

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Antonio Trueba Bustamante

VICEPRESIDENTE

D^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea

CONSEJERO DELEGADO

D. Luis María Arredondo Malo

VOCALES

S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma

D. Fernando de la Quintana García

D. Victor Menéndez Millán

D. Juan Manuel Delibes Liniers

D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota

D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca

D. Antonio García Ferrer

Novovilla, S.A.

(representada por D. Marcelino Fernández Verdes)

D. Santiago Foncillas Casaus

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Tomás Santoro García de la Parra

COMISIONES DELEGADAS

COMISIÓN EJECUTIVA

Presidente

D. Antonio Trueba Bustamante

Vocales

D. Luis María Arredondo Malo
D. Juan Manuel Delibes Liniers
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota

Secretario no miembro

D. Tomás Santoro García de la Parra

COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO

Presidente

D. Juan Manuel Delibes Liniers

Vocales

D. Antonio García Ferrer
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca

Secretario no miembro

D. Tomás Santoro García de la Parra

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Presidente

D. Victor Menéndez Millán

Vocales

D. Antonio García Ferrer
D. Fernando de la Quintana García

Secretario no miembro

D. Tomás Santoro García de la Parra



DIRECCIÓN Y RESPONSABLES DE ÁREAS

PRESIDENTE

D. Antonio Trueba Bustamante (*)

CONSEJERO DELEGADO

D. Luis María Arredondo Malo (*)

DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

D. Fermín Molina Alonso (*)

DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN

D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea (*)

DIRECTOR DE PERSONAL Y SERVICIOS GENERALES

D. Rafael Joga Hernando (*)

DIRECTOR DE GESTIÓN DE SUELO

D. Vicente Estellés Valls (*)

DIRECTOR DE DESARROLLO

D. Jaime Tricas Tarradellas (*)

DIRECTOR DE PATRIMONIO

D. Mario Bergia Beca (*)

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL INTERNO

D. Luis González Gallego

DIRECTOR SERVICIOS JURÍDICOS

D. Francisco Soler Navarro

DIRECTOR DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN

D. Tomás Gil de Requesens

DIRECTOR REGIONAL CENTRO

D. Javier Montoya Oliver

DIRECTOR REGIONAL DE ANDALUCÍA

D. Ángel Ruiz García

DIRECTOR REGIONAL NORDESTE

D. Daniel Miquel Bernadó

DIRECTOR REGIONAL DE LEVANTE

D. Vicente Pérez Torró

DIRECTOR REGIONAL DE CANARIAS

D. Gregorio Dávila García

DIRECTOR REGIONAL DE GALICIA

D. Miguel Angel Revenga Monforte

DIRECTOR REGIONAL NORTE Y CASTILLA-LA MANCHA

D. Manuel del Castillo Caracuel

(*) Comité de Dirección



Salón Inmobiliario. Madrid 2004.

CARTA A LOS ACCIONISTAS

Distinguido Accionista:

Un año más me dirijo a Ud. para comentar los asuntos más importantes de 2004, así como la visión que tenemos de los próximos ejercicios. Con alegría le informo que el comportamiento de Urbis ha sido magnífico en 2004; bastante mejor incluso que lo que habíamos anunciado, lo que repercute no sólo en las cifras de este ejercicio, sino que también se manifestará positivamente en los siguientes. A la vista de ello, el Consejo de Administración decidió proponer el reparto de un dividendo de 0,30 euros por acción, un 20% más que el año anterior, de los que 0,18 euros/acción han sido ya abonados a cuenta.

El beneficio neto del Grupo consolidado ascendió a 123,4 millones de euros con un incremento del 35% y los ingresos recurrentes alcanzaron 736 millones de euros, un 22% más que el año anterior, con crecimientos de todas las líneas de negocio. El beneficio por acción llegó a 0,97 euros, más 35%, y todas las cifras anteriores suponen un nuevo record para Urbis, procedente una vez más de sus actividades recurrentes.

El comportamiento en Bolsa fue muy positivo en el año 2004 con una revalorización del 36% en el valor de las acciones, revalorización que ha continuado en 2005, llevando la capitalización de la Compañía a más de 1.500 millones de euros. A pesar de ello, Urbis cotiza a un PER más interesante que el de las empresas de nuestro sector lo que unido al crecimiento del beneficio, me hace ser optimista respecto al recorrido de nuestra acción. Lo mismo podríamos decir del descuento de nuestra cotización sobre el NAV, bastante mayor que el de la mayoría de las inmobiliarias cotizadas en Europa. La valoración de nuestros activos a 31 de Diciembre alcanza los 3.985 millones de euros, con unas plusvalías de 1.440 millones de euros. Ello significa que el NAV por acción alcanza ya 17,35 euros, un 17% más que el año anterior.

Me complace también informarle que durante el pasado año se ha dedicado gran atención al estudio y puesta en marcha de medidas que incrementen la compatibilidad entre el trabajo en Urbis y la vida familiar. De esta forma se han materializado ayudas económicas a la maternidad, pioneras en el mundo laboral español; se han flexibilizado los horarios y se han desarrollado muchas acciones pequeñas que ayudan a aquel objetivo.

Este año es el último en el que se presentan las cuentas de la Compañía según el ya caducado Plan General Contable (PGC). A partir de ahora todas las cuentas obedecerán a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIC), cuyo principal impacto en una compañía promotora se refiere a la necesidad de contabilizar las ventas, precisamente, cuando se entrega la vivienda, situación para la que Urbis ya ha venido preparándose durante el último año y absorberá su impacto a lo largo de 2005.

La estrategia de nuestra compañía no va a variar durante el próximo ejercicio. Seguiremos fieles a nuestro modelo de empresa y a nuestras tres líneas de negocio: promoción de viviendas de tipo medio en



cascos urbanos, suelo y patrimonio, y continuaremos con nuestra política de bajo incremento del gasto, aumento de productividad y un balance muy sano.

La cartera de contratos y reservas de viviendas pendiente de contabilización a finales del año crece un 18% y alcanza 722,4 millones de euros, lo que asegura los ingresos de 2005. Por otra parte, el ritmo de ventas se ha incrementado y el periodo medio de disolución de nuestro stock sólo era de 12,7 meses a finales de 2004. El precio medio de los pisos que vende Urbis en toda España y en casco urbano es de 215.000 euros por unidad, y para este tipo de productos no existe problema alguno. Sin embargo, el mercado es muy heterogéneo y las subidas acumuladas de precios ha comenzado a afectar a algunos segmentos, fundamentalmente los productos y ciudades más caros, así como la segunda residencia. En cualquier caso, es claro que entramos en tiempos de desaceleración en el que hay que operar muy selectivamente.



**Antonio Trueba Bustamante y Luis María Arredondo Malo,
Presidente y Consejero Delegado respectivamente.**

Durante 2004 se ha continuado comprando suelo, unos 380 millones de euros, lo que nos permite crecer con lo que tenemos hasta 2008, en más de 30 ciudades y sin necesidad de subir los precios. Nuestra estrategia en la inversión continúa primando nuestra capacidad de gestión y la posibilidad de crear valor inmobiliario mediante la misma. Asimismo, el incremento en la venta de suelo encaja en la estrategia de incrementar la rentabilidad operativa a través de esta línea de negocio ya recurrente.

Por lo que se refiere al sector de oficinas, durante 2004 se ha producido una reactivación de la demanda, frenándose la caída de las rentas. Dicha caída, que ha durado tres años, no ha afectado prácticamente a los precios de los activos buenos, dada la gran liquidez disponible, los bajos tipos de interés y la internacionalización del mercado de inversión español. Esperamos, sin embargo, poco crecimiento en las rentas durante dos ó tres años, sobre todo en la periferia.

Nuestra actividad patrimonial también está creciendo de acuerdo con la estrategia de fabricarnos nuestros productos. Tenemos actualmente en desarrollo más de 150.000 metros cuadrados sobre rasante: 45.000 comerciales, 60.000 de oficinas en Madrid y 50.000 de residencias para mayores. Todo ello asegura el crecimiento futuro de los ingresos por rentas, y llevará pronto nuestra cartera patrimonial a los 1.000 millones de euros, lo que nos permitirá desarrollar una nueva actividad recurrente de rotación de activos patrimoniales.

La presencia de Urbis en Portugal es ya importante, y poseemos más de 100.000 metros cuadrados de edificabilidad residencial en el centro de Lisboa. También hemos iniciado actividades en Oporto. Nuestra presencia en Portugal se puede considerar pues como estable y ello ha sido posible después de unos cinco años de estudio y exploración del mercado portugués. De igual forma se va a dedicar algún tiempo para explorar otras alternativas internacionales con muchísima prudencia, pues sabemos que la maduración del conocimiento inmobiliario local exige varios años y mucha ayuda.

Todo lo anterior me permite asegurar que el crecimiento del resultado y el reparto de dividendos está bien atado para los próximos ejercicios; y creo que, en estos momentos, somos capaces de crear más valor creciendo internamente que a través de otras alternativas.

Durante el último año se han llevado a cabo numerosas presentaciones de Urbis en Europa y EE.UU. y me complace informarle que nuestra empresa es cada vez más respetada en los foros internacionales y que la percepción de nuestro modelo de negocio es muy positiva, lo que hace que cada vez tengamos más accionistas de otros países.

Finalmente, distinguido Accionista, no quiero terminar sin agradecerle un año más la confianza depositada en Urbis, confianza que nunca se verá defraudada gracias a los magníficos profesionales de Urbis a los que desde aquí expreso mi respeto y afecto.





Una Visión de Conjunto

CUMPLIENDO OBJETIVOS

EVOLUCIÓN DE RESULTADOS

PREVISIÓN 2005

CUMPLIENDO OBJETIVOS

Inmobiliaria Urbis presenta de forma sistemática, desde 1996, un capítulo en sus informes anuales en el que se analizan los objetivos marcados y el grado de cumplimiento de los mismos.

En el cuadro que se presenta a continuación se comparan los objetivos publicados hace un año, con la realidad alcanzada.

Cumplimiento Objetivos	Crecimiento 2004	
	Objetivo	Real
Cifra de Negocio de Promoción	10-15%	17%
Rentas de Alquiler Patrimonio	2-4 %	6%
Venta de Suelo	10-15%	99%
Beneficio Neto Atribuido	>12%	35%

Inmobiliaria Urbis fijó como objetivo para 2004 un aumento de la cifra de negocio de promoción residencial en el entorno del 10-15%. Además, en la Presentación Anual de Resultados de la Bolsa de Madrid se dijo que los márgenes de promoción se mantendrían en niveles similares a los de 2003, por encima del 25%.

Estos objetivos podían considerarse ambiciosos en el marco de las malas perspectivas que muchos auguraban para el sector. A pesar de ello, el volumen de negocio de promoción residencial ha crecido un 17% en 2004, por encima del rango estimado, y se ha hecho además con márgenes porcentuales cercanos al 29%, significativamente superiores a los de 2003.

Para los ingresos de alquiler se publicó al comienzo de 2004 un objetivo de crecimiento de entre el 2 y el 4%. Aunque el mercado de rentas se ha mantenido débil en línea con nuestras previsiones, el crecimiento real de Urbis ha sido del 6%, superior al objetivo. Es destacable que este logro no se debe a la compra de nuevos activos, ya que el crecimiento en superficies homogéneas (like for like) de 2004 ha sido del 4,3%.

Con respecto a la venta de suelo, su volumen final ha sido muy superior al previsto, ya que prácticamente se ha duplicado en 2004. Esto ha sido así por la aparición de oportunidades puntuales de negocio derivadas de la favorable evolución del mercado.

Finalmente, el Informe Anual de 2003 establecía como previsión que el beneficio neto crecería más de un 12%, cifra que fue revisada al alza, hasta el 25%, en el Informe a la CNMV de los Resultados del Primer Semestre. Al cierre del ejercicio 2004, el beneficio neto ha aumentado un 35%, crecimiento que además ha estado basado en los resultados ordinarios y recurrentes.

Resumiendo, podemos afirmar que los objetivos marcados y anunciados por Urbis no sólo se han cumplido, sino que un año más han vuelto a superarse, tanto en el beneficio neto total de la Compañía, como en cada una de sus líneas de negocio.

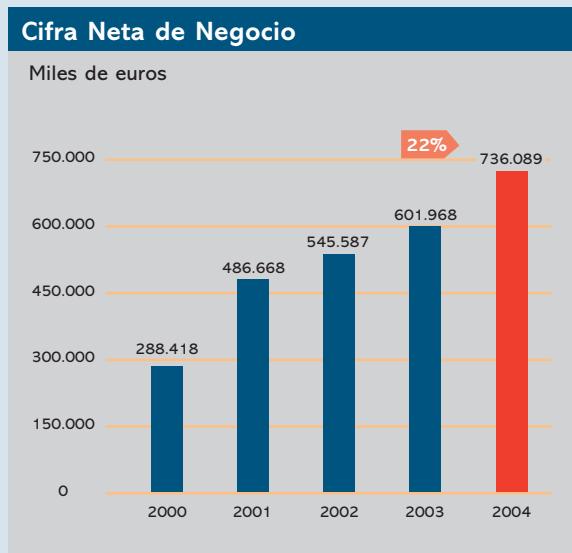
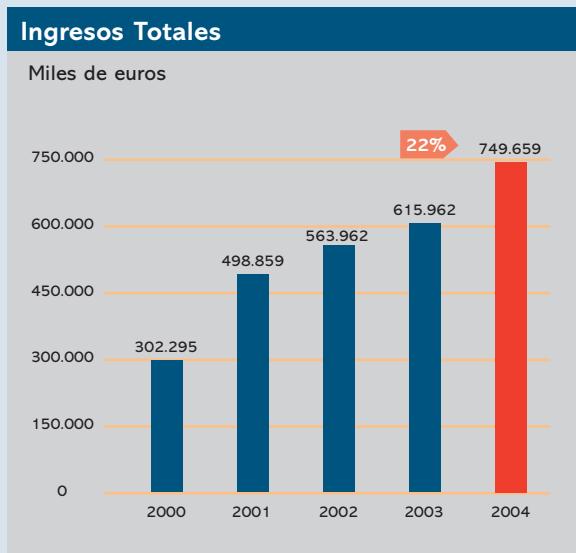
EVOLUCIÓN Y PREVISIÓN DE RESULTADOS

En este capítulo, como es tradicional en los informes anuales de Inmobiliaria Urbis, se presenta la evolución económico financiera de nuestro Grupo durante un período de 5 años, así como la previsión de los principales datos relativos a 2005.

En años pasados se ha hecho referencia al comenzar este apartado al contraste entre la trayectoria de crecimiento de los indicadores económico-financieros y la cotización bursátil, que estaba muy alejada del valor fundamental razonable de nuestra Compañía. Afortunadamente, esta situación ha ido mejorando con las revalorizaciones bursátiles producidas hasta el momento de la elaboración de este Informe.

Refiriéndonos ya al análisis de la evolución de los últimos cinco años, vemos que el volumen de negocio de Inmobiliaria Urbis sigue creciendo, con una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) del 21%, que ha multiplicado por 2,5 nuestro tamaño. Así, Urbis se ha consolidado como una de las mayores empresas del sector.

Este crecimiento es más relevante si se considera que hace cinco años nuestra cotización descontaba un escenario muy pesimista para el sector residencial en su conjunto, que además no discriminaba entre segmentos, modelos de negocio y compañías.



