



Documentación Legal de Inmobiliaria Urbis, S.A.

CUENTAS ANUALES



CUENTAS ANUALES

A continuación se presentan el Balance y la Cuenta de Resultados de Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004. A efectos comparativos se presentan también las cifras correspondientes al ejercicio 2003.

El Balance y la Cuenta de Resultados mencionados anteriormente forman parte integrante de las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., que han sido depositadas en el correspondiente Registro Mercantil.

Dichas Cuentas Anuales han sido auditadas por Deloitte & Touche que expresaron sobre ellas una opinión favorable.

Balances de Situación de Inmobiliaria Urbis S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003 (Notas 1 a 4)

Activo (Miles de euros)	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
A. INMOVILIZADO	689.994	642.125	47.869
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	620	1.303	(683)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	61.952	57.430	4.522
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	-
2 Concesiones	39.623	32.868	6.755
3 Aplicaciones informáticas	696	634	62
4 Amortizaciones	(9.662)	(7.367)	(2.295)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	517.897	517.469	428
1 Inmuebles para arrendamiento	405.931	406.972	(1.041)
2 Inmuebles para uso propio	19.873	16.258	3.615
3 Instalaciones	2.688	2.233	455
4 Mobiliario y equipo oficina	3.169	2.925	244
5 Otro inmovilizado material	1.661	1.515	146
6 Construcciones en curso	114.342	112.046	2.296
7 Amortizaciones	(29.767)	(24.480)	(5.287)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 8)	99.820	43.421	56.399
1 Participación empresas del Grupo	65.188	19.381	(45.807)
2 Créditos empresas del Grupo	22.650	16.700	5.950
3 Otros créditos	473	-	473
4 Participaciones empresas Asociadas	10.024	10.024	-
5 Cartera de valores a largo plazo	3.484	457	3.027
6 Fianzas constituidas a largo plazo	4.454	3.069	1.385
7 Provisiones	(6.453)	(6.210)	(243)
V ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE (Nota 4-e)	3.483	13.206	(9.723)
1 Acciones propias	4.754	15.311	(10.557)
2 Provisiones	(1.271)	(2.105)	834
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO	6.222	9.296	(3.074)
1 Clientes a largo plazo por ventas	6.222	9.296	(3.074)
B. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.134	1.830	1.304
C. ACTIVO CIRCULANTE	1.968.911	1.583.854	385.057
I EXISTENCIAS (Nota 9)	1.607.246	1.335.803	271.443
1 Terrenos y solares	1.097.088	817.794	279.294
2 Promociones en curso	434.305	457.967	(23.662)
2.1. Promociones en curso ciclo largo	96.816	185.846	(89.030)
2.2. Promociones en curso ciclo corto	337.489	272.121	65.368
3 Inmuebles terminados	69.196	52.809	16.387
4 Anticipos a Proveedores	6.657	7.233	(576)
II DEUDORES	341.122	239.237	101.885
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	300.844	194.487	106.357
1.1 Clientes por ventas contratadas	893.762	695.556	198.206
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(592.918)	(501.069)	(91.849)
2 Deudores varios	5.783	6.058	(275)
3 Administraciones Públicas (Nota 13)	35.554	39.113	(3.559)
4 Provisiones	(1.059)	(421)	(638)
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	3.328	3.303	25
1 Cartera de valores a corto plazo	800	-	800
2 Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16)	2.202	1.569	633
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	326	1.734	(1.408)
IV TESORERÍA	15.470	4.411	11.059
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.745	1.100	645
1 Gastos anticipados	1.745	1.100	645
TOTAL ACTIVO	2.662.039	2.227.809	434.230

Balances de Situación de Inmobiliaria Urbis S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003

