

## URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A (URBAS)

D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ, en calidad de Consejero Delgado de la entidad mercantil URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A (URBAS) domiciliada en Madrid, calle Princesa 61 y CIF A-08049793 comparezco ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores a fin de poner en su conocimiento el siguiente

### HECHO RELEVANTE

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A procede a remitir nuevamente a la CNMV los resultados del primer trimestre de 2005 y la información periódica correspondiente al primer semestre de 2005, que en ambos casos incluyen la adaptación a las normas internacionales de información financiera (NIIF) del grupo Urbas.

En los resultados del primer trimestre de 2005 se han contabilizado en la sociedad Urbas las cantidades pendientes de 2004 y las de 2005 hasta 31 de marzo del acuerdo firmado en 2005 con la Agencia Tributaria por un importe de 3.507 miles de euros.

La información correspondiente al primer semestre de 2005 recoge la contabilización de las cantidades pendientes de 2004 y las de 2005

hasta 30 de junio del acuerdo citado en el párrafo anterior por un importe de 3.633,8 miles de euros.

Además en este primer semestre se ha contabilizado en la sociedad Urbas la diferencia de ingresos entre la previsión efectuada en 2004 por expropiación de terrenos para una balsa reguladora en Nijar y la cantidad finalmente abonada por Acusur, por un importe de 631 miles de euros.

Por otra parte, se incluye la adaptación a las NIIF tanto para 2005 como para los mismos periodos de 2004 del grupo URBAS , de acuerdo con los criterios que se adjuntan donde se incluyen las pautas adoptadas así como los impactos en Patrimonio y Resultados

Madrid a 15 de Noviembre de 2005

Fdo. JUAN A IBÁÑEZ FERNÁNDEZ  
CONSEJERO DELEGADO

# **ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN EL GRUPO URBAS**

- Introducción
- Pautas adoptadas
- Principales impactos en Grupo Urbas
  - Impactos en el Grupo Urbas: Patrimonio
  - Impactos en el Grupo Urbas: Resultados
- Conciliación fondos propios PGC – Patrimonio NIIF
- Tratamiento de las salvedades de auditoría
- Anexo : Balances y cuentas de pérdidas y ganancias.

- ❑ El documento adjunto tiene como objeto la presentación del impacto en los estados financieros del Grupo Urbas por la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- ❑ La información adjunta se refiere al cierre del ejercicio 2004 del Grupo y primer semestre del ejercicio 2005.
- ❑ Esta información se ha preparado sobre la base de los datos disponibles en la actualidad y las Normas Internacionales vigentes a la fecha actual.
- ❑ Dicha información se encuentra pendiente de auditoría y sujeta a potenciales modificaciones futuras como consecuencia de posibles cambios en la Normativa hasta el 31 de diciembre de 2005, que podrían suponer alguna variación en relación con la información presentada.

## Pautas adoptadas

- ❑ Conforme a las opciones presentadas en la NIIF-1, el Grupo realizará las siguientes clasificaciones:
  - ❑ Balance y cuenta de pérdidas y ganancias presentado en función de corriente o no corriente y de la naturaleza de las operaciones, respectivamente.
  - ❑ Estados de cambio en el patrimonio incluirá todas la variaciones que correspondan al resultado del ejercicio, así como a los beneficios y pérdidas reconocidos directamente en patrimonio y las operaciones con accionistas.
- ❑ Conforme a la NIIF 1 el Grupo ha optado por registrar las diferencias negativas de consolidación a la fecha de transición como reservas.
- ❑ El Grupo no posee fondos de comercio por lo que no se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1.01.04.