Observamos que los gráficos de ingresos totales y cifra neta de negocio son muy similares, lo que indica que Inmobiliaria Urbis ha basado su creci-

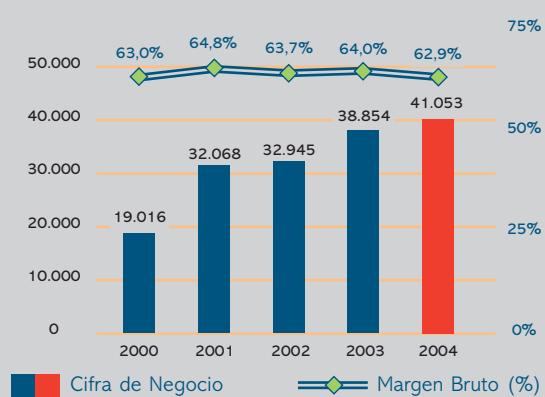
miento en la actividad típica y ordinaria, sin recurrir a ventas extraordinarias de patrimonio.

Analizando de forma separada cada línea de negocio, la actividad promotora residencial destaca no sólo por el crecimiento de ingresos, sino también por el constante aumento del margen bruto porcentual, que evoluciona desde el 19,4% de 2000, hasta el actual 28,6%.

Hay que destacar que Urbis no considera las hipotéticas subidas futuras de precios en el cálculo de la rentabilidad de sus inversiones, por lo que éstas son siempre conservadoras y permiten ofrecer productos muy competitivos en caso de contracción del sector. En cualquier caso, Urbis adapta sus precios finales a la situación real del mercado, por lo que los márgenes de los últimos años no han dejado de crecer.

Rentas de Alquiler

Cifra de Negocio y Margen Bruto



Promoción

Cifra de Negocio y Margen Bruto



En la actividad patrimonialista, la tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) durante el periodo que se muestra en el gráfico ha sido del 16%. Así, con respecto a 2000, se han duplicado los ingresos, que ahora prácticamente cubren los costes indirectos de explotación, así como el coste financiero neto. Por lo que respecta a los márgenes brutos porcentuales, se han mantenido muy estables a pesar de la fuerte recesión que ha vivido el mercado de oficinas desde el año 2001.

Inmobiliaria Urbis ha ido construyendo en estos años un patrimonio inmobiliario relevante, con más de 400.000 m² en explotación, que va acumulando plusvalías significativas y dotando a la Compañía de un mayor perfil defensivo.

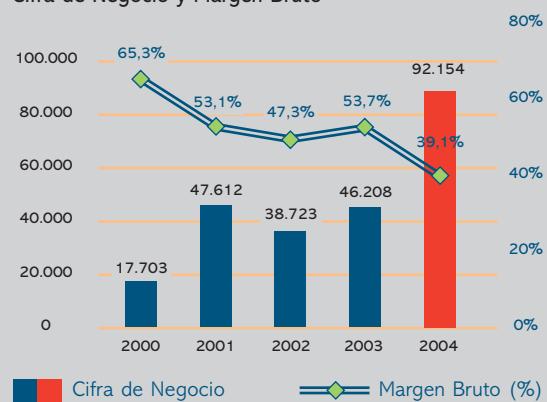


Las ventas de solares de los últimos cinco años no son completamente comparables por no haber tenido esta actividad, hasta 2002, la consideración de línea de negocio independiente y por ser ésta una fuente de ingresos recurrente pero menos lineal en su evolución, con volúmenes más volátiles en función de operaciones puntuales, a veces de carácter oportunista.

En el gráfico se destaca el gran volumen de negocio de 2004 y los altos márgenes que se producen, en general, con estas ventas, consecuencia de las plusvalías latentes que nuestro modelo de negocio genera en el suelo.

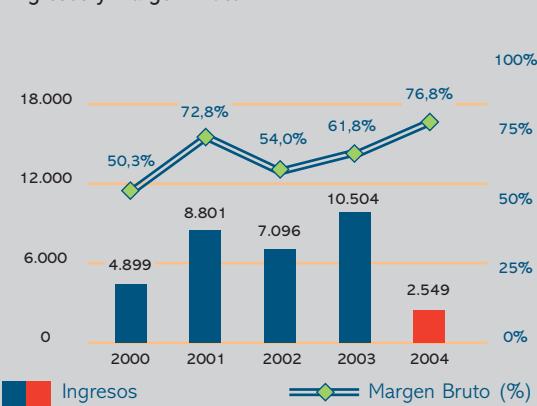
Ventas de Solares

Cifra de Negocio y Margen Bruto



Venta de Patrimonio

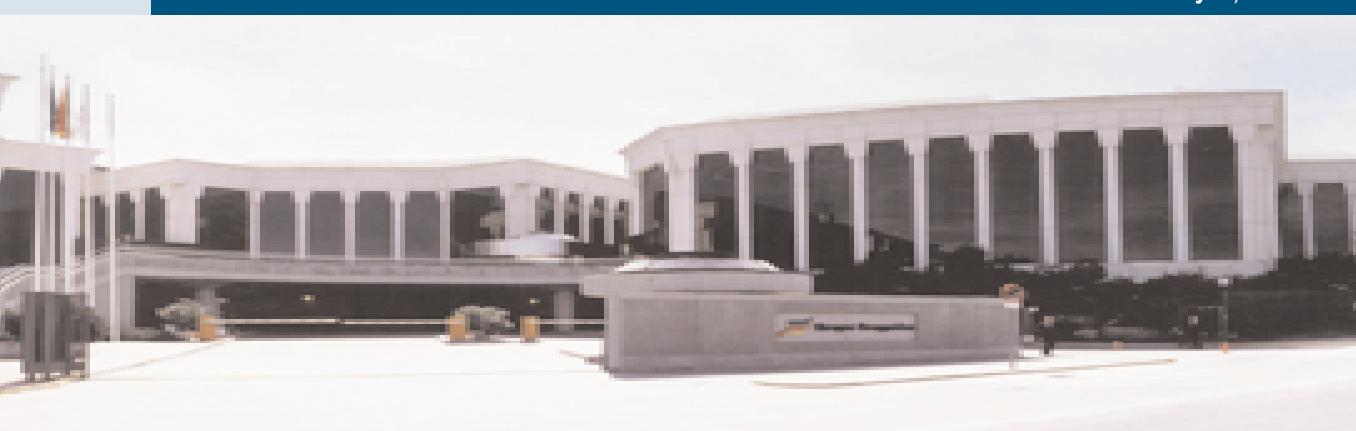
Ingresos y Margen Bruto



Las ventas de inmovilizado han sido poco significativas en volumen, aunque de alto margen. Inmobiliaria Urbis ha seguido en los últimos años una política de desinversión en viviendas y locales comerciales dispersos del patrimonio antiguo, que acumulan grandes plusvalías.

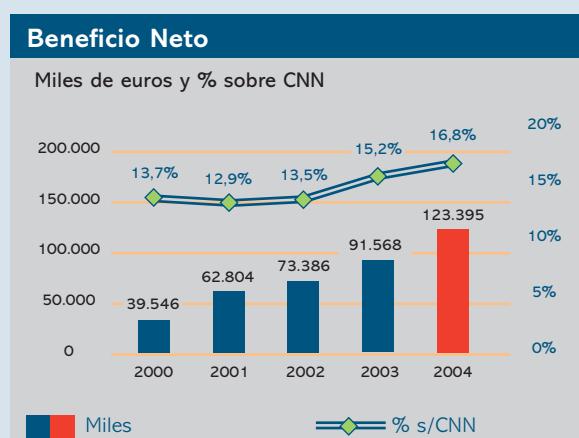
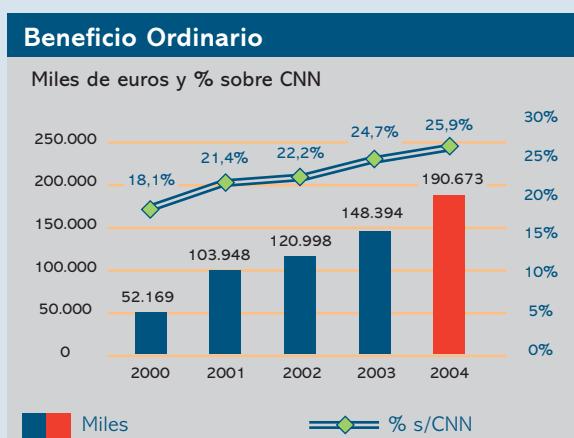
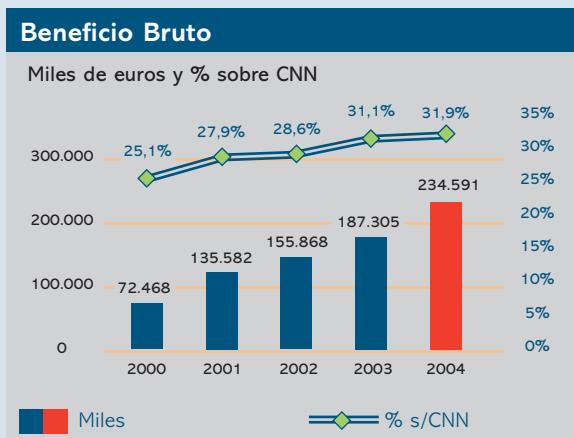
La evolución en los últimos 5 años de los diferentes resultados de la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto en volumen como en margen porcentual, sigue mostrando un perfil de crecimiento y mejora constante, que incluso se ha acelerado en el último ejercicio cerrado.

Edificio de Oficinas alquilado al Grupo Dragados.
San Sebastián de los Reyes, Madrid.



Este hecho es la consecuencia del ya comentado crecimiento operativo aportado por todas las líneas de negocio y además, como más tarde se

detallará, de la constante reducción porcentual de gastos indirectos, de personal y financieros.



Resultado Extraordinario

	2000	2001	2002	2003	2004
Resultado Extraordinario	3.110	-6.957	-14.501	-4.755	-4.066

Tipo Impositivo

	2000	2001	2002	2003	2004
Tipo Impositivo	28,5%	35,3%	30,9%	32,5%	33,4%

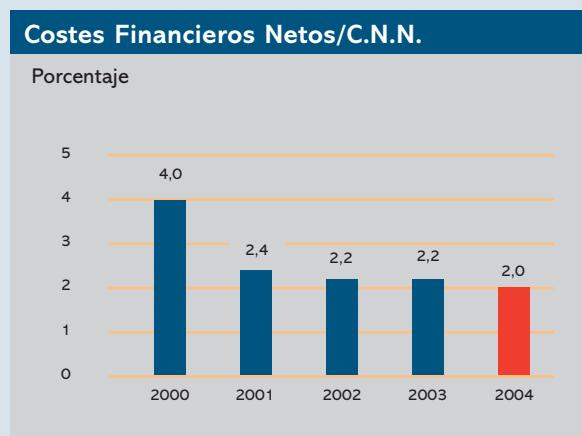
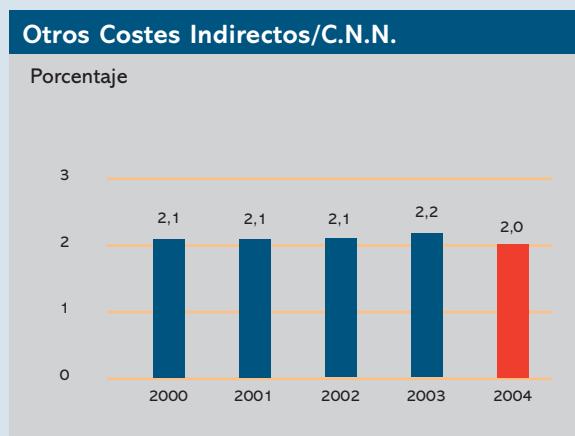
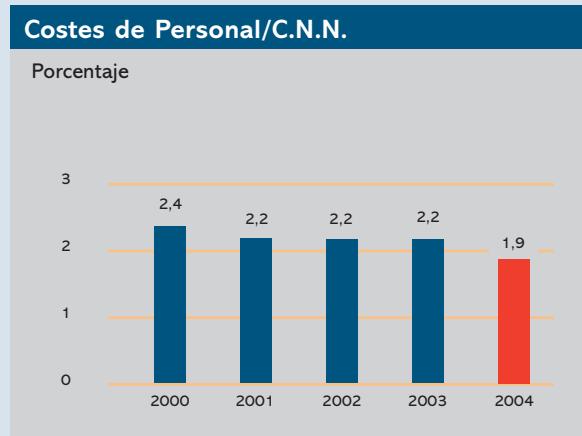
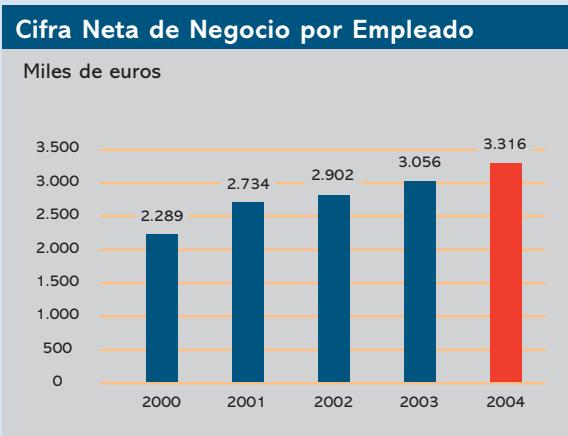
Cabe destacar que el beneficio ordinario es el que más ha aumentado, con una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) del 30% desde 2000. De esta manera puede afirmarse que Inmobiliaria Urbis ha basado su trayectoria en la gestión de su actividad típica, sin necesidad de recurrir a la revalorización acelerada de plusvalías latentes.

El resultado neto crece a un menor ritmo que el ordinario por la subida en 2001 de la tasa fiscal, tras el agotamiento en 2000 de las bases imponibles negativas, y por la política, conservadora, de dotación de provisiones extraordinarias. A pesar de ello, en el período que reflejan los gráficos, nuestro beneficio neto se ha multiplicado

por tres, con una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) del 25%.

Para finalizar con la cuenta de resultados, hay que hacer una mención especial al esfuerzo que

Inmobiliaria Urbis ha realizado en los últimos años para reducir y contener el peso de los costes indirectos, lo que nos sitúa, con toda seguridad, como una de las empresas más eficientes del sector.



La suma de los costes indirectos, tanto de estructura como financieros, representa sólo el 6% de la cifra de negocio, por lo que casi todo el beneficio bruto, que tiene un margen del 32%, se traslada al resultado ordinario.

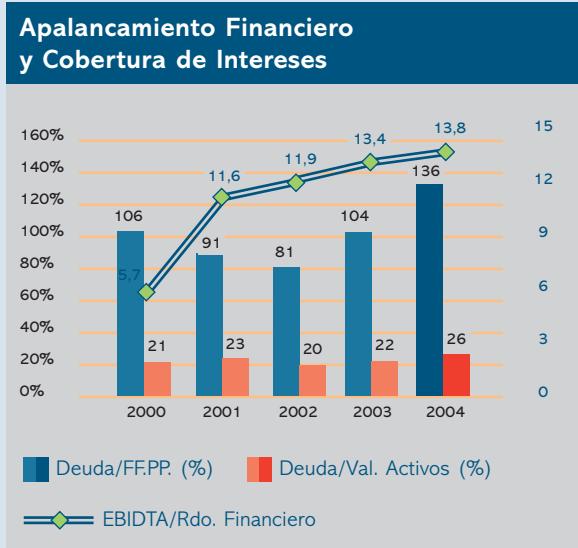
Al analizar la estructura financiera, lo más relevante es el bajo ratio de apalancamiento compa-

rado con el sector, especialmente si se considera el valor de mercado de los activos. Hay que tener en cuenta, además, que el riesgo financiero real es incluso menor al indicado por el ratio, porque la mayoría de la deuda está afecta a promociones, muchas de cuyas unidades se encuentran comercialmente vendidas.

