



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 2005. A efectos comparativos se presentan también las cifras correspondientes al ejercicio 2004.

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, S.L. que expresaron sobre ellas una opinión favorable.

**BALANCES DE SITUACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004.**

Notas 1 a 4.

<b>ACTIVO</b> (Miles de euros)	<b>31/12/05</b>	<b>31/12/04</b>	<b>Var. 05/04</b>
<b>A) INMOVILIZADO</b>	<b>722.385</b>	<b>689.994</b>	<b>32.391</b>
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	66	620	(554)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	59.501	61.952	(2.451)
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	-
1.1 Edificios terminados en alquiler en arrendamiento financiero	31.295	31.295	-
2 Concesiones	39.701	39.623	78
3 Aplicaciones informáticas	720	696	24
4 Amortizaciones	(12.215)	(9.662)	(2.553)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	552.823	517.897	34.926
1 Inmuebles para arrendamiento	390.588	405.931	(15.343)
2 Inmuebles para uso propio	19.942	19.873	69
3 Instalaciones	2.709	2.688	21
4 Mobiliario y equipo de oficina	3.433	3.169	264
5 Otro inmovilizado material	1.790	1.661	129
6 Construcciones en curso	173.193	114.342	58.851
7 Amortizaciones	(32.444)	(29.767)	(2.677)
8 Provisiones	(6.388)	-	(6.388)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 8)	104.573	99.820	4.753
1 Participaciones empresas del Grupo	82.698	65.188	17.510
2 Créditos empresas del Grupo	10.003	22.650	(12.647)
3 Otros créditos	3.279	473	2.806
4 Participaciones empresas Asociadas	10.024	10.024	-
5 Cartera de valores a largo plazo	5.342	3.484	1.858
6 Fianzas constituidas a largo plazo	4.287	4.454	(167)
7 Provisiones	(11.060)	(6.453)	(4.607)
V ACCIONES PROPIAS (Nota 4-e)	2.162	3.483	(1.321)
1 Acciones propias	5.014	4.754	260
2 Provisiones	(2.852)	(1.271)	(1.581)
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	3.260	6.222	(2.962)
1 Clientes a largo plazo por ventas	3.260	6.222	(2.962)
<b>B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>3.430</b>	<b>3.134</b>	<b>296</b>
<b>C) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.251.807</b>	<b>1.968.911</b>	<b>282.896</b>
I EXISTENCIAS (Nota 9)	1.904.582	1.607.246	297.336
1 Terrenos y solares	1.359.066	1.097.088	261.978
2 Promociones en curso	480.098	434.305	45.793
2.1 Promociones en curso ciclo largo	188.546	96.816	91.730
2.1 Promociones en curso ciclo corto	291.552	337.489	(45.937)
3 Inmuebles terminados	55.104	69.196	(14.092)
4 Anticipos a proveedores	10.314	6.657	3.657
II DEUDORES	335.768	341.122	(5.354)
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	293.232	300.844	(7.612)
2 Deudores varios	6.736	5.783	953
3 Administraciones Públicas (Nota 13)	36.733	35.554	1.179
4 Provisiones	(933)	(1.059)	126
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	2.742	3.328	(586)
1 Cartera de valores a corto plazo	556	800	556
2 Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16)	1.801	2.202	(401)
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	385	326	59
IV TESORERIA	7.642	15.470	(7.828)
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.073	1.745	(672)
1 Gastos anticipados	1.073	1.745	(672)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.977.622</b>	<b>2.662.039</b>	<b>315.583</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.

**BALANCES DE SITUACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004.**

Notas 1 a 4.