Pasivo (Miles de euros)	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
A. FONDOS PROPIOS (Nota 10)	771.537	678.123	93.414
I CAPITAL	151.829	151.829	-
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	-
III RESERVAS	276.366	223.756	52.610
1 Reserva legal	30.366	30.366	-
2 Reserva para acciones propias	3.483	13.206	(9.723)
2 Otras reservas	242.517	180.184	62.333
IV PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	129.139	84.507	44.632
V DIVIDENDO A CUENTA	(22.966)	(19.138)	(3.828)
B. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	192	648	(456)
C. PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS Y OTRAS	66.392	61.001	5.391
1 Provisión para impuestos (Nota 11)	26.117	25.492	625
2 Otras provisiones (Nota 11)	40.275	35.509	4.766
D. ACREEDORES A LARGO PLAZO	711.569	570.347	141.222
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (Nota 12)	564.534	407.383	157.151
1 Principal deudas con entidades de crédito	563.809	406.242	157.567
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	725	1.141	(416)
II OTROS ACREEDORES	118.756	161.179	(42.423)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	68.662	57.430	11.232
2 Otras deudas	42.489	94.042	(51.553)
3 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 15)	3.213	4.905	(1.692)
4 Fianzas recibidas a largo plazo	4.392	4.802	(410)
III DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	28.279	1.785	26.494
1 De empresas del Grupo (Nota 16)	28.279	1.785	26.494
E. ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.112.349	917.690	194.659
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (Nota 12)	469.544	317.010	152.534
1 Principal deudas con entidades de crédito	461.610	310.616	150.994
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	258	308	(50)
3 Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	7.676	6.086	1.590
II ACREEDORES COMERCIALES	492.704	469.010	23.694
1 Anticipos de clientes (Nota 15)	134.015	105.569	28.446
1.1. Anticipos y compromisos por ventas contratadas	726.933	606.638	120.295
1.2. Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 15)	(592.918)	(501.069)	(91.849)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	160.815	185.959	(25.144)
3 Proveedores efectos a pagar	197.874	177.482	20.392
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	57.046	45.261	11.785
1 Administraciones públicas (Nota 13)	29.551	20.079	9.472
2 Otras deudas (Nota 3)	24.556	22.133	2.423
2 Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	2.939	3.049	(110)
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO	92.627	86.409	6.218
1 Provisiones para terminación de obras (Nota 4-1)	88.565	84.833	3.732
2 Otras provisiones	4.062	1.576	2.486
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	428	-	428
TOTAL PASIVO	2.662.039	2.227.809	434.230

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2004



Cuentas de Pérdidas y Ganancias de Inmobiliaria Urbis S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003

Debe (Miles de euros)	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
A GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1 APROVISIONAMIENTOS (Nota 15)	469.890	419.157	50.733
2 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 15)	15.242	13.984	1.258
3 GASTOS DE PERSONAL	13.892	13.042	850
Sueldos y salarios y asimilados	11.945	11.124	822
Cargas sociales	1.577	1.554	23
Otros gastos de personal	370	364	6
4 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES (Notas 5, 6 y 7)	1.665	1.555	110
5 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	1.478	1.029	448
6 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	11.397	10.425	972
Servicios exteriores	8.423	7.744	678
Tributos	280	295	(14)
Otros gastos de gestión corriente	2.694	2.386	308
I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	204.633	138.541	66.092
7 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	16.008	13.485	2.523
Gastos financieros y asimilados	32.267	28.128	4.139
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(16.259)	(14.643)	(1.616)
II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-	-
III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	194.825	128.270	66.555
8 PÉRDIDAS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO FINANCIERO	-	23	(23)
9 VARIACIÓN DE LA PROVISIÓN DE CARTERA DE CONTROL (Nota 8)	243	1.513	(1.270)
10 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)	16.143	12.303	3.840
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	-
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	190.243	123.805	66.438
11 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Nota 13)	61.104	39.298	21.806
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	129.139	84.507	44.632

Cuentas de Pérdidas y Ganancias de Inmobiliaria Urbis S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003

Haber (Miles de euros)	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
B INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	721.900	535.030	186.871
Ventas de solares (Nota 15)	92.153	46.208	45.946
Ventas de promociones (Nota 15)	588.646	449.827	138.819
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamientos (Nota 15)	41.053	38.854	2.199
Prestaciones de servicios	48	141	(93)
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	(7.275)	75.758	(83.033)
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO (Nota 7)	567	(13.738)	14.305
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	3.005	683	2.322
I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	-	-	-
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	6.200	3.214	2.986
Otros intereses e ingresos asimilados	1.203	400	803
Ingresos de participaciones en capital (Nota 8)	4.997	2.814	2.183
II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	9.808	10.271	(463)
III PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	-
6 BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	1.957	6.491	(4.533)
En inmuebles para arrendamiento	1.957	6.491	(4.533)
En inmovilizado financiero	-	-	-
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS (NOTA 4-e)	8.297	1.095	7.202
8 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.549	1.788	(239)
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	4.582	4.465	117
V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	-
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	-	-	-

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2004