En cuanto a la evolución del apalancamiento, descendió hasta 2002, en el marco de un escenario en el que parecía que la mejor opción de crecimiento vendría con alguna adquisición corporativa. Con posterioridad, con la constatación de la fortaleza estructural del sector y con los tipos de interés en mínimos históricos, Urbis apostó por acelerar el crecimiento orgánico, con más compras directas de solares que han incrementado el apalancamiento financiero.

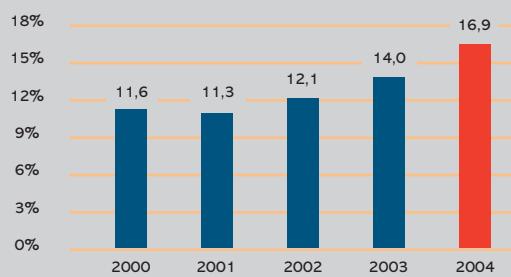
Este mayor volumen de inversión, con rentabilidades operativas muy superiores al coste de la deuda, ha impulsado la rentabilidad de los fondos propios (ROE), que ha subido de forma significativa desde 2002, como puede verse en los gráficos adjuntos.

Los gráficos también ilustran el análisis del ROE como el producto de margen, rotación y apalancamiento, indicadores de la gestión operativa y financiera de la Compañía.



ROE: Beneficio Neto/Fondos Propios

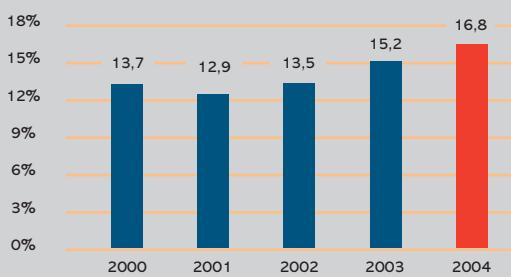
(B. Neto/C.N.N.) x (C.N.N./Activo) x (Activo/Rec. Propios)



miento, indicadores de la gestión operativa y financiera de la Compañía.

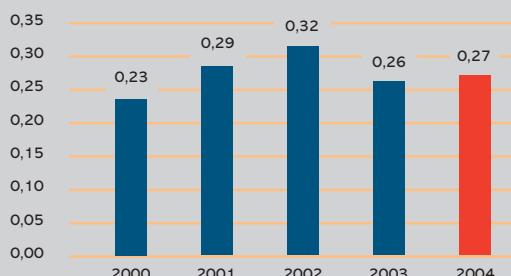
Margen

Beneficio Neto/C.N.N.



Rotación

C.N.N./Activo



Estructura Financiera

Activo/Recursos Propios



Se observa que el ROE ha crecido significativamente desde 2002 impulsado por los mayores márgenes y por el comentado apalancamiento. Estos efectos se contrarrestan parcialmente con una menor rotación, que disminuye por el mayor volumen de inversiones realizadas a partir de 2002 y que también ha sido comentado.

Por lo que se refiere al comportamiento bursátil de Inmobiliaria Urbis, en los gráficos podemos ver que el crecimiento del beneficio por acción y de la retribución al accionista ha sido constante en los últimos años, lo que ha acabado reflejándose en la capitalización, que ha crecido considerablemente, sobre todo a partir de 2002.

En cualquier caso, la cotización al cierre de 2004 aún presenta un PER relativamente bajo y un gran descuento sobre el Valor Patrimonial Neto de la Compañía, como puede verse en los gráficos correspondientes, lo que indica potencial de revalorización.

Beneficio y Dividendo por Acción y Capitalización



Descuento de la Acción sobre N.A.V.

2000	2001	2002	2003	2004
51%	56%	52%	47%	38%

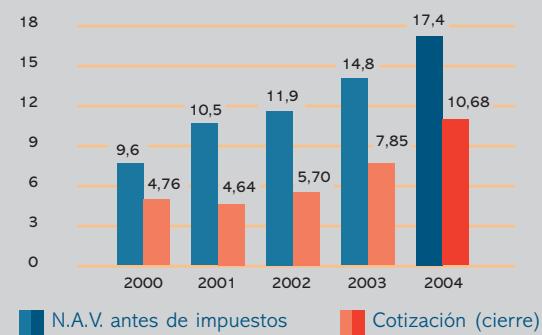
PER

Cotización/Beneficio por Acción



Descuento Cotización sobre Valor Patrimonial de la Acción

Euros x acción



PREVISIÓN 2005

Aunque siempre es complicado hacer previsiones, parece que en términos generales, el escenario de 2005 tendrá las siguientes características:

- Una suave desaceleración del mercado residencial, con períodos más largos de venta y menores crecimientos de precios. En cualquier caso, Urbis cree que seguirá habiendo una gran demanda de primera residencia a precios asequibles.
- En el mercado inmobiliario no residencial, en general, se espera una mejoría de las oficinas y estabilidad en el segmento comercial.

Como se detalla en otras partes de esta Memoria, entendemos que Urbis lo hará mejor que el sector residencial en su conjunto, ganando cuota de mer-

cado, gracias a que su banco de suelo permite incrementar la oferta de primera residencia urbana y hacerlo a precios actuales, asequibles para las familias españolas.

Por otro lado, los contratos y reservas de venta de pisos pendientes de liquidar, así como el alto nivel de ocupación del patrimonio en renta, aportan bastante visibilidad sobre los resultados de la Compañía.

Así, para 2005 prevemos de nuevo un buen ejercicio, con crecimientos también de dos dígitos y basados, de nuevo, en las actividades ordinarias y recurrentes de la Compañía.

Completamos nuestras previsiones con el cuadro que se adjunta a continuación:

Previsiones 2005		
Concepto	2004 Real (*)	2005 Crecimiento estimado
Cifra Negocio	627	30-35%
Ingresos Promoción	491	35-45%
Ingresos Rentas	41	4-6%
Ingresos Suelo	92	5-10%
Resultado Neto	107	20-25%

Resultados recurrentes, sin aportación significativa de ventas patrimoniales.

(*) Cuentas NIIF proforma no auditadas



Centro Comercial "La Esquina del Bernabéu". Madrid.

VALORACIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Según la tasación realizada por C. B. Richard Ellis a 31 de diciembre de 2004, cuyo certificado se muestra más adelante en este Informe, el valor de

mercado de los activos inmobiliarios de Urbis asciende a 3.985 millones de euros, un 21% más que el año anterior.

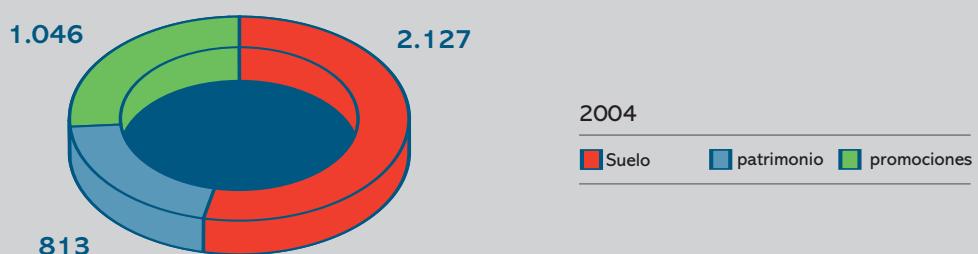
Valoración de Activos Inmobiliarios Grupo URBIS por C.B. Richard Ellis: (Miles de euros)

Activos Inmobiliarios	2004	2003	% Variación
Terrenos y Solares	2.126.716	1.680.120	27%
Promociones en curso y terminadas	1.046.058	852.314	23%
Patrimonio en explotación y desarrollo	812.507	748.426	9%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	3.985.281	3.280.860	21%

Destaca el crecimiento de los terrenos y solares, cuya valoración aumenta un 27%. Si consideramos sólo las superficies homogéneas (like for like), el banco de suelo de nuestra Compañía se ha revalorizado un 19% en 2004, más que el mercado en su conjunto.

En cuanto al desglose de la valoración, muestra claramente el perfil promotor residencial de Urbis y nuestro modelo de negocio basado en la gestión del suelo.

Desglose Valoración (Millones de euros)



En cualquier caso, el valor del patrimonio para alquiler, que representa un 20% del total, es también muy relevante. Además, seguirá aumentando y ganando masa crítica con los nuevos desarrollos e inversiones, entre las que hay que destacar la compra en febrero

de 2005 de la antigua sede de Amper.

Las plusvalías latentes que atesoraba nuestro balance a 31 de diciembre de 2004 ascendían a 1440 millones de euros, un 20% superiores a las de 2003.

Plusvalías Latentes de Activos (Miles de euros)			
Activos Inmobiliarios	Plusvalía 2004	Plusvalía 2003	% Variación Plusvalías
Terrenos y Solares	945.162	816.600	16%
Promociones en curso y terminadas	265.395	210.726	26%
Patrimonio en explotación y desarrollo	229.239	172.475	33%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	1.439.796	1.199.800	20%

Destacan los 945 millones de plusvalías latentes del banco de suelo, que suponen una ventaja competitiva muy importante en el fragmentado y heterogéneo sector de la promoción residencial en España. Estas plusvalías permitirán seguir satisfaciendo en los próximos años el mercado potencial de primera residencia urbana, muy amplio y estable, con precios com-

petitivos que no hagan insolvente la demanda.

El valor patrimonial neto (NAV) de la acción de URBIS ha subido un 17% hasta los 17,35 euros. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto por acción sería de 13,76 euros.



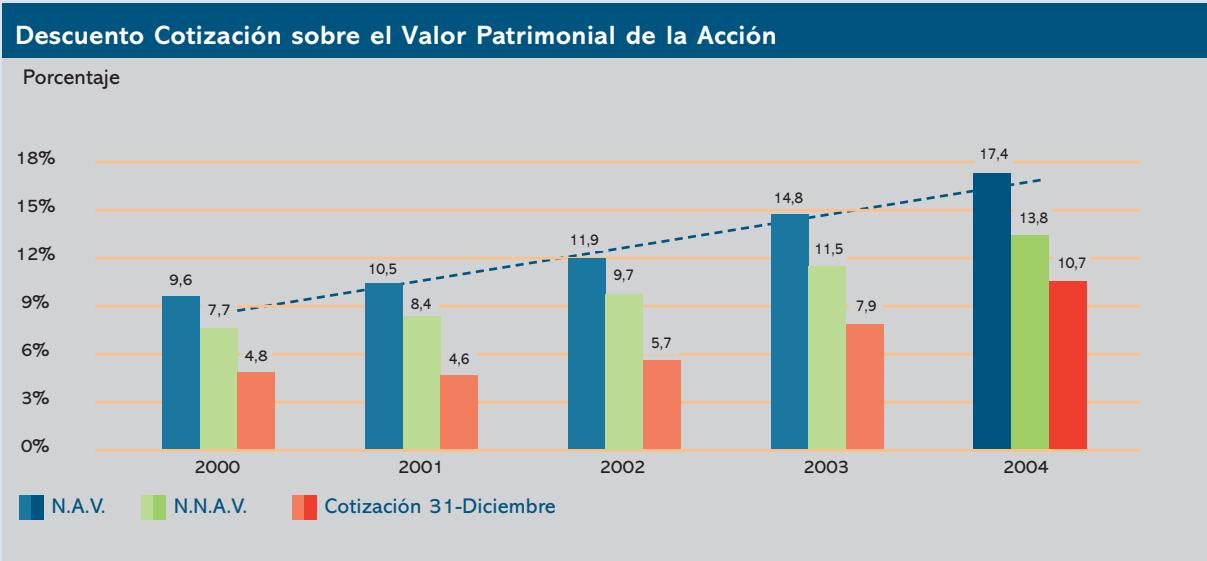
Centro Comercial "ABC Serrano". Madrid.

Valor Patrimonial Neto sin efecto fiscal (NAV)			
Valor Patrimonial URBIS (Miles de euros)	2004	2003	% Variación
Fondos propios	774.351	686.449	13%
Plusvalías	1.439.796	1.199.800	20%
Valor Patrimonial de la Sociedad	2.214.147	1.886.249	-
NAV por Acción (euros)	17,35	14,78	17%
Descuento sobre Cotización (31-Diciembre)	38%	47%	-

Valor Patrimonial Neto con efecto fiscal (NNAV)			
	2004	2003	% Variación
Efecto fiscal S/ Plusvalías Tácticas	-458.081	-385.435	-
Valor Patrimonial Neto de Impuestos	1.756.066	1.500.814	-
NNAV por Acción (euros)	13,76	11,76	17%
Descuento sobre Cotización (31-Diciembre)	22%	33%	-

El descuento de la cotización bursátil es pues mayor que el de las inmobiliarias europeas, lo que apunta a que existe potencial de revalorización, teniendo en cuenta además los buenos resultados y las perspectivas de la Compañía.

Por último, en el gráfico siguiente se muestra la evolución histórica de los valores patrimoniales y de los descuentos de nuestra cotización sobre los mismos.



INFORME DE VALORACIÓN

SOBRE

PATRIMONIO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

PARA

Inmobiliaria Urbis, S.A.

PREPARADO POR

CB RICHARD ELLIS, S.A.
DIVISIÓN DE CONSULTORÍA Y
VALORACIONES
OFICINA DE MADRID
Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n
Edificio Torre Picasso – planta 19^a
28020 Madrid

FECHA DE VALORACION

31 de Diciembre de 2004

INFORME DE VALORACION

ASESORES INTERNACIONALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

CBRE
CB RICHARD ELLIS

CB Richard Ellis, S.A.
Pza. Pablo Ruiz Picasso s/n
Edificio Torre Picasso
28020 Madrid
T 91 598 19 00
F 91 556 96 90
www.cbrichardellis.es

FECHA	21 de Febrero de 2005
DESTINATARIO	Consejo de Administración INMOBILIARIA URBIS, S.A. C/ General Pardiñas, 73 28006 Madrid
PROPIEDADES	Patrimonio Inmobiliario de Urbis y de sus respectivas Sociedades Participadas según posterior listado detallado.
INSTRUCCIONES	Inspeccionar, según un programa que englobe el 100% de las propiedades cada tres años, y asesorar sobre nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración de las propiedades mencionadas.
FECHA DE VALORACION	31 de Diciembre de 2004
POSICION DEL VALORADOR	Externo.
EFFECTOS DE LA VALORACION	Efectos Internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
VALOR DE MERCADO	3.985.281.000 Euros (TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL EUROS)
excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma:	
	EUROS (miles)
Terrenos	2.099.427
Promociones en Curso	941.851
Inmuebles Terminados	102.806
Nuevas Inversiones	162.858
Patrimonio en Renta	620.110
Uso Propio	29.539
Filiales	28.690
VALOR TOTAL:	3.985.281

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.