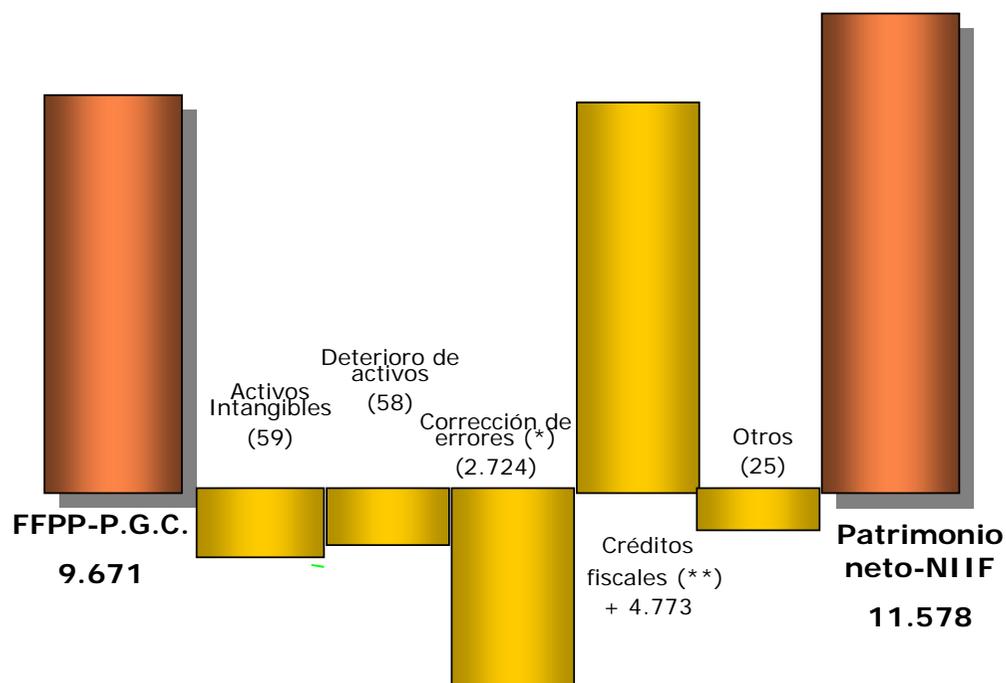
## Pautas adoptadas

- ❑ En relación con las opciones contempladas en la NIC-16, NIC-40 el Grupo ha optado por mantener el criterio de coste para los activos de uso propio no siendo aplicable la NIC-40.
- ❑ En cuanto a las NIC 32 y NIC-39 (Instrumentos Financieros) el Grupo no posee operaciones de cobertura por lo que ha considerado su aplicación a partir del ejercicio 2004.
- ❑ Se han considerado todos los impuestos diferidos de los ajustes practicados y únicamente aquellos impuestos anticipados sobre los que existe certeza de su recuperabilidad futura mediante beneficios.

# Principales impactos en el Grupo Urbas

- Impacto en el Patrimonio del Grupo Urbas como consecuencia de las diferencias entre el Plan General de Contabilidad y las NIIF

**AJUSTES NIIF CON IMPACTO EN PATRIMONIO NETO**  
**1 DE ENERO DE 2004**



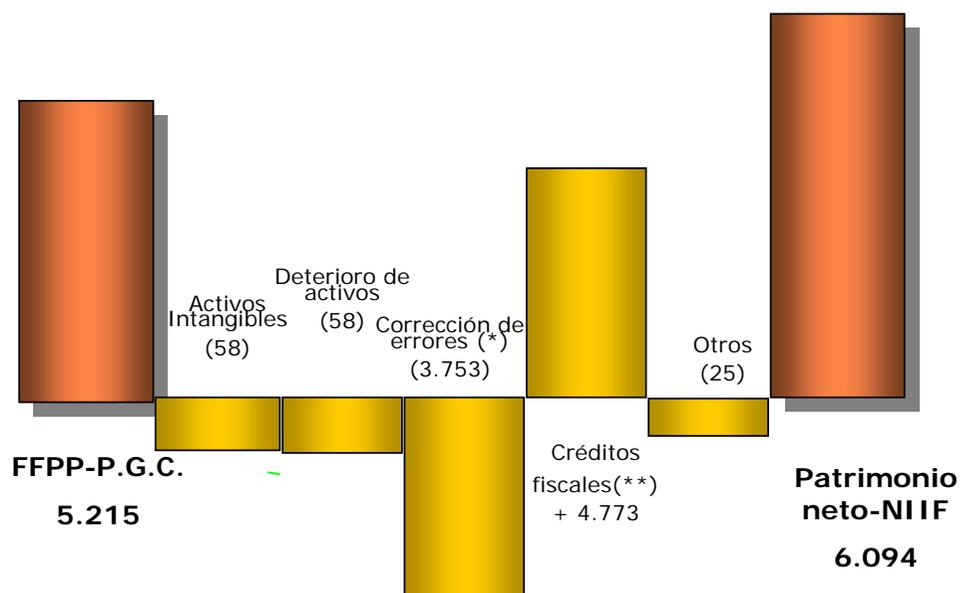
(\*) Véase página 12  
(\*\*) Véanse páginas 13 y 14

