
En 2006, como se verá más adelante, se han invertido 542 millones de euros en 798 mil metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.

- Por lo que se refiere al circulante operativo neto, crece como consecuencia de la mayor actividad promotora. En 2006 se ha producido un incremento notable en el número de inicios, con más casas y más promociones en producción y comercialización. La Compañía tenía a 31 de diciembre 9.359 viviendas en producción o pendientes de entregar.

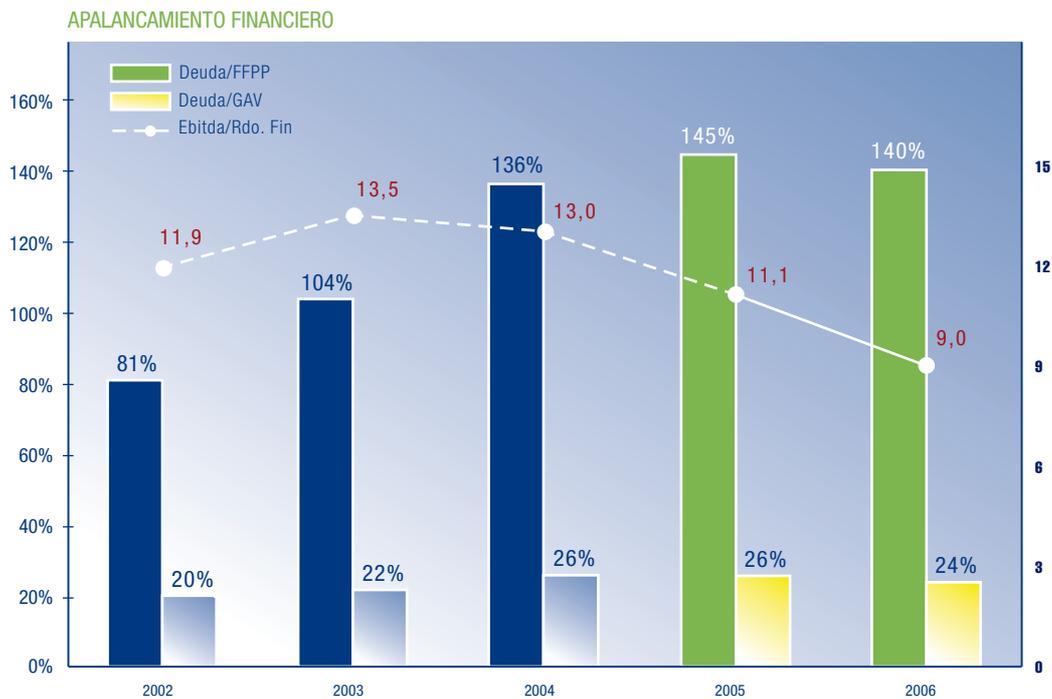
Estos crecimientos en la inversión se financian con un incremento del 19% en los fondos propios y del 16% en la deuda bancaria. Así, apenas varía el apalancamiento financiero de la Compañía.