Nuestra opinión de valor se fundamenta según nuestro Ámbito de Trabajo y Estimaciones de Valoración detalladas con posterioridad.

CONFORMIDAD CON ESTÁNDARES DE VALORACION

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicado el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Los detalles de cada propiedad sobre los cuales se ha basado cada una de las valoraciones, quedan especificados en nuestro Informe completo.

CONSIDERACIONES

Este Informe abreviado debe ser leído en conjunción con nuestro Informe Completo, quedando sujeto a las condiciones y suposiciones en él expresadas. Queremos reseñar que se han tenido en cuenta varias estimaciones en los capítulos referidos a tenencia, situación arrendaticia, situación urbanística y estado de conservación, las cuales se adjuntan posteriormente.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

VERIFICACION

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

VALORADOR

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

INDEPENDENCIA

Los honorarios totales ingresados por CB Richard Ellis S.A. de parte de Inmobiliaria Urbis (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluyendo los honorarios de este encargo, son menores al 5% del total de los ingresos.

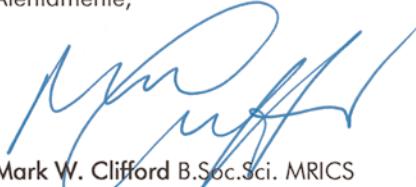
FIABILIDAD

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

PUBLICACION

Sin una aprobación previa por nuestra parte sobre la forma y el contexto, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otro tipo de documentos, ni el Informe de valoración, completo o parcial, ni referencias al mismo.

Atentamente,



Mark W. Clifford B.Soc.Sci. MRICS
Consejero Director General
Valuation Advisory
En nombre de
CBRE
CB RICHARD ELLIS

CB Richard Ellis – Valuation Advisory

T: 91 598 19 00
F: 91 556 96 90
E: mark.clifford@cbre.com
W: www.cbrichardellis.es
Referencia: MWC/DFP/RC/V-1673

AMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACION

FUENTES DE INFORMACION

Para la preparación de esta valoración hemos confiado en la información que nos ha sido facilitada por Inmobiliaria Urbis o su Departamento de Administración. En el caso de que dicha información sea probada incorrecta, o que nos sea facilitada información adicional con posterioridad, la exactitud y fiabilidad de la valoración podrían verse afectadas y en tales circunstancias, nos reservamos el derecho de enmendar nuestro informe y valoración consecuentemente.

PROPIEDADES

Tras inspeccionar, siguiendo el programa antes mencionado, parte de las propiedades que conforman la Cartera inmobiliaria de Inmobiliaria Urbis y sus Sociedades Participadas, incluimos en nuestro Informe Completo, un resumen de los detalles específicos de cada una en base a los cuales hemos fundamentado nuestra valoración.

FECHA DE INSPECCION

Las propiedades se han inspeccionado entre los meses de Noviembre y Diciembre de 2004.

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de las propiedades, por lo que se ha confiado en las cifras facilitadas por Inmobiliaria Urbis.

CUESTIONES

MEDIOAMBIENTALES

No hemos llevado a cabo, ni tenemos conocimiento del contenido de ninguna auditoría / investigación medioambiental o estudio geológico que pueda haber sido llevado a cabo sobre la propiedad y pueda mostrar indicios de contaminación en las propiedades. Igualmente, no hemos llevado a cabo investigaciones sobre los usos pasados o presentes de las propiedades ni sobre los terrenos o inmuebles cercanos que permitan establecer si existe riesgo de contaminación, habiendo asumido, por lo tanto, que no existe.

ESTADO DE CONSERVACION

No hemos llevado a cabo investigaciones estructurales, comprobaciones físicas, investigaciones independientes del terreno, inspecciones de las carpinterías o estructuras de madera, inspecciones de las partes ocultas o inaccesibles de la estructura, ni estudios que permitan determinar el uso actual o pasado de materiales deteriorados o peligrosos en alguna zona de las propiedades. Por lo tanto, no podemos asegurar que las propiedades estén libres de defectos.

URBANISMO

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información que al respecto nos ha sido facilitada por Inmobiliaria Urbis.

TITULOS, TENENCIA Y ALQUILERES

Los detalles de títulos y tenencia bajo los que se encuentran las propiedades, así como los posibles contratos de arrendamiento, son según nos han sido aportados. En general no hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos y otra documentación relativa a las propiedades. La información que aparezca en el Informe completo referente a escrituras, contratos de arrendamiento u otro documento, representa nuestro entendimiento de los mismos. Sin embargo, queremos hacer constar que la interpretación de los documentos de títulos (incluyendo escrituras, contratos de arrendamiento y permisos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre el estado financiero de ningún inquilino. En cambio, hemos reflejado nuestro entendimiento general de la percepción que del estado financiero de los inquilinos tienen los compradores.

OBRAS EN CURSO PARA RENTA

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN INMUEBLES DE FILIALES

Los valores relativos a los inmuebles considerados como Obras en Curso para Renta, representan el valor de los inmuebles en su estado actual, es decir, el valor de los mismos una vez terminados se le han deducido los costes pendientes de incurrir, habiendo considerado, igualmente, el plazo para la finalización de las obras, así como los posibles precontratos de alquiler existentes.

Los inmuebles propiedad de filiales se han valorado al 100% y, posteriormente, en aquellos casos en que el porcentaje de participación de Inmobiliaria Urbis en dichas filiales es igual o inferior al 50%, hemos calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje; mientras que cuando éste se sitúa por encima del 50%, se ha considerado el 100% del valor.

CONDICIONES ESTANDAR DE VALORACION

VALORES

Cada propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

"Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta"

En la valoración se han tenido en cuenta los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta. Los costes de adquisición se han descontado en nuestra valoración. Los valores mostrados son netos de los costes mencionados.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades (a menos que se indique lo contrario en el informe completo)

VALORES DE RENTA

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Valor de Renta de Mercado.

PROPIEDADES

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales de los inmuebles valorados. Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales de los inmuebles y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración. Las cifras referidas a superficies y antigüedad de los inmuebles señaladas en el Informe, son aproximadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

En la realización de nuestro trabajo, hemos recibido instrucciones para asumir que la propiedad no está contaminada y que ningún uso contaminante o potencialmente contaminante ha sido alguna vez desarrollado sobre la misma.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afecta a ninguna ley medioambiental actual o en vías de ser aceptada;
- (b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes; y
- (c) pueden existir aparatos de suministro de alto voltaje en la propiedad o en sus cercanías. El Consejo Nacional de Protección Radiológica del Reino Unido ha advertido que puede existir un riesgo, en circunstancias específicas, para la salud de ciertos grupos de personas. La percepción pública de dichos aparatos puede, por lo tanto, afectar a la comercialización y al valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestro conocimiento actual del mercado y no hemos hecho un descuento para reflejar la presencia de estos aparatos.

ESTADO DE CONSERVACION

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- (b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; y
- (c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling".

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

TITULOS, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;
- (b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;
- (c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;
- (d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;
- (e) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;
- (f) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos y responderán a los seguros y otros pagos que afecten a su negocio. Igualmente, serán responsables de todas las reformas, bien directamente bien a través de los gastos de comunidad;
- (g) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;
- (h) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y
- (i) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.



Resumen Económico del Ejercicio

CUENTA DE RESULTADOS
ANALÍTICA

BALANCE CONSOLIDADO

FLUJOS DE TESORERÍA

RESUMEN ECONÓMICO DEL EJERCICIO

Tras la visión de conjunto y con la perspectiva de largo plazo que aporta la exposición de nuestra trayectoria en los últimos cinco años, en esta sección se detallan los distintos hechos económicos que se han producido en 2004, para lo cual analizan la cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance y el Estado de Flujos de Tesorería.

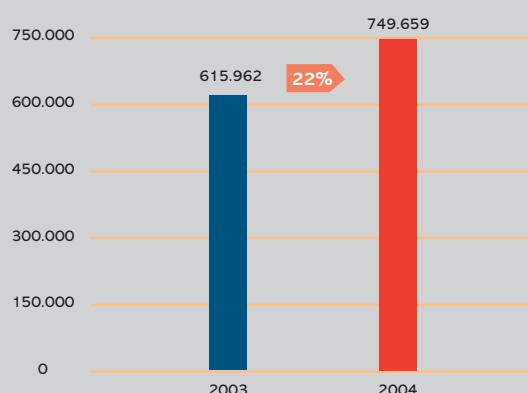
Como introducción, podemos afirmar que 2004

ha sido un ejercicio excelente, con importantes crecimientos de ingresos, beneficios, márgenes y rentabilidad, basados además en las actividades ordinarias y recurrentes.

A los datos financieros hay que sumar el buen comportamiento de nuestras ventas comerciales de viviendas, el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa.

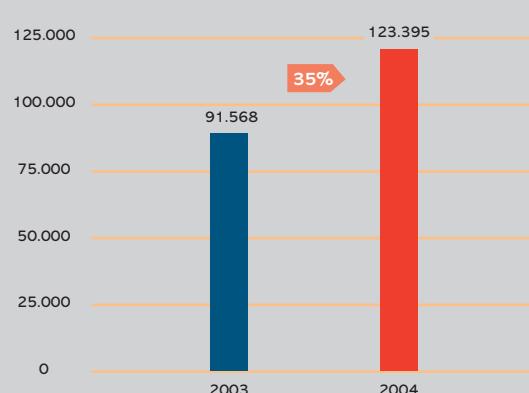
Cifra Neta de Negocios

(Miles de euros)



Beneficio Neto

(Miles de euros)



Naves logísticas en Polígono "Los Ángeles". Getafe. Madrid.

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA

La cifra neta de negocio de 2004 es de 736 millones de euros, lo que supone un incremento del 22% con respecto al ejercicio anterior. Los ingre-

sos totales, 750 millones, son similares a la cifra de negocio, lo que indica su carácter recurrente.

Análisis de los Ingresos				
(Miles de euros)	2004	2003	Variación (%)	
Venta de Promociones	602.453	516.596	17	
Venta de Solares	92.154	46.208	99	
Ingresos por Rentas de Inmuebles en Arrendamiento	41.053	38.854	6	
Prestación de Servicios	430	310	39	
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	736.089	601.968	22	
Otros Ingresos de Explotación	118	245	-52	
Ventas por Rotación de Inmuebles en Arrendamiento	2.549	10.504	-76	
Otras Ventas e Ingresos	10.903	3.245	236	
INGRESOS TOTALES	749.659	615.962	22	

Cuenta de Resultados Analítica					
(Miles de euros)	2004		2003		Variación
	Importe	%	Importe	%	
Cifra de Negocio de Promoción	602.453	100	516.596	100	17
Costes directos de venta de promociones	(430.143)	(71,4)	(379.271)	(73,4)	13
MARGEN BRUTO PROMOCIÓN	172.310	28,6	137.325	26,6	25
Cifra de Negocio de rentas de alquiler	41.053	100	38.854	100	6
Coste directo de alquiler	(7.822)	(19,1)	(7.668)	(19,7)	2
Amortizaciones	(7.419)	(18,1)	(6.316)	(16,3)	17
MARGEN BRUTO DE ALQUILER	25.811	62,9	24.870	64,0	4
Cifra de Negocio de venta de suelo	92.154	100	46.208	100	99
Coste directo de venta de suelo	(56.113)	(60,9)	(21.408)	(46,3)	162
MARGEN BRUTO DE SUELO	36.040	39,1	24.800	53,7	45
CIFRA DE NEGOCIO TOTAL	736.089	100	601.968	100	22
COSTE DIRECTO TOTAL	(501.498)	(68,1)	(414.663)	(68,9)	21
MARGEN BRUTO TOTAL	234.591	31,9	187.305	31,1	25
Otros ingresos de explotación	118	-	245	-	(52)
COSTES INDIRECTOS	(28.997)	(3,9)	(26.090)	(4,3)	11
Costes de personal	(14.109)	(1,9)	(13.042)	(2,2)	8
Resto de costes indirectos	(14.888)	(2,0)	(13.048)	(2,2)	14
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	205.712	27,9	161.460	26,8	27
Diferencial financiero	(15.039)	(2,0)	(13.066)	(2,2)	15
RESULTADO ORDINARIO	190.673	25,9	148.394	24,7	28
Resultado Venta Patrimonio	1.957	0,3	6.490	1,1	(70)
Otro Resultado Extraordinario	(6.024)	(0,8)	(11.245)	(1,9)	(46)
B.A.I.	186.607	25,4	143.639	23,9	30
Impuesto de Sociedades	(62.313)	(8,5)	(46.626)	(7,7)	34
Socios externos	(899)	(0,1)	(5.445)	(0,9)	(83)
RESULTADO NETO	123.395	16,8	91.568	15,2	35



La cifra de negocio de promoción residencial sube hasta los 602 millones de euros, un 17% más que en 2003, y lo hace con márgenes porcentuales cercanos al 29%. Como consecuencia del incremento en volumen y en margen, la promoción residencial aumenta su resultado bruto un 25%.

La actividad comercial de venta de viviendas también ha tenido un excelente comportamiento, tanto en volumen como en ritmo. Así, la cifra de contratos más variación de reservas ha crecido durante 2004 un 23%, superando los 711 millones de euros. Por lo que se refiere al periodo medio de liquidación del stock en comercialización, ha bajado de 13,1 meses en 2003 a 12,7 meses en 2004.

Las ventas de terrenos y solares ascienden a 92,1 millones de euros, lo que supone prácticamente duplicar el volumen de 2003. El resultado bruto generado por esta venta de suelo es de 36 millones de euros, un 45% más que en el ejercicio anterior.

La mayor venta del suelo se enmarca en la opción estratégica de impulsar la rentabilidad operativa con una gestión más activa del banco de suelo. En cualquier caso, el crecimiento de 2004 ha sido superior al previsto por la aparición de oportunidades puntuales de negocio derivadas de la favorable evolución del mercado.

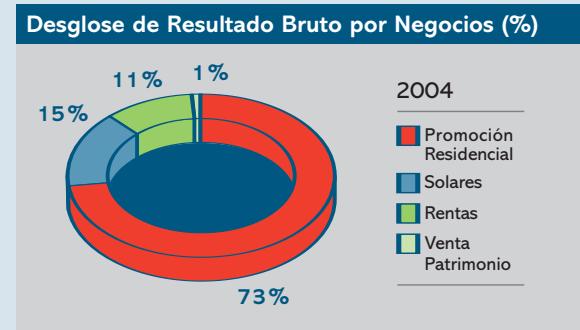
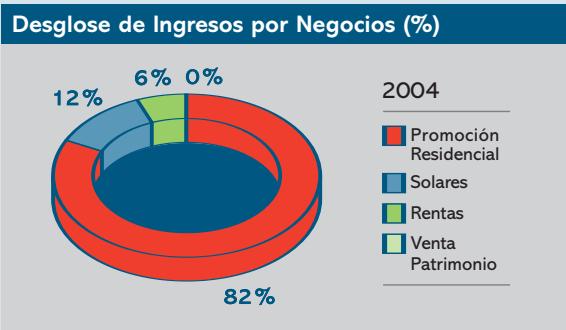
El margen porcentual en la venta de suelo disminuye hasta el 39% por la rápida rotación de terrenos adquiridos recientemente y por la des-inversión estratégica en solares con menos margen de la Urbanización Pal Mar de Tenerife.