# Principales impactos en el Grupo Urbas

- Impacto en el Patrimonio del Grupo Urbas como consecuencia de las diferencias entre el Plan General de Contabilidad y las NIIF

## AJUSTES NIIF CON IMPACTO EN PATRIMONIO NETO

31 DE DICIEMBRE DE 2004



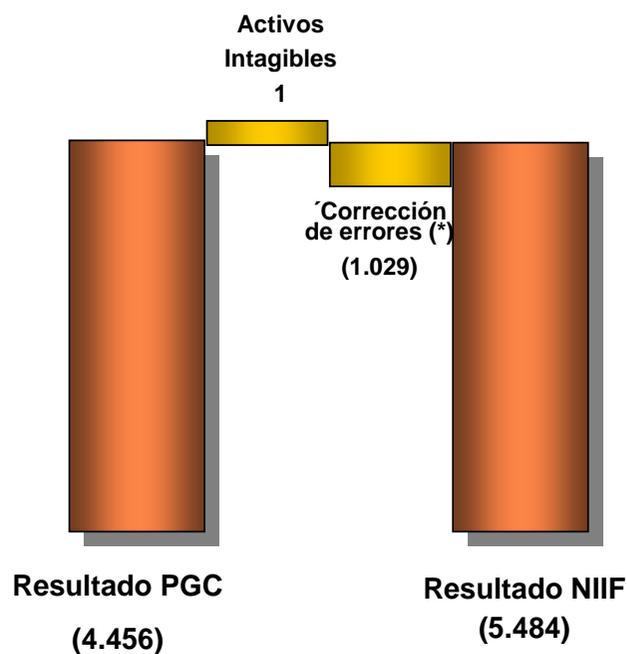
(\*) Véase página 12

(\*\*) Véanse páginas 13 y 14

# Principales impactos en el Grupo Urbas

- Impacto en el Resultado del ejercicio del Grupo Urbas como consecuencia de las diferencias entre el Plan General de Contabilidad y las NIIF

## AJUSTES NIIF CON IMPACTO RESULTADO 2004



(\*) Véase página 12

# Principales impactos en el Grupo Urbas

## Gastos de establecimiento y ampliación de capital

EEFECTO AL 31.12.04	Miles €
Reservas	(23,7)
Resultado del ejercicio 2004	1,1
<b>Total Fondos propios</b>	<b>(22,6)</b>

- ❑ Según NIIF, los gastos de establecimiento y puesta en marcha se consideran resultados del ejercicio en que se producen, a excepción de los gastos de ampliación de capital, que disminuyen el patrimonio de la sociedad.
- ❑ A la fecha de transición, 1 de enero de 2004, según NIIF los gastos de establecimiento y ampliación de capital ya activados a dicha fecha han sido ajustados contra reservas.
- ❑ En relación con los gastos de establecimiento de sociedades del Grupo no se ha considerado recuperable su efecto fiscal por lo que no ha sido reconocido el impuesto anticipado correspondiente.

# Principales impactos en el Grupo Urbas

## Inmovilizado inmaterial

EEFECTO AL 31.12.04	Miles €
Reservas	(35,1)
Resultado del ejercicio 2004	-
<b>Total Fondos propios</b>	<b>(35,1)</b>

- ❑ La NIC 38 establece que “no se procederá a reconocer activos intangibles surgidos de la investigación (o de la fase de investigación en proyectos internos). Los desembolsos por investigación (o de la fase de investigación, en el caso de proyectos internos), deben reconocerse como gastos del ejercicio en el que se incurran. (...) Un activo inmaterial surgido del desarrollo (o de la fase de desarrollo en un proyecto interno), debe ser reconocido como tal si, y sólo si, la empresa puede demostrar su viabilidad.
- ❑ En Grupo Urbas la totalidad de los gastos de I+D corresponden a la fase de investigación, por lo que su valor neto contable al 1 de enero de 2004 se ha llevado contra reservas de primera aplicación sin registrar el efecto impositivo por no considerarlo recuperable.