<b>PASIVO (Miles de euros)</b>	<b>31/12/05</b>	<b>31/12/04</b>	<b>Var. 05/04</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS (Nota 10)</b>	<b>900.849</b>	<b>771.537</b>	<b>129.312</b>
I CAPITAL	151.829	151.829	-
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	-
III RESERVAS	367.228	276.366	90.862
1 Reserva legal	30.366	30.366	-
2 Otras reservas	336.862	246.000	90.862
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	172.692	129.139	43.553
V DIVIDENDO A CUENTA	(28.069)	(22.966)	(5.103)
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>346</b>	<b>192</b>	<b>154</b>
1 Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	192	(192)
2 Diferencia positiva en cambio no realizadas	346	-	346
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 11)</b>	<b>44.036</b>	<b>66.392</b>	<b>(22.356)</b>
1 Provisión para impuestos	21.255	26.117	(4.862)
2 Otras provisiones	22.781	40.275	(17.494)
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>844.691</b>	<b>711.569</b>	<b>133.122</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	730.341	564.534	165.807
1 Principal deudas con entidades de crédito	729.982	563.809	166.173
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	359	725	(366)
II OTROS ACREEDORES	112.733	118.756	(6.023)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	57.107	68.662	(11.555)
2 Deudas no financieras con vinculadas y otras	35.744	42.489	(6.745)
3 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 15)	15.278	3.213	12.065
4 Fianzas recibidas a largo plazo	4.604	4.392	212
III DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	1.617	28.279	(26.662)
1 De empresas del Grupo (Nota 16)	1.617	28.279	(26.662)
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>1.187.700</b>	<b>1.112.349</b>	<b>75.351</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	472.541	469.544	2.997
1 Principal deudas con entidades de crédito	464.106	461.610	2.496
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	186	258	(72)
3 Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	8.249	7.676	573
II ACREEDORES COMERCIALES	489.809	492.704	(2.895)
1 Anticipos de clientes (Nota 15)	140.910	134.015	6.895
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	162.459	160.815	1.644
3 Proveedores efectos a pagar	186.440	197.874	(11.434)
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	133.884	57.046	76.838
1 Administraciones Públicas (Nota 13)	99.423	29.551	69.872
2 Otras deudas (Nota 3)	31.462	24.556	6.906
3 Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	2.999	2.939	60
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	91.105	92.627	(1.522)
1 Provisiones para terminación de obras (Nota 4-k)	86.060	88.565	(2.505)
2 Otras provisiones	5.045	4.062	983
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	361	428	(67)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.977.622</b>	<b>2.662.039</b>	<b>315.583</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.

<b>CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.</b>			
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004</b>			
<b>DEBE (Miles de euros)</b>	<b>31/12/05</b>	<b>31/12/04</b>	<b>Var. 05/04</b>
<b>A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>			
1 APROVISIONAMIENTOS (Nota 15)	712.947	469.890	243.056
2 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACIÓN DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 15)	17.992	15.242	2.750
3 GASTOS DE COMERCIALIZACION DE INMUEBLES (Nota 15)	18.761	-	18.761
4 GASTOS DE PERSONAL	16.883	13.892	2.991
Sueldos y salarios y asimilados	14.303	11.945	2.358
Indemnizaciones	238	-	238
Cargas sociales	1.665	1.577	88
Otros gastos de personal	677	370	307
5 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	1.587	1.665	(78)
6 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	30	1.478	(1.448)
7 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	13.992	11.397	2.594
Servicios exteriores	11.101	8.423	2.678
Tributos	209	280	(71)
Otros gastos de gestión corriente	2.682	2.694	(13)
<b>I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>305.109</b>	<b>204.633</b>	<b>100.476</b>
8 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	25.112	16.008	9.104
Gastos financieros y asimilados	37.404	32.267	5.137
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(12.292)	(16.259)	3.967
<b>II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>283.157</b>	<b>194.825</b>	<b>88.332</b>
9 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL INMOVILIZADO MATERIAL Y DE LA CARTERA DE CONTROL	13.848	243	13.605
10 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)	45.111	16.143	28.968
<b>IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>258.241</b>	<b>190.243</b>	<b>67.998</b>
11 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	85.549	61.104	24.445
<b>VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>172.692</b>	<b>129.139</b>	<b>43.553</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

HABER (Miles de euros)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
<b>B) INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.047.910	721.900	326.010
Ventas de solares (Nota 15)	97.581	92.153	5.428
Ventas de promociones (Nota 15)	907.203	588.646	318.557
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento (Nota 15)	42.781	41.053	1.728
Prestaciones de servicios	345	48	297
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	31.701	(7.275)	38.976
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO (Nota 7)	3.474	567	2.907
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.214	3.005	1.209
<b>I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS (Nota 8)	3.160	6.200	(3.039)
<b>II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>21.951</b>	<b>9.808</b>	<b>12.143</b>
<b>III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6 BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	-	1.957	(1.957)
En inmuebles para arrendamiento	-	1.957	(1.957)
En inmovilizado financiero	-	-	-
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	3.343	8.297	(4.955)
8 INGRESOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)	30.699	1.549	29.151
<b>IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>24.917</b>	<b>4.582</b>	<b>20.334</b>
<b>V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.