Los ingresos por rentas de alquiler alcanzan los 41,1 millones de euros, lo que supone un incremento del 6% con respecto a 2003. Con respecto al margen bruto porcentual de esta actividad, baja ligeramente por las mayores amortizaciones, efecto que se compensa parcialmente con la mejora de los costes directos, cuyo peso disminuye.

Si se consideran sólo las superficies homogéneas, las rentas han crecido like for like un 4,3%, a pesar de la debilidad que ha seguido caracterizando al mercado de oficinas. El yield baja ligeramente por el efecto de los nuevos activos en explotación, que por otra parte han sido exitosos desde el punto de vista comercial, por lo que el año se cierra con un nivel de ocupación superior al 95%.

El resultado bruto total, antes de costes indirectos, crece un 25% y alcanza los 234,6 millones de euros, con un margen porcentual del 32%, superior al del ejercicio anterior.

En el gráfico adjunto podemos observar que la línea de negocio de promoción aporta el 73% del margen bruto, la venta de solares el 15% y el patrimonio en alquiler el 12%.



En 2004 se han mantenido los altos niveles de eficiencia y productividad que caracterizan a Inmobiliaria Urbis. Aunque sigue creciendo el número de empleados por el volumen de actividad, el peso relativo de los costes de personal y del resto de costes indirectos se mantiene en nive-

les mínimos, representando sólo el 3,9% de la cifra de negocio.

De los costes indirectos, un 49% corresponden a gastos de personal, un 30% a servicios exteriores y un 22% a otros gastos.

Análisis de los Costes Indirectos			
(Miles de euros)	2004	2003	Variación (%) 2004-2003
Gastos de Personal	14.109	13.042	8
Servicios Exteriores	8.567	7.762	10
Otros Costes Indirectos	3.079	2.689	14
Amortizaciones	1.764	1.569	12
Provisiones de Tráfico	1.478	1.029	44
TOTAL COSTES INDIRECTOS	28.997	26.091	11

El resultado de explotación es de 205,7 millones de euros, un 27% más que en 2003. El margen de explotación, en porcentaje sobre la cifra de negocio, sube hasta el 28%.

Los gastos financieros netos son 15,4 millones de euros, lo que representa sólo el 2% de la cifra de negocio. El cuadro adjunto detalla la composición de este resultado financiero.

Análisis del Resultado Financiero			
(Miles de euros)	2004	2003	Variación (%) 2004-2003
Gastos Financieros Totales	(32.616)	(28.558)	14,2
Intereses Activados	16.502	15.061	9,6
Ingresos Financieros	676	356	90,0
Participación Rdos. Soc. Ptas. Equivalencia	398	75	
DIFERENCIAL FINANCIERO	(15.039)	(13.066)	15,1

El beneficio ordinario, recurrente, aumenta un 28%, alcanzando los 190,7 millones de euros y con un margen porcentual del 26%.

El beneficio antes de impuestos alcanza los 186,6 millones, un 30% más que en 2003. El gasto en el que ha incurrido la Compañía como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 62,3 millones de euros, lo que supone una tasa impositiva del 33,4%.

Los resultados extraordinarios procedentes de la venta de patrimonio en renta, 1,9 millones de euros, son poco relevantes. Se han vendido activos dispersos por un valor de 2,5 millones, con un margen del 77%.

El beneficio neto atribuido es de 123,4 millones de euros, lo que representa un 16,8% de la cifra de negocio. Este beneficio, comparado con el del ejercicio anterior, supone un incremento, total y por acción, del 35%.

Hay otros resultados extraordinarios, negativos, que responden a diversas provisiones que se enmarcan en la política conservadora de la Compañía frente a posibles riesgos y contingencias.



BALANCE CONSOLIDADO

Balance Consolidado

Activo (Miles de euros)	2004	2003
INMOVILIZADO	615.342	621.075
Gastos de Establecimiento	817	1.344
Inmovilizaciones Inmateriales	61.960	57.430
Inmovilizaciones Materiales	524.271	520.943
Inmovilizaciones Financieras	18.430	18.735
Acciones Propias	3.483	13.206
Deudores por operación tráfico a largo plazo	6.381	9.417
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.134	1.830
ACTIVO CIRCULANTE	2.128.127	1.706.850
Existencias	1.751.464	1.401.514
Deudores	353.486	282.390
Tesorería e inversiones financieras temporales	21.428	21.847
Ajustes por periodificación	1.749	1.099
TOTAL ACTIVO	2.746.603	2.329.755

Balance Consolidado

Pasivo (Miles de euros)	2004	2003
FONDOS PROPIOS	774.351	686.449
Capital y reservas	650.956	594.880
Pérdidas y ganancias del ejercicio	123.395	91.569
SOCIOS EXTERNOS	4.726	7.092
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	192	668
PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS, OTRAS	66.641	61.484
ACREEDORES A LARGO PLAZO	718.005	600.899
Deudas entidades de crédito	579.282	407.383
Acreedores comerciales a largo plazo	134.308	187.191
Otros acreedores a largo plazo	4.415	6.325
ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.182.688	973.163
Deudas entidades de crédito	500.190	333.545
Acreedores comerciales	529.873	495.450
Otras deudas no comerciales	57.174	52.837
Provisión operaciones tráfico	95.279	91.331
Ajustes por periodificación	172	-
TOTAL PASIVO	2.746.603	2.329.755

Al cierre del año 2004 la cifra total de los activos del balance del Grupo Urbis ascendía a 2.747 millones de euros.

El inmovilizado operativo (línea de negocio de patrimonio) apenas aumenta. En cambio, el circulante operativo neto (líneas de promoción residencial y suelo) crece un 36%, impulsado por las compras de solares para el crecimiento de la Compañía.

Hay que destacar que el banco de suelo actual permite el crecimiento, con precios actuales, hasta 2008. Por tanto, las nuevas inversiones, a largo plazo, se caracterizan por ser muy selectivas y por tener un importante recorrido de gestión urbanística, lo que permitirá mantener dentro de unos años precios muy competitivos.

De esta manera, durante 2004 se han invertido 378,7 millones de euros en 746.531 metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. Este suelo debe permitir el crecimiento a partir de 2008, con un producto urbano de primera residencia y precios asequibles, que no generen demanda insolvente.

Desde el punto de vista de la financiación, los fondos propios aumentan un 13% hasta los 774,3 millones de euros y el endeudamiento financiero neto crece un 47%, hasta los 1.049,3 millones de euros.

En consecuencia, el apalancamiento financiero sobre fondos propios al cierre de 2004 es del 136%, superior al del ejercicio anterior en línea con las previsiones comunicadas al mercado, aunque sin duda uno de los más conservadores del sector.

Para valorar la fortaleza financiera de Urbis, es importante tener en cuenta que el apalancamiento medido sobre el valor de mercado de los activos es del 26%.

Hay que considerar además que sólo una pequeña parte de la deuda tiene garantía personal y que la mayoría está afecta a promociones, muchas de cuyas unidades se encuentran comercialmente vendidas. Así, el riesgo financiero real de la Compañía es incluso inferior al que podría sugerir su ratio de apalancamiento.

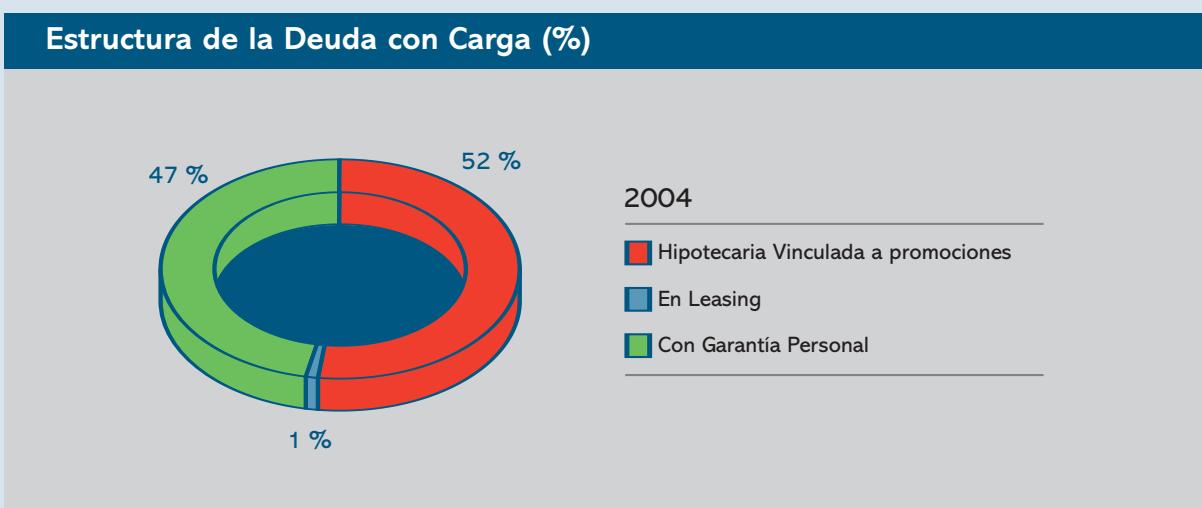
Endeudamiento

(Miles de euros)	2004	2003	Variación	(%)
Deuda con Carga	1.070.720	733.434	337.286	46,0
Deuda con carga afecta a promociones	549.548	504.174	45.374	9,0
Deuda con carga en leasing	14.841	18.059	(3.218)	(17,8)
Deuda con carga garantía personal	506.331	211.201	295.130	139,7
Tesorería e Inversiones Fin. Temporales	21.428	21.847	(419)	(1,9)
DEUDA NETA	1.049.292	711.587	337.705	47,5



Por otro lado, el ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos da una cobertura de más de 13,8 veces, superior a la de 2003.

Esta fortaleza y solvencia financiera permite adoptar una posición activa frente a posibles oportunidades de inversión que aparezcan en el mercado.



Ratios de Endeudamiento				
Porcentaje	2004	2003	Variación	(%)
Deuda Neta / Fondos Propios	136	104	31,8	30,7
Deuda Neta / GAV (Valor Activos Inmobiliarios)	26	22	4,0	21,4

Poniendo en relación el balance con la cuenta de resultados, la rentabilidad operativa (ROCE) se ha mantenido en niveles similares a los del ejercicio anterior.

El ROCE ha sido impulsado por los mayores márgenes, aunque este efecto se ve compensado, a corto plazo, por la menor rotación derivada de las mayores inversiones, de crecimiento, realizadas en el ejercicio. Si no consideramos éstas, la rotación del circulante ha mejorado, impulsada por la

mayor venta de suelo y el buen ritmo de ventas de viviendas.

La rentabilidad sobre fondos propios (ROE) sube del 14,0 al 16,9%, lo que supone una mejora del 21%.

Analizando el ROE por factores (margen, rotación y apalancamiento), la mejora ha sido impulsada por el mayor margen y el mayor apalancamiento financiero.

ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA

A fin de analizar la actividad de la Compañía desde el punto de vista de la caja generada en el ejercicio por las actividades ordinarias y de inversión, y cómo se financian vía variación del circu-

lante, recursos propios y deuda, se presenta a continuación el cuadro del estado de flujos de tesorería del ejercicio 2004.

Estado de Flujos de Tesorería correspondientes a los ejercicios terminados el 31/12/2004 y 31/12/2003		
(Miles de euros)	31/12/04	31/12/03
COBROS DE CLIENTES Y DEUDORES:	738.202	682.825
Por Venta de Terrenos y Solares	113.639	53.109
Por Venta y Entrega de Edificaciones	577.601	584.768
Por Alquiler Patrimonio en Renta	46.326	44.304
Por Cobros de Otros Deudores y Otros Ingresos Prestación Servicios	636	644
PAGOS A PROVEEDORES Y ACREDITORES:	(820.197)	(729.237)
Por Compra de Terrenos y Solares	(388.436)	(364.684)
Por Costes Industriales de Edificación	(394.110)	(330.624)
PROVEEDORES DE COSTES INDUSTRIALES	(782.546)	(695.308)
Otros Pagos de Explotación	(37.651)	(33.929)
A Flujo de caja neto procedente de las actividades de explotación	(81.996)	(46.411)
Flujos procedentes del servicio de la deuda	(23.625)	(28.187)
Flujos procedentes de impuestos y tributos	(39.212)	(7.497)
B Flujo de caja neto procedente de las actividades ordinarias	(144.833)	(82.095)
Flujos procedentes de operaciones de inversión y desinversión:	(161.013)	(90.773)
Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado material e inmaterial	(151.994)	(85.946)
Adquisiciones y enajenaciones en Sociedades Participadas	(9.018)	(4.827)
Flujos procedentes de otras operaciones	(14.669)	(13.129)
C Flujo neto de tesorería procedente de actividades de inversión, y otras actividades	(175.682)	(103.902)
D Flujo neto de tesorería antes de financiación (B+C)	(320.515)	(185.998)
Adquisición/enajenación de acciones propias	18.211	(6.767)
Flujos procedentes de operaciones de retribución al accionista	(35.061)	(27.427)
E Flujo neto a financiar (incremento neto de la deuda en el ejercicio)	(337.365)	(220.191)
Endeudamiento inicial	(733.355)	(513.164)
Endeudamiento final	(1.070.720)	(733.355)



INTRODUCCIÓN

El Informe de Actividad tiene como objetivo el análisis pormenorizado de las grandes áreas de actuación de la Sociedad así como los Recursos Humanos puestos al servicio de las mismas.

Los cinco apartados que componen nuestro Informe de Actividad son los siguientes:

- Terrenos y Solares
- Promoción Residencial
- Patrimonio en Renta
- Recursos Humanos
- Información Bursátil

Cada uno de estos apartados está analizado con criterios gerenciales, por lo que a veces las cifras que los reflejan no coinciden con las contables, aunque siempre se apoyan en ellas.

El Análisis de Actividad es complementario con el Informe de Gestión, en algunas ocasiones se repite, pero siempre al ser aquel un documento de mayor libertad permite recoger opiniones de la gerencia y su extrapolación futura.

En el Informe de Actividad se trata con el menor texto posible y en base de cuadros y esquemas, aportar una información completa y de forma sencilla para que con un mínimo de tiempo se consiga asimilar el máximo de información que nos permita tener una visión rápida de nuestra Sociedad.

La gran aportación del Informe de Actividad es la posibilidad que abre para hablar de proyectos en comercialización, actuaciones futuras y estrategia empresarial.



Solar destinado a Residencia de Mayores para Patrimonio en Renta. Zaragoza.

TERRENOS Y SOLARES

Inmobiliaria Urbis dispone de un gran banco de suelo de 3,5 millones de metros cuadrados edificables sobre rasante, adquirido con un coste medio de repercusión de 336 euros/m², muy infe-

rior al actual de mercado, por lo que se acumulan importantes plusvalías latentes, 945 millones de euros, de acuerdo con la última tasación independiente de C.B. Richard Ellis.

Terrenos y Solares				
(Miles de euros)	2004	2003	Variación	%
Coste suelo existencias	1.187.418	864.642	332.776	37%
Coste suelo participadas	1.226	694	532	77%
Coste suelo pendiente entrega	20.143	22.801	(2.658)	(12%)
Derechos de edificación	3.593.644	3.271.304	322.340	10%
Coste medio de repercusión	336	271	65	24%

Este hecho es la consecuencia de nuestro modelo de negocio promotor, que se basa en el previo desarrollo urbanístico del suelo. Hay que recordar que esta actividad es especialmente larga y compleja en España, por lo que requiere de una capacidad financiera y de gestión que no tienen todos los promotores residenciales, en especial los pequeños, que son la gran mayoría en el Sector.