# Principales impactos en el Grupo Urbas

## Deterioro de activos

EEFECTO AL 31.12.04	Miles €
Reservas	(58,0)
Resultado del ejercicio 2004	-
<b>Total Fondos propios</b>	<b>(58,0)</b>

- ❑ La NIC 36 exige la necesidad de realizar un test de deterioro sobre aquéllos activos sobre los que existan indicios de que su valor contable es superior al de mercado.
- ❑ Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta.
- ❑ Se ha considerado necesaria la realización de un test de deterioro sobre los activos inmovilizados de la sociedad Takio, en base a su difícil recuperabilidad.
- ❑ En relación con los impuestos anticipados correspondientes a la provisiones de activos materiales, se ha considerado remota su recuperabilidad por lo que no se ha reconocido el impuesto anticipado correspondiente.

# Principales impactos en el Grupo Urbas

## Corrección de errores

EEFECTO AL 31.12.04	Miles €
Reservas	(2.723,7)
Resultado del ejercicio 2004	(1.029,4)
<b>Total Fondos propios</b>	<b>(3.753,1)</b>

- ❑ El grupo ha recogido en el balance de apertura la corrección de defecto de provisiones existentes en relación con las actuaciones inspectoras realizadas, conforme a la NIC 8.
- ❑ En este sentido ha recogido en el balance de apertura el importe de deuda con la Administración Pública pendiente de registro a dicha fecha por importe de 2.952,4 miles de euros, descontando el saldo, neto de impuestos, de provisiones para riesgos y gastos afectas que existían a la fecha por importe de 228,7 miles de euros respectivamente.
- ❑ Asimismo se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los intereses correspondientes al aplazamiento de la deuda con la Administración Pública por importe de 400 miles de euros, así como la corrección al ingreso por expropiación registrado en el ejercicio 2004 por importe de 630 miles de euros, una vez que es conocida la cantidad a la que el Grupo tiene derecho.

# Principales impactos en el Grupo Urbas

## Créditos fiscales

EEFECTO AL 31.12.04	Miles €
Reservas	4.772,9
Resultado del ejercicio 2004	-
<b>Total Fondos propios</b>	<b>4.772,9</b>

- ❑ Las bases imponibles negativas y las deducciones pendientes de compensar se registran en el balance de situación siempre y cuando sea probable su recuperación. Por otro lado, los impuestos anticipados y diferidos se presentan en todo caso a largo plazo (activos y pasivos no recurrentes) según establece la NIC 12. El Grupo ha registrado únicamente aquellas bases que considera serán recuperables.
- ❑ Asimismo se han presentado a largo plazo todos los impuestos anticipados y diferidos del balance de situación adjunto.

# Principales impactos en el Grupo Urbas



## DETALLE DE BASES IMPONIBLES NEGATIVAS Y CRÉDITOS FISCALES ACTIVABLES

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Sociedad	Bases imponibles negativas	Créditos fiscales registrados	Crédito fiscal no registrado
Ejercicio 1992	2.226,7	779,3	0,0
Ejercicio 1993	5.773,3	2.020,7	0,0
Ejercicio 1994	2.715,1	950,3	0,0
Ejercicio 1997	11.164,0	1.022,6	2.884,8
Ejercicio 1998	807,3	0,0	282,6
Ejercicio 2001	2.891,6	0,0	1.012,1
Ejercicio 2002	253,7	0,0	88,8
Ejercicio 2003	503,4	0,0	176,2
Ejercicio 2004	4.455,9	0,0	1.559,6
<b>Total</b>	<b>30.791,0</b>	<b>4.772,9</b>	<b>6.004,0</b>

El Grupo ha registrado créditos fiscales por importe de 4.773 miles de euros en base a las estimaciones de recuperación vía beneficios futuros, teniendo en cuenta exclusivamente los activos realizables existentes en la actualidad (terrenos en Nijar y participaciones financieras en Urbanijar).