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

ESTRUCTURA DE LA DEUDA CON CARGA. 2006



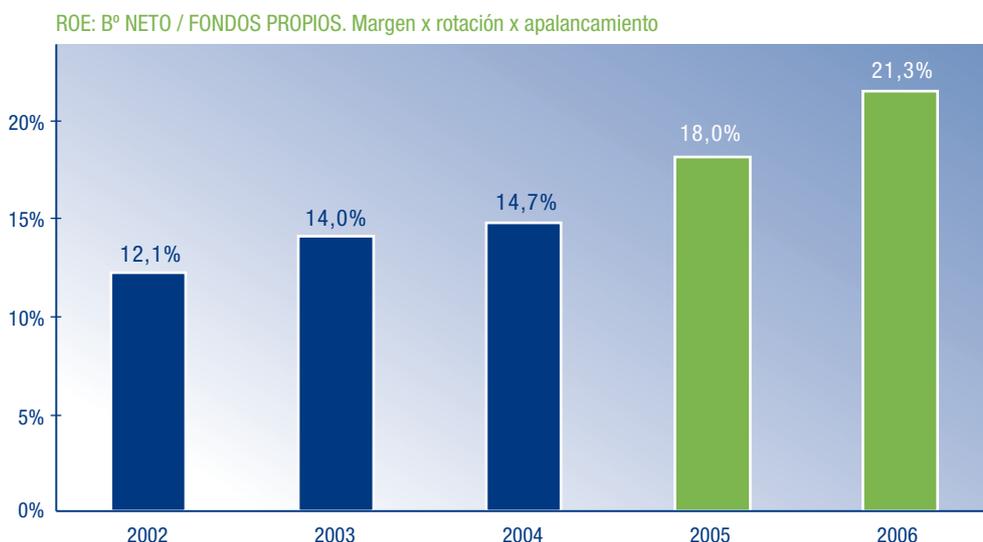
Naves Industriales, Valladolid



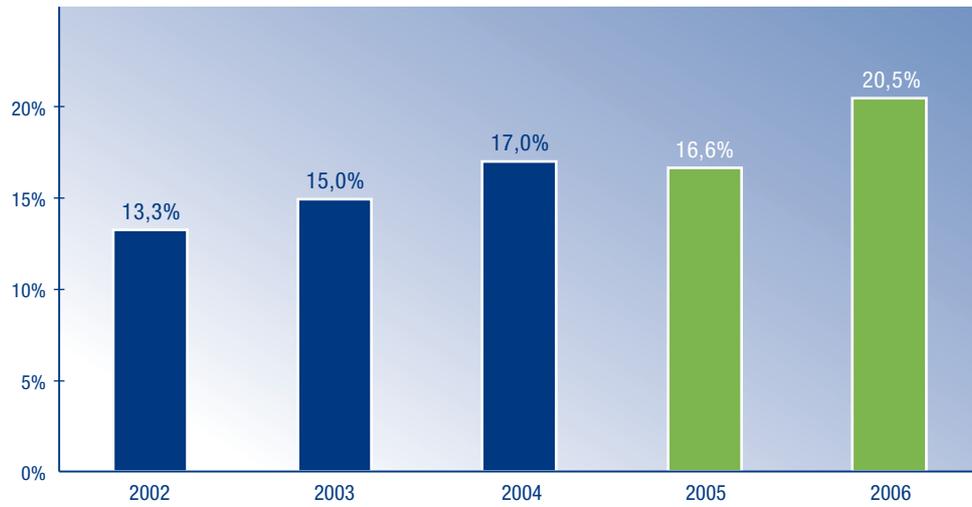
En relación con la calidad y solvencia del Balance, también hay que destacar que el nivel de provisiones cubre con criterios de máxima prudencia todos los posibles riesgos de la Compañía.

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

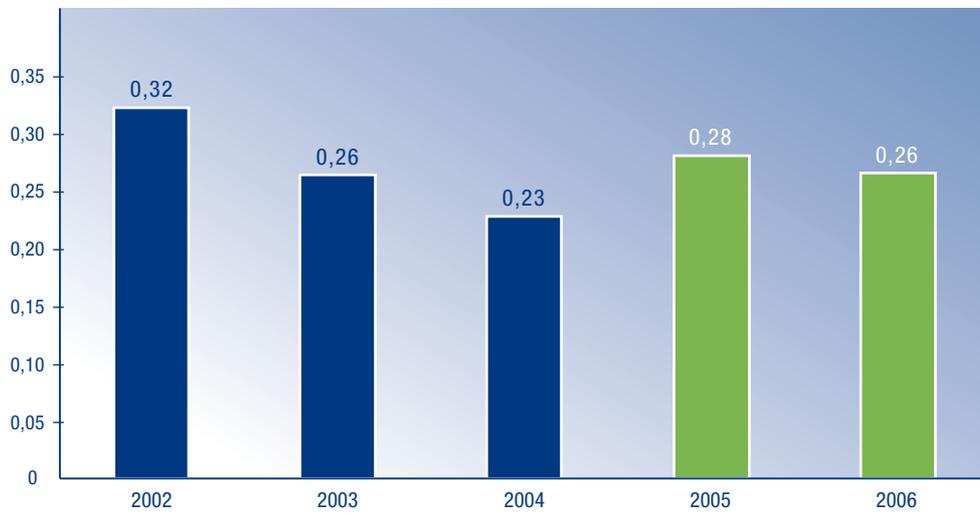
Analizando esta mejora por factores, el aumento del ROE se ha basado en el incremento de los márgenes y, en menor medida, en el mayor apalancamiento financiero. La rotación disminuye ligeramente a pesar del buen ritmo de ventas, por el efecto ya comentado de la inversión en suelo.



MARGEN: B° NETO / INGRESOS



ROTACION: INGRESOS / ACTIVO



ESTRUCTURA FINANCIERA ACTIVO / EQUITY