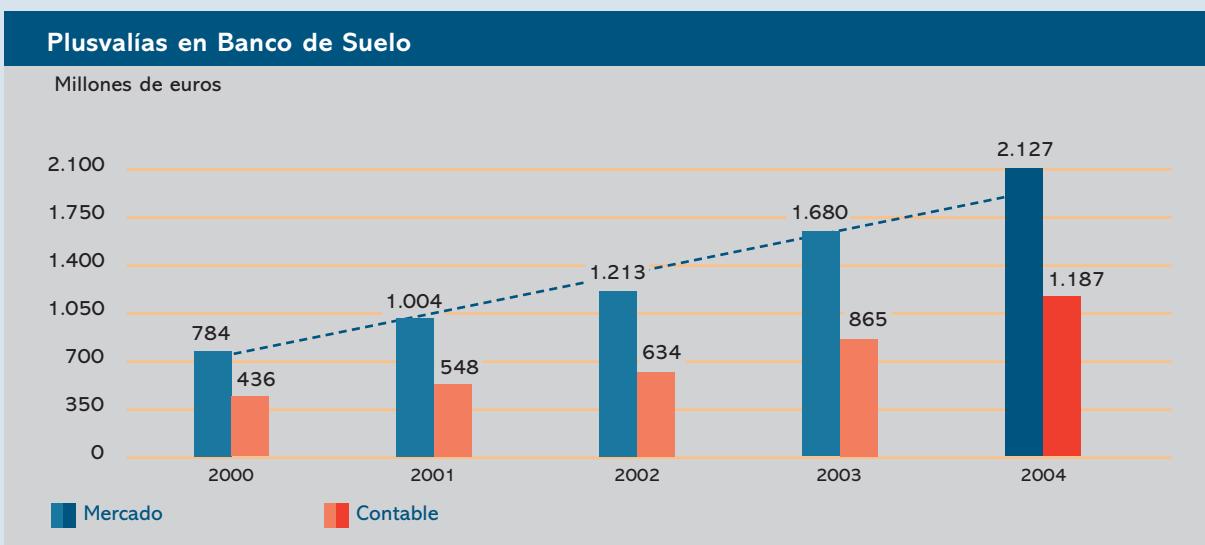
Inmobiliaria Urbis tiene el *know-how* y la capacidad financiera y de gestión para generar valor a medio y largo plazo en el proceso de desarrollo urbanístico del suelo. Teniendo en cuenta la importancia de este factor en el precio final de la vivienda, nuestro modelo empresarial resulta más estable frente a variaciones cíclicas de la demanda que el de los promotores que compran suelo finalista.



Solar "Miralbueno". Zaragoza.

Además, nuestro Grupo fue especialmente diligente en la adquisición de terrenos y solares en los momentos que oportunamente se presentaron en los años anteriores a las grandes subidas de precios y ha ido reponiendo sus existencias sin presión, de forma selectiva y conservadora.

En el gráfico siguiente se muestra la evolución del valor contable de nuestros terrenos y solares y del valor de mercado de los mismos, de acuerdo con las tasaciones de CB Richard Ellis. Se aprecia no sólo la magnitud de las plusvalías sino también que éstas son crecientes, lo que indica que las inversiones de los últimos años se han realizado de forma acertada.

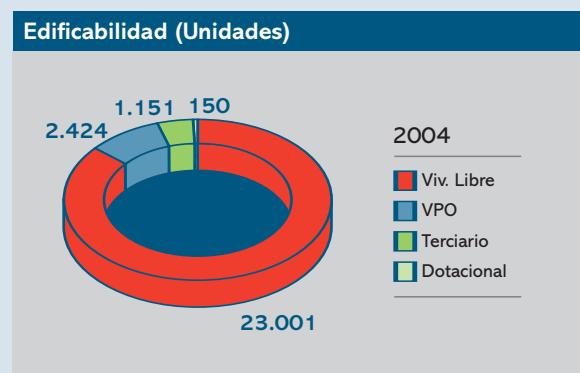
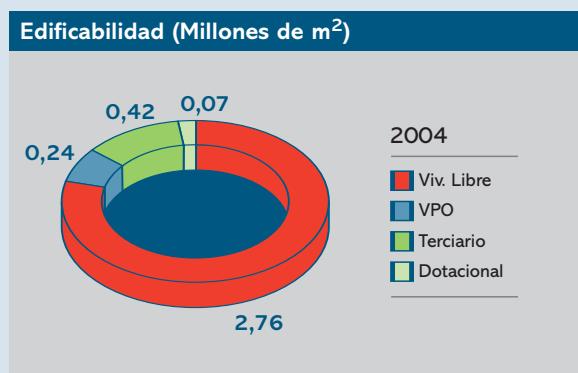


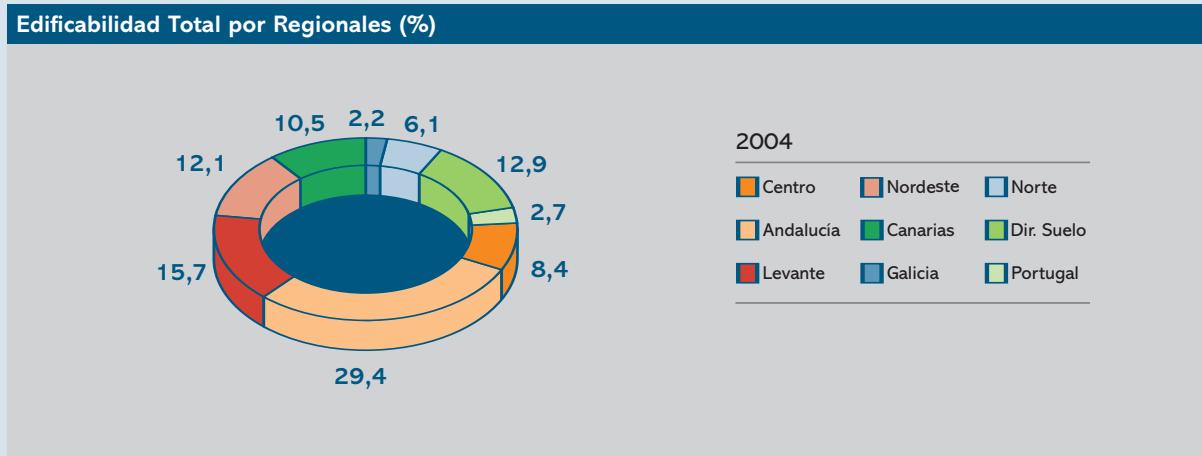
Solar "Puente Princesa". Madrid.

Por otro lado, el cuadro y los gráficos siguientes desglosan nuestro banco de suelo por usos y por regiones:

Región	Edificabilidad sobre rasante (m ²)		
	Residencial	Otros	Total
Andalucía	919.169	121.397	1.040.566
Aragón	132.123	9.303	141.426
Asturias	32.899	-	32.899
Baleares	30.428	34.050	64.478
Canarias	343.086	28.725	371.811
Cantabria	22.879	6.955	29.834
Castilla y León	72.686	9.938	82.624
Castilla-La Mancha	66.280	2.570	68.850
Cataluña	173.713	78.119	251.832
Extremadura	20.826	795	21.621
Galicia	74.510	7.927	82.437
La Rioja	10.626	-	10.626
Madrid	597.382	160.113	757.494
Murcia	194.102	32.147	226.249
Navarra	8.696	2.385	11.081
Valencia	348.934	8.878	357.813
Portugal (*)	42.003	-	42.003
TOTAL GRUPO URBIS	3.090.342	503.302	3.593.644

(*) Pendiente firma: 57.997 m²





Hay que destacar la diversificación geográfica, con terrenos en las 30 ciudades principales de España y Portugal. Otro aspecto muy importante es que los solares están dirigidos al segmento de merca-

do de primera residencia urbana, el más amplio, líquido y estable. El producto vacacional o de costa, de carácter más cíclico, apenas supone el cinco por ciento del total.



Solar "José Maestre". Valencia.

Debemos añadir que nuestro banco de suelo asegura varios años de crecimiento, incluso en escenarios de mercado menos favorables que el actual. Esto supone una ventaja competitiva importante con respecto a las compañías que necesitan adquirir nuevos suelos finalistas, con precios muy elevados, para mantener su actividad.

En cualquier caso, Urbis mantiene su gestión ordinaria de inversiones en suelo, aunque éstas tienen ya como objetivo el crecimiento a largo plazo, a partir de 2008-2009. Así, las compras son siempre muy selectivas y se hacen con fidelidad a nuestro modelo de negocio, con un importante potencial de gestión urbanística, que permite precios finales asequibles para las familias españolas.

En 2004 se han invertido 378,7 millones de euros en 746.531 m² de derechos de edificabilidad. El coste medio de repercusión ha sido por tanto de 507 euros/m², inferior al de mercado para el suelo finalista en localizaciones similares.

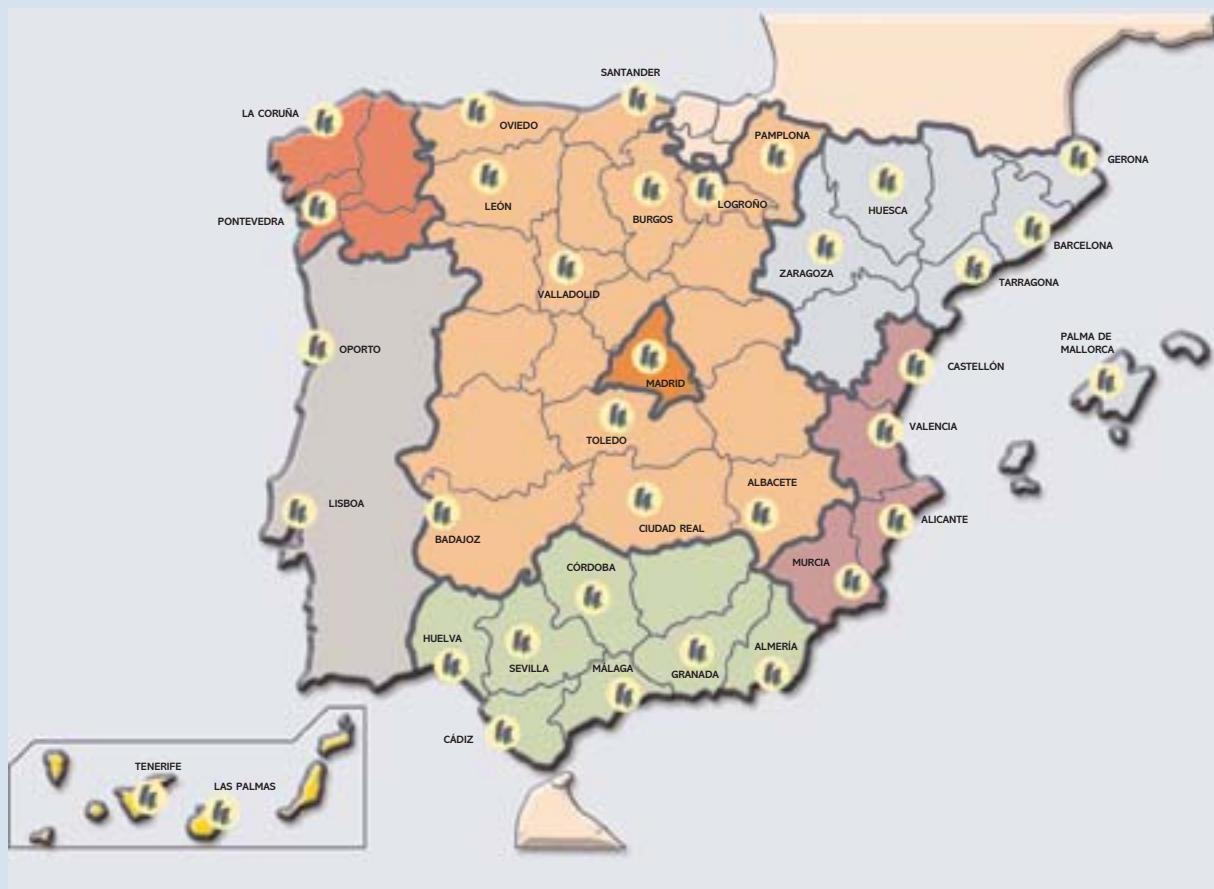
Del total, 109 mil metros cuadrados han sido adquiridos por la línea de negocio de gestión del suelo, cuya cartera de activos se aproxima al medio millón de metros cuadrados.

Cabe también destacar el aumento durante 2004 de nuestra presencia en Lisboa, ciudad en la que Urbis tiene ya cien mil metros cuadrados de edificabilidad. Estas inversiones, que madurarán en dos o tres años, se han realizado después de estudiar varios años el mercado portugués y aprovechando una situación de depresión cíclica en el mismo.

Con respecto a las desinversiones del ejercicio, las ventas de terrenos y solares han ascendido a 92,2 millones de euros, lo que supone prácticamente duplicar el volumen de 2003.

Esta mayor venta se enmarca en la opción estratégica de impulsar la rentabilidad operativa con una gestión más activa del banco de suelo, capitalizando así el *know-how* de la Compañía.

PROMOCIÓN RESIDENCIAL



Zonas de Actuación de Inmobiliaria Urbis

Regional Centro

Madrid

Regional Andalucía

Almería

Cádiz

Córdoba

Granada

Huelva

Málaga

Sevilla

Regional Nordeste

Barcelona

Gerona

Huesca

Palma de Mallorca

Tarragona

Zaragoza

Regional Levante

Alicante

Castellón

Murcia

Valencia

Regional Norte y Castilla-La Mancha

Albacete

Badajoz

Burgos

Ciudad Real

León

Logroño

Oviedo

Pamplona

Santander

Toledo

Valladolid

Regional Canarias

Las Palmas

Tenerife

Regional Galicia

La Coruña

Pontevedra

Portugal

Lisboa

Oporto

Debemos comenzar este capítulo de nuestra Memoria con unos comentarios sobre el mercado residencial español, que en 2004 ha vuelto a caracterizarse por la fortaleza de la demanda que, a pesar del aumento de la oferta, ha provocado subidas de precios superiores al 15%.

Aunque el ritmo de crecimiento del mercado y la duración del periodo alcista, que empezó en 1997, siguen siendo objeto de comentarios alarmistas, entendemos que no puede hablarse de "burbuja", sino de la conjunción de un ciclo expansivo y de cambios estructurales en la sociedad y la economía españolas que impulsan la demanda.

Hay que matizar además que los datos referentes a las subidas de precios y al número de viviendas iniciadas no son alarmantes si se analizan con perspectiva. Así, gran parte de la subida acumulada de precios se explica por un proceso de convergencia con otros países más desarrollados y el incremento en el número de viviendas iniciadas se debe, en gran medida, al mercado de segunda residencia en costa.

Por otro lado, la fortaleza del mercado es sostenible porque no se basa en elementos meramen-

te especulativos sino en factores estructurales, demográficos, sociológicos, económicos y financieros. Básicamente, los españoles siguen siendo compradores de vivienda, hay muchos más hogares potenciales y mayor riqueza y capacidad adquisitiva.