# Conciliaciones Fondos Propios PGC-NIIF a 31 de diciembre de 2004



CONCILIACIÓN FONDOS PROPIOS A 31.12.04					
Euros					
	Consolidado	Capital	Reservas	Resultado	Socios externos
<b>Fondos propios PGC 31.12.04</b>	<b>5.215.018</b>	<b>10.453.279</b>	<b>(782.289)</b>	<b>(4.455.972)</b>	<b>(25.252)</b>
Efecto por gastos establecimiento no activables	(22.601)	-	(23.724)	1.123	-
Efecto por gastos de I+D no activables	(35.144)	-	(35.144)	-	-
Efecto por depreciación de activos	(58.042)	-	(58.042)	-	-
Efecto por provisión de impuestos	(3.753.140)	-	(2.723.763)	(1.029.377)	-
Efecto por activación créditos fiscales	4.772.922	-	4.772.922	-	-
Diferencias negativas traspasadas a reservas	181	-	181	-	-
Otros impactos por minoritarios	(25.252)	-	(25.252)	-	25.252
<b>Fondos propios IFRS 31.12.04</b>	<b>6.093.942</b>	<b>10.453.279</b>	<b>1.124.889</b>	<b>(5.484.226)</b>	<b>-</b>
<b>Inclusión Socios externos</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS IFRS 31.12.04</b>	<b>6.093.942</b>	-	-	-	-

# Tratamiento de las salvedades del informe de auditoría

- ❑ Los balances de situación NIIF presentados a continuación incluyen el siguiente tratamiento de las salvedades incluidas en el informe de auditoría del ejercicio 2004:
  - ❑ Limitación al alcance por participaciones en filiales no provisionadas. No se ha modificado el tratamiento de PGC, si bien dicha salvedad ha sido subsanada en el tercer trimestre de 2005, conforme a comunicación realizada con fecha 27 de septiembre de 2005.
  - ❑ Limitación al alcance en relación con el ingreso por expropiación para la construcción de la balsa de Nijar. Se ha solventado en cuentas NIIF 2004 recogiendo el importe finalmente acordado. Adicionalmente esta corrección ha sido realizada en el primer semestre del ejercicio 2005 en cuentas locales individuales por importe indicado en la página 12 anterior.
  - ❑ Deudas con la Agencia Tributaria. Se ha registrado la salvedad propuesta por el auditor contra las reservas de primera aplicación. Adicionalmente esta corrección ha sido realizada en el primer semestre del ejercicio 2005 en cuentas locales individuales registrando 3.352 miles de euros en concepto de deuda y 282 miles de euros en concepto de intereses, respectivamente.
- ❑ Adicionalmente, se han registrado los créditos fiscales por aquéllas bases imponibles negativas pendientes de compensar sobre las que el Grupo no tienen dudas en cuanto a su recuperación mediante beneficios futuros.

# Balances PGC-NIIF a 31 de diciembre de 2004

Datos en miles de euros	31.12.04	
	CONSOLIDADO	
	PGC	NIIF (*)
<b>ACTIVO</b>		
<b>INMOVILIZADO</b>	190	4.847
Gastos de establecimiento	25	-
Inmovilizaciones inmateriales	35	-
Inmovilizaciones materiales	58	-
Inmovilizaciones financieras	72	72
Activos por impuestos anticipados	-	4.775
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	13.637	13.019
Existencias	8.502	8.502
Deudores	5.122	4.504
Inversiones financieras temporales	5	5
Tesorería	8	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	13.827	17.866

Datos en miles de euros	31.12.04	
	CONSOLIDADO	
	PGC	NIIF (*)
<b>PASIVO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</b>	5.215	6.094
Capital suscrito	10.453	10.453
Reservas	2.951	4.995
Resultados de ejercicios anteriores	(757)	(757)
Pérdidas y ganancias	(4.456)	(5.484)
Reservas Sociedad Dominante	(2.976)	(3.113)
DNC	-	-
Socios externos	(25)	-
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	3.997	3.997
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	355	-
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	733	857
Deudas con entidades de crédito	678	678
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Otros acreedores	55	179
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	3.552	6.918
Deudas con entidades de crédito	391	391
Acreedores comerciales	739	748
Otras deudas no comerciales	2.413	5.770
Ajustes por periodificación	9	9
<b>TOTAL GENERAL</b>	13.827	17.866

□ A continuación se presenta el balance del Grupo consolidado Urbas al 31 de diciembre de 2004 conforme al Plan General de Contabilidad y conforme a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

# Cuenta de pérdidas y ganancias PGC-NIIF a 31 de diciembre de 2004



Datos en miles de euros	NIIF (*)
	31.12.04
<b>Operaciones continuadas:</b>	
Importe neto de la cifra de negocios	1.083
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	
Aprovisionamientos	(339)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>744</b>
Otros ingresos de explotación	8.262
Gastos de personal	(44)
Dotación a la amortización	(5)
Pérdidas netas por deterioro	(13.343)
Otros gastos de explotación	(337)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(4.723)</b>
Ingresos financieros	
Gastos financieros	(759)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(5.482)</b>
Impuestos	(2)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(5.484)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO - (PÉRDIDA)</b>	<b>(5.484)</b>

Datos en miles de euros	31.12.04
	PGC
Importe neto de la cifra de negocio	1.083
Otros ingresos de explotación	26
Aprovisionamientos	(339)
Gastos de personal	(44)
Dotaciones para amortización	(6)
Variación de las provisiones de tráfico	(13.343)
Otros gastos de explotación	(160)
<b>Resultado de explotación (pérdida)</b>	<b>(12.783)</b>
Gastos financieros	(359)
Ingresos financieros	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(359)</b>
<b>Resultado de las actividades ordinarias</b>	<b>(13.142)</b>
Gastos extraordinarios	(180)
Ingresos extraordinarios	8.866
<b>Resultados extraordinarios</b>	<b>8.686</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(4.456)</b>
Impuestos sobre sociedades	-
<b>Resultado del ejercicio (pérdida)</b>	<b>(4.456)</b>

(\*) Datos no auditados

# Balances PGC-NIIF a 30 de junio de 2005

Datos en miles de euros	30.06.05	
	CONSOLIDADO	
ACTIVO	PGC	NIIF (*)
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>188</b>	<b>4.847</b>
Gastos de establecimiento	27	-
Inmovilizaciones inmateriales	31	-
Inmovilizaciones materiales	58	-
Inmovilizaciones financieras	72	72
Activos por impuestos anticipados	-	4.775
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>12.416</b>	<b>12.430</b>
Existencias	8.494	8.494
Deudores	3.911	3.925
Inversiones financieras temporales	5	5
Tesorería	6	6
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12.604</b>	<b>17.277</b>

Datos en miles de euros	30.06.05	
	CONSOLIDADO	
PASIVO	PGC	NIIF (*)
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>626</b>	<b>5.488</b>
Capital suscrito	10.453	10.453
Reservas	2.951	3.964
Resultados de ejercicios anteriores	(5.213)	(5.213)
Pérdidas y ganancias	(4.589)	(605)
Reservas Sociedad Dominante	(2.976)	(3.111)
DNC	-	-
Socios externos	(25)	-
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.997	3.997
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	355	-
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>733</b>	<b>857</b>
Deudas con entidades de crédito	678	678
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Otros acreedores	55	179
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>6.918</b>	<b>6.935</b>
Deudas con entidades de crédito	382	382
Acreedores comerciales	1.976	1.987
Otras deudas no comerciales	4.560	4.566
Ajustes por periodificación	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12.604</b>	<b>17.277</b>

- A continuación se presenta el balance del Grupo consolidado Urbas al 30 de junio de 2005 conforme al Plan General de Contabilidad y conforme a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

# Cuenta de pérdidas y ganancias PGC-NIIF a 30 de junio de 2005



Datos en euros	NIIF (*) 30.06.05
<b>Operaciones continuadas:</b>	
Importe neto de la cifra de negocios	
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	
Aprovisionamientos	
<b>MARGEN BRUTO</b>	
Otros ingresos de explotación	33
Gastos de personal	(54)
Otros gastos de explotación	(300)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(321)</b>
Ingresos financieros	
Gastos financieros	(284)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(605)</b>
Impuestos	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(605)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO - (PÉRDIDA)</b>	<b>(605)</b>

Datos en miles de euros	30.06.05 PGC (*)
Importe neto de la cifra de negocio	-
Otros ingresos de explotación	22
Aprovisionamientos	-
Gastos de personal	(54)
Dotaciones para amortización	(1)
Variación de las provisiones de tráfico	-
Otros gastos de explotación	(125)
	-
<b>Resultado de explotación (pérdida)</b>	<b>(158)</b>
Gastos financieros	(284)
Ingresos financieros	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(284)</b>
<b>Resultado de las actividades ordinarias</b>	<b>(442)</b>
Gastos extraordinarios	(4.158)
Ingresos extraordinarios	11
<b>Resultados extraordinarios</b>	<b>(4.147)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(4.589)</b>
Impuestos sobre sociedades	
<b>Resultado del período (pérdida)</b>	<b>(4.589)</b>

(\*) Datos no auditados