Inmobiliaria Urbis cree que el mercado en su conjunto acabará evolucionando gradualmente desde el actual escenario expansivo hacia otro más estable y estructural, desaceleración suave en ritmos de venta y en crecimiento de precios, que consideramos positiva.

En cualquier caso, el mercado residencial español es muy heterogéneo y las subidas acumuladas de precios ya han empezado a retraer la demanda de algunos segmentos, básicamente en los productos y emplazamientos más caros (lujo, Madrid...) y en la segunda residencia (costa...).

En suma, creemos que el mercado en su conjunto tiende a la desaceleración, pero que seguirá habiendo una gran demanda potencial de primera residencia a precios asequibles. Creemos además que, dada la fragmentación del sector, hay potencial de crecimiento para los jugadores que puedan satisfacer esa demanda.



Paseo interior de la promoción "Port Adriano". Calviá. Mallorca.

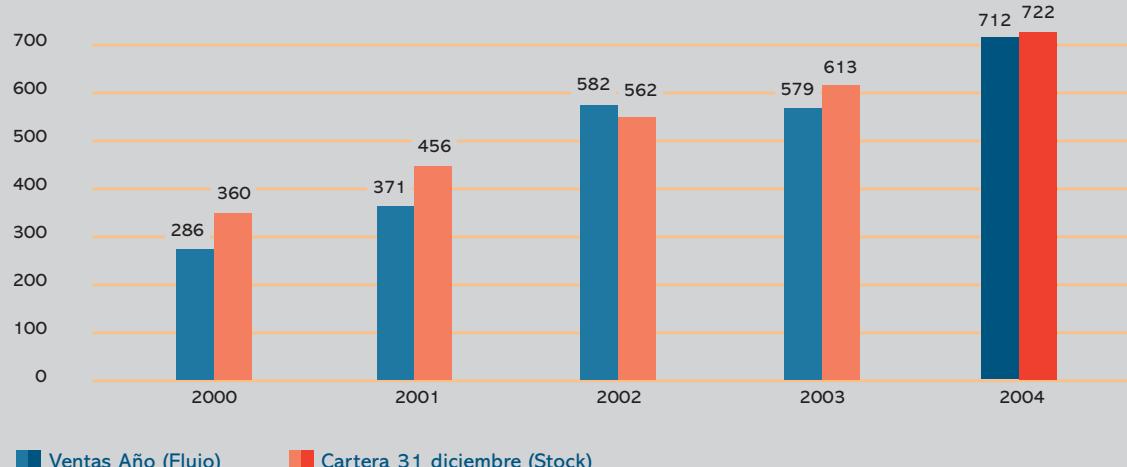
Con respecto a Inmobiliaria Urbis, la línea de negocio de promoción residencial ha tenido un muy buen comportamiento en 2004, no sólo en los resultados ya comentados, sino también en las variables operativas y comerciales.

Así, las ventas de gestión de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más

variación de reservas, han sido de 711,7 millones de euros, lo que supone un 23% más que en 2003.

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de contabilización en resultados, crece un 18% hasta los 722,4 millones, lo que asegura más de un año de ingresos futuros.

Ventas Comerciales de Viviendas (Millones de euros)



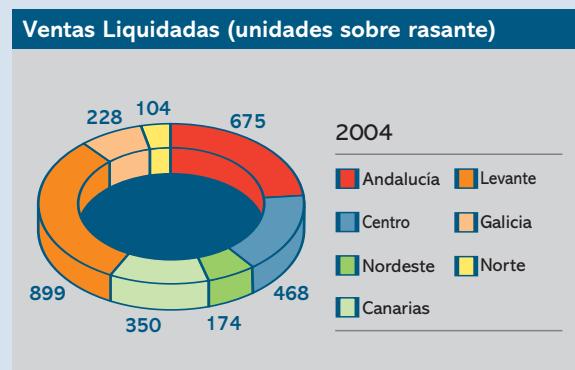
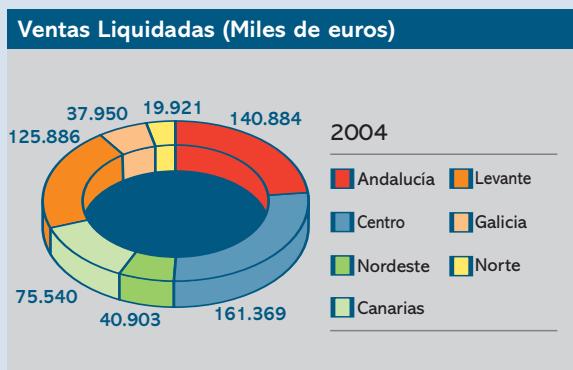
El ritmo de venta, calculado consistentemente como el periodo medio de liquidación del stock en comercialización, ha pasado de 13,1 meses en 2003 a 12,7 meses en 2004, cifra muy positiva por la mejora que supone y por ser muy inferior a los 24 meses medios de construcción y entrega.

En términos de tendencia, es destacable además que en el segundo semestre del año se han acelerado las ventas.

Todos estos datos confirman el buen comportamiento de nuestros productos de primera residencia urbana y precio medio. Al respecto, señalar que Urbis está presente en más de 30 ciudades, con un producto de primera residencia, cuyo precio medio es de 215 mil euros.

En 2004, siguiendo con la política de expansión y diversificación geográfica, se han creado las dele-

gaciones de Burgos, Logroño, Mérida, Santander, Toledo y Oporto.



Para el futuro, Urbis prevé que sus ventas residenciales sigan creciendo, a pesar del escenario de desaceleración previsto para el conjunto del sector, porque **tenemos el suelo para ganar cuota de mercado en el segmento más amplio y estable, a precios asequibles:**

1) Tenemos el suelo...

- a) 3,5 millones de metros cuadrados de edificabilidad.
- b) Aseguran el crecimiento, sin necesidad de nuevas inversiones, hasta 2008.

2) ...Para ganar cuota de mercado...

- a) Sector muy fragmentado y heterogéneo, con más de 5.000 jugadores.
- b) Ninguna empresa tiene una cuota de mercado relevante.

3) ...En el segmento más amplio y estable...

a) Primera residencia urbana.

b) Muy adaptada a la demanda local.

c) En más de 30 ciudades.

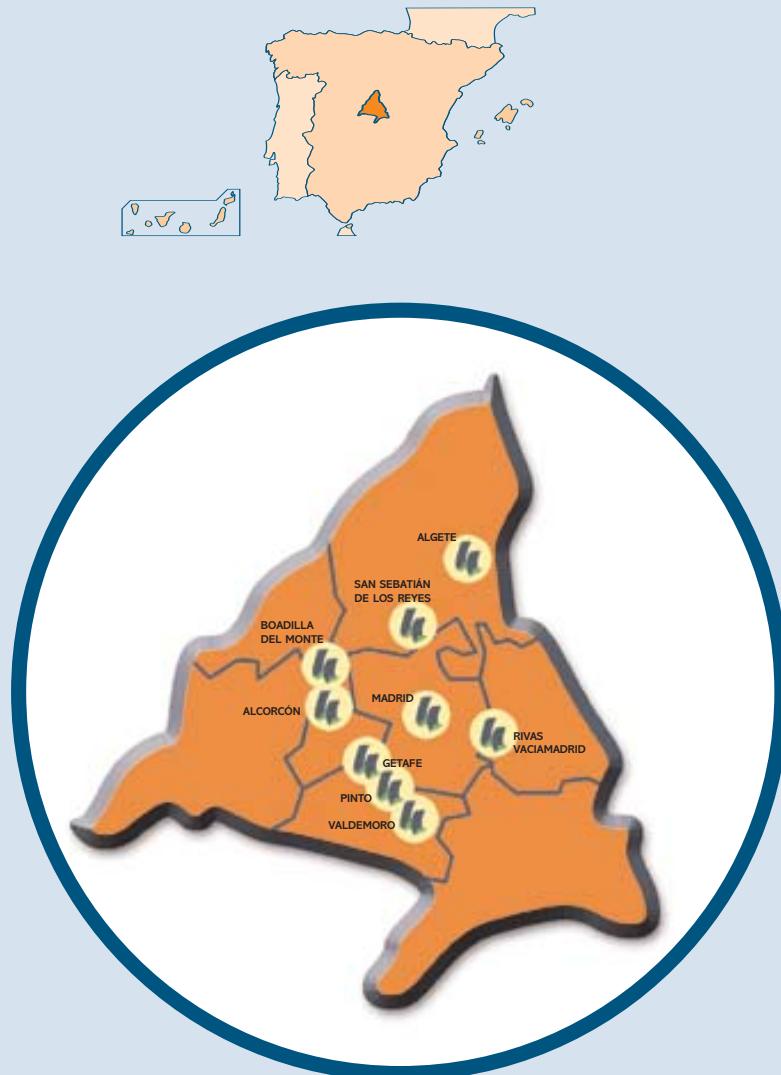
4) ...A precios asequibles.

a) Promoción basada en la previa gestión urbanística del suelo, que implica costes más competitivos.

b) Urbis no considera subidas de precios en sus modelos de inversión.

Por último, no debemos acabar este capítulo sin mencionar el éxito de nuestra página web, www.promocionesurbis.com, un canal comercial que permite no sólo seleccionar y visitar nuestras promociones, sino también imprimir planos, calcular hipotecas, hacer reservas, etc., y que se ha convertido en uno de los sitios web más avanzados y visitados del Sector.

REGIONAL CENTRO



Zonas de Actuación

Madrid

Alcorcón
Algete
Boadilla del Monte
Getafe
Pinto
Rivas-Vaciamadrid
San Sebastián de los Reyes
Valdemoro

En el año 2004 se ha producido un cambio en el ámbito de actuación de la Regional Centro, habiéndose decidido, para mejorar la eficacia de la gestión, que esta Dirección Regional desarrolle su actuación exclusivamente en la Comunidad de Madrid.

Cuenta con tres Delegaciones: la Delegación Madrid-1, responsable de los desarrollos inmobiliarios en Madrid Capital; la Delegación Madrid-2 que tiene su ámbito de trabajo en la corona perimetral a la capital en sus zonas Este, Norte y Oeste y la Delegación Madrid-3 que se ocupa de la corona Sur de Madrid y, en especial, de los Municipios del Sur de la Comunidad.

Durante el ejercicio se ha avanzado de un modo significativo en la gestión urbanística de los suelos importantes que ya eran propiedad de Urbis o que se han adquirido en el año (Vallecas; Tempranales y Cerro del Baile) en San Sebastián



de los Reyes; El Restón en Valdemoro; el Mayorazgo de Boadilla y otros. Asimismo se ha continuado de modo satisfactorio con la actividad inmobiliaria que se describe a continuación.

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Residencial Parque Urbis	Madrid	-	-	285	1	75	3
Luis Mitjans	Madrid	17.264	52	874	6	3.054	143
Altos de Arturo Soria II-III y IV	Madrid	33.510	267	-	-	13.910	700
Edificio UTE Realojos La Vegailla	Madrid	5.172	58	-	-	1.482	121
Residencial Alhaurín	S.S. de los Reyes	435	2	-	-	-	-
El Olivar de Pinto	Pinto	6.435	66	240	3	2.631	134
Residencial La Florida	Pinto	2.022	10	-	-	-	-
Otras promociones liquidadas		-	-	183	3	2.030	101
Total		64.838	455	1.582	13	23.182	1.202

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Altos de Arturo Soria V-VI y VII	Madrid	27.460	212	-	-	10.324	545
Residencial Parque Vaguada	Madrid	16.584	175	545	5	8.439	395
Residencial Monte Real	Madrid	8.131	86	-	-	5.010	204
Residencial La Dehesa	S.S. de los Reyes	8.626	64	320	4	3.758	173
Parque Industrial Urbis	Algete	-	-	21.428	112	-	-
Getafe Tropic Costa	Getafe	10.562	120	-	-	7.879	325
El Mirador de la Gavia	Madrid	10.342	113	4.000	233	-	-
Total		81.705	770	26.293	354	35.410	1.642

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Alameda del Mayorazgo I F. Colect.	Boadilla del Monte	10.440	72	4.896	216	-	-	-	-
El Mayorazgo I Unifamiliares	Boadilla del Monte	8.400	42	-	-	-	-	-	-
El Mayorazgo II Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	10.730	74	5.032	222
El Mayorazgo III Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	10.585	73	4.964	219
El Mayorazgo IV Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	7.105	49	3.332	147
El Mayorazgo V Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	3.625	25	950	75
El Mayorazgo II Unifamiliares	Boadilla del Monte	-	-	-	-	4.000	20	-	-
El Mayorazgo III Unifamiliares	Boadilla del Monte	-	-	-	-	8.160	34	-	-
Boadilla Terciario	Boadilla del Monte	-	-	-	-	11.885	48	-	-
Puente de la Princesa I y II	Madrid	-	-	-	-	24.585	230	11.500	552
Mazarredo	Madrid	-	-	-	-	2.444	48	2.136	108
Canillejas	Madrid	-	-	-	-	6.586	65	2.894	163
Edificio Avda. San Luis	Madrid	11.513	146	9.935	212	-	-	-	-
Adelfas I y II	Madrid	12.293	115	5.750	276	7.431	74	2.812	148
Parcela A-19-22 La Veguilla	Madrid	-	-	-	-	15.488	154	-	-
Tempranales I-II y III	S.S. de los Reyes	-	-	-	-	32.712	239	5.964	563
Cerro del Baile I y II	S.S. de los Reyes	-	-	-	-	15.735	124	2.357	251
Vallecas V.L. II (1-9-D)	Madrid	3.412	38	1.270	77	-	-	-	-
Vallecas V.L. III (2-28-A-D)	Madrid	7.009	79	2.870	159	-	-	-	-
Vallecas V.L. IV (1-57-C-D)	Madrid	-	-	-	-	6.460	64	2.582	129
Vallecas V.L. V (1-67-D)	Madrid	-	-	-	-	10.500	105	4.140	211
Vallecas V.L. VI (2-103-B)	Madrid	-	-	-	-	3.451	35	1.420	71
Vallecas V.L. U.E.5 P43-A	Madrid	-	-	-	-	5.612	47	1.457	94
Vallecas V.L. U.E.5 34-C/39-B	Madrid	-	-	-	-	5.116	50	1.786	102
Villaverde Butarque PP UZP 1,05	Madrid	-	-	-	-	6.847	65	5.229	164
El Restón	Valdemoro	45.552	292	3.116	-	-	-	-	-
Total		98.619	784	27.837	940	199.057	1.623	58.555	3.219

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE MADRID 1

Durante el ejercicio la Delegación ha desarrollado y solicitado licencia de un nuevo y prestigioso proyecto de remodelación el “**Edificio San Luis**”, situado en la Avenida de San Luis, muy cerca de la calle Arturo Soria. Sobre este inmueble, que estaba en un principio destinado a oficinas, se ha proyectado un exclusivo edificio de 146 viviendas y 23 oficinas, equipado con piscina, gimnasio, sauna y zonas ajardinadas con una edificabilidad total de 14.375 m².

Prácticamente la totalidad de las 52 viviendas del “**Edificio Garibay**” han sido entregadas a nuestros clientes a finales del año.

En 2005 se iniciará la tramitación de los planes parciales de tres importantes actuaciones. La de “**Mazarredo**”, situada en la calle del mismo nombre en el distrito de Arganzuela tiene una edificabilidad de 2.444 m² para 48 viviendas.



Estado actual del Edificio de la Avda. San Luis y maqueta del Edificio proyectado.



La de "Canillejas", en la Avenida de Arcentales, dispone de una edificabilidad para 65 viviendas y, por último, la de "Puente Princesa", con una edificabilidad de 24.585 m², lo que permitirá construir en torno a las 230 viviendas. Esta promoción se encuentra magníficamente situada, entre la calle Antonio López y la M-30, en uno de los tramos en que esta vía será soterrada convirtiéndose en jardín la parte liberada del tráfico.

En la privilegiada zona de "Los Fresnos de Boadilla", donde Urbis construirá 389 viviendas entre unifamiliares y colectivas, han finalizado los trabajos de urbanización y en 2005 se iniciarán las obras de las primeras 72 viviendas en la promoción "Alameda del Mayorazgo". En esta misma zona hay disponibilidad de 12.000 m² para terciario.



Promoción "Alameda del Mayorazgo" en la Urbanización "Los Fresnos de Boadilla". Boadilla del Monte.



La promoción más importante que desarrolla esta Delegación, el complejo residencial “**Los Altos de Arturo Soria**” con 537 viviendas, vendidas en un 89 %, consta de diversas instalaciones deportivas, gimnasio, padel, piscinas exteriores, zonas ajardinadas y piscina climatizada.

En la Sociedad “*Retiro Inmuebles, S.L.*”, constituida al 50 % con Necso Inmobiliaria, disponemos de una edificabilidad de 19.724 m² en el solar “**Adelfas**”.



“**Los Altos de Arturo Soria**”. Madrid.

DELEGACIÓN DE MADRID 2

Durante este ejercicio, se ha continuado con la promoción **“Parque Vaguada Residencial”**, situada en la Av. Monforte de Lemos junto a la estación de metro de Peñagrande y a escasos metros del Centro Comercial **“La Vaguada”**. Esta promoción, en urbanización cerrada, consta de 175 viviendas y está equipada con piscina, pista de padel, zonas ajardinadas y de juegos.

Dentro del mismo ámbito **“Vereda de Ganapanes-Peñaachica”**, comenzó en el mes de

Noviembre de 2004 la construcción y comercialización de las 86 viviendas que componen la promoción **“Residencial Monte Real”**, también en urbanización cerrada y con las mismas dotaciones deportivas y de descanso.

En la parcela A-10, del mismo ámbito, se han entregado 87 viviendas. El resto de la edificabilidad que Inmobiliaria Urbis tiene en la zona se concentra en dos parcelas A-19 y A-22 para un total de 154 viviendas.



“Parque Vaguada Residencial”. Madrid.

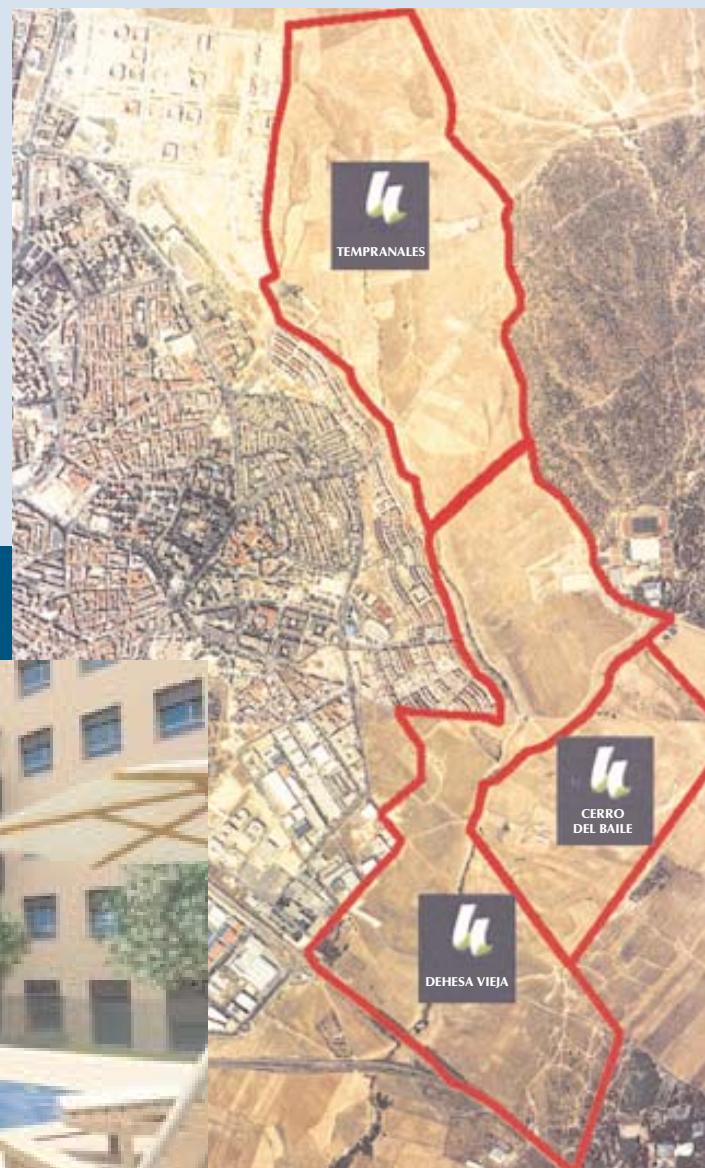
En el municipio de *San Sebastián de los Reyes*, en el ámbito de “*Dehesa Vieja*”, se ha iniciado la comercialización de la promoción “**Residencial La Dehesa**”, con 64 viviendas multifamiliares, zonas comunes, pistas de padel, piscinas y jardines en una urbanización cerrada.

Respecto a la gestión de suelo en desarrollo destacamos el Área de Reparto “**AR-1 Tempranales**” de *San Sebastián de los Reyes*, en la que Inmobiliaria Urbis posee 187.250 m² de suelo bruto, lo que representa el 17 % del ámbito y en

el Área de Reparto “**AR-2 Cerro El Baile**” disponemos de 63.979 m² de suelo bruto que representa el 5 % del sector.

Dentro de la política de diversificación de la actividad inmobiliaria, en el mes de Mayo de 2004 se inició con notable éxito la comercialización de la promoción “**Parque Industrial Urbis**” en el municipio de *Algete*, que consta de 112 naves industriales repartidas en un minipolígono cerrado con una edificabilidad de 21.428 m².

“Residencial La Dehesa”. San Sebastián de los Reyes (Madrid).



Entre la actividad desarrollada por esta Delegación en el ejercicio 2004 conviene destacar que en la *“Urbanización Club de Campo”*, de San Sebastián de los Reyes, se entregaron

las 132 viviendas de las promociones *“Zaudín”* y *“Alahurín”* con lo que Inmobiliaria Urbis culminó su actuación en esta urbanización donde ha desarrollado un total de 886 viviendas uni-



Vista aérea de la urbanización *“Club de Campo”*. San Sebastián de los Reyes (Madrid).

familiares rodeadas de amplios espacios verdes, zonas comerciales y reserva para equipamientos.

La urbanización es colindante con los dos campos de golf y magníficas instalaciones deportivas de la Real Sociedad Hípica Española.



DELEGACIÓN DE MADRID 3

El ámbito de actuación de esta Delegación abarca la Corona Sur de Madrid Capital con los municipios del Sur de la Comunidad Autónoma.

Durante el año 2004 la actividad de la Delegación se ha centrado básicamente en los municipios de *Rivas-Vaciamadrid, Getafe, Pinto, Alcorcón* y en los Distritos Municipales de *Villa de Vallecas* y *Villaverde* de Madrid.

En Rivas-Vaciamadrid han concluido las obras de las promociones de vivienda protegida **“Residencial Las Jaras”** y **“Residencial Levante”** de 64 y 80 viviendas respectivamente. También en fase avanzada de acabado se

encuentran las promociones **“El Olivar de Pinto”** y **“Residencial la Florida”** en la ciudad de Pinto.

En Madrid, en el Distrito Municipal Villa de Vallecas, concretamente en el **“Ensanche de Vallecas”**, el más avanzado de los nuevos desarrollos del Sureste de Madrid, se han iniciado las obras de 113 viviendas de la promoción **“El Mirador de La Gavia”**.

También en el **“Ensanche de Vallecas”** se ha solicitado Licencia Municipal para la construcción de otras 82 viviendas libres, y redactado el proyecto para otras 44 viviendas.



“El Mirador de La Gavia”. Madrid.

Respecto a la compra de suelo esta Delegación ha realizado una gran actividad habiéndose efectuado las adquisiciones siguientes:

- En el *Ensanche de Vallecas*, tres parcelas con una edificabilidad de 24.000 m².
- En *Getafe* 10.270 m² de edificabilidad junto a la Universidad Carlos III.
- En *Alcorcón* 50.000 m² de edificabilidad en el Sector “*Retamar de la Huerta*”, situado junto a la Urbanización Campodón del término de Villaviciosa de Odón.
- En el distrito de *Villaverde*, en el Sector “*Villaverde-Barrio de Butarque*”, se han adquirido 24.600 m² de suelo.

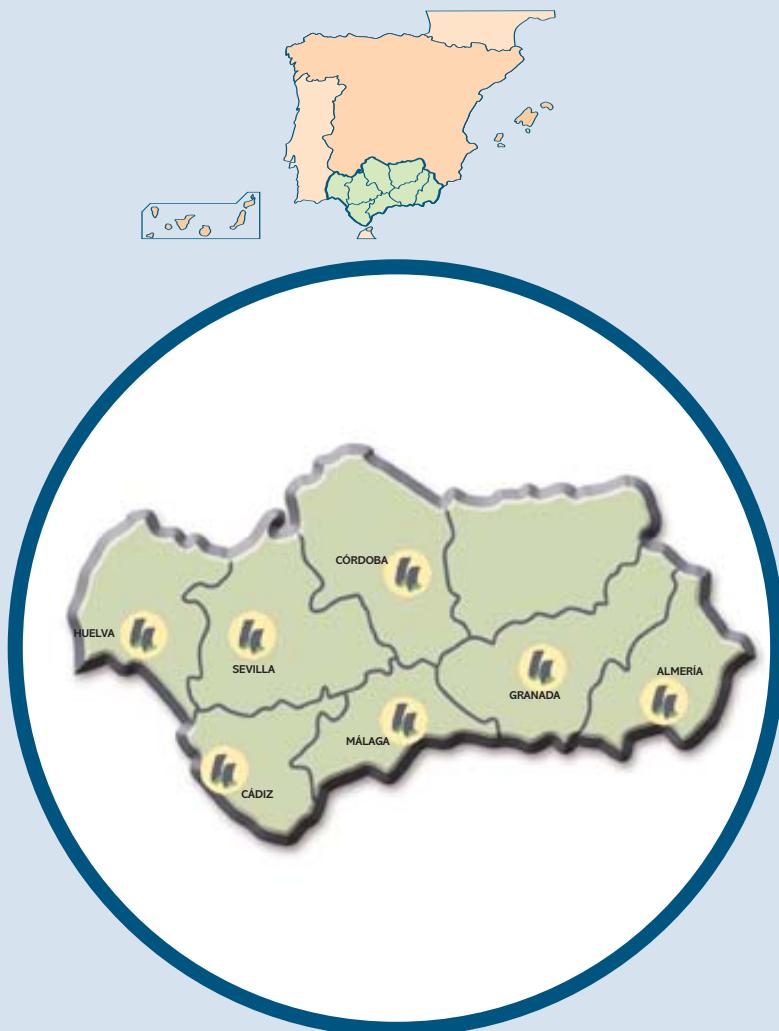


Accesos a la nueva urbanización.

Vista aérea de la zona que ocupará el “Ensanche de Vallecas”.



REGIONAL ANDALUCÍA



Zonas de Actuación

Almería

Níjar (Cabo de Gata)

Cádiz

El Puerto de Santa María

Chiclana

Jerez de la Frontera

Puerto Real

Rota

San Fernando

Granada

Armilla

Las Gabias

Huelva

Aljaraque

Málaga

Estepona

Marbella

Sevilla

Dos hermanas

Guillena-Gerena

Mairena del Aljarafe

San Juan de Aznalfarache

Tomares

Valencina de la Concepción

Córdoba

La Regional de Andalucía desarrolla su actividad en casi toda la Comunidad Autónoma, teniendo su sede regional en Jerez de la Frontera y delegaciones en cada una de las provincias en las que está presente: Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla.

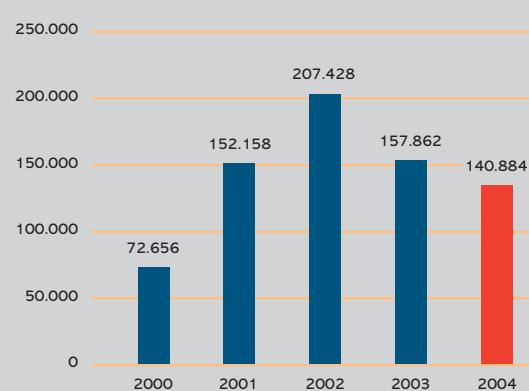
Durante el ejercicio 2004 se han contratado unas ventas de 2.069 unidades (viviendas, locales, oficinas, garajes y parcelas) alcanzando un importe de 199,7 millones de euros. Asimismo, las ventas liquidadas han ascendido a 142,24 millones de euros. A 31 de diciembre había contratadas ventas para liquidar en 2005 por importe de 57 millones de euros.

En 2004 se han realizado importantes compras de suelo en los municipios de Jerez de la Frontera y El Puerto de Santa María, en Cádiz; Marbella y Estepona, en Málaga; Las Gabias, en Granada, así como en la capital almeriense y en el municipio de Níjar, en pleno Parque Natural del Cabo de Gata.

La reserva de suelo a 31 de diciembre asciende a 1.024.187 m² edificables sobre cota cero, de los que un total de 116.162 m² corresponden a promociones a iniciar en 2005. De los restantes suelos son urbanos 557.636 m² y el resto se encuentra en distintos procesos urbanísticos.

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificios Panorama III	Sevilla	11.630	97	226	1	3.207	170
Montelar VI y VII	San Juan de Aznalfarache	7.747	61	209	4	614	32
Residencial San Mateo I-III y IV	Sevilla	-	-	-	-	655	67
Edificio Jaén	Jerez de la Frontera	810	7	139	4	815	25
Edificio Manila	Jerez de la Frontera	4.727	43	-	-	1.607	67
Santa Dorotea I y II	Jerez de la Frontera	3.240	15	-	-	-	-
Residencial Urbis	San Fernando	3.718	32	-	-	-	-
Los Brezos	El Puerto Sta María	3.088	25	-	-	837	25
Las Dunas I y II	El Puerto Sta María	7.400	65	-	-	961	32
Las Salinas V y VI	El Puerto Sta María	2.265	18	-	-	-	-
Bahía Golf I y II	Rota	3.280	29	-	-	1.025	58
Real de los Llanos I-IIA y IIB	Armilla	7.327	39	-	-	-	-
Altos del Serrallo I	Granada	10.910	94	-	-	3.928	111
Teatinos II-III y IV	Málaga	8.164	53	3.840	38	6.956	232
Otras Promociones liquidadas	-	1.082	11	3.435	39	3.426	145
Total		75.388	589	7.849	86	24.031	964



Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Torneo III y IV	Sevilla	12.407	108	226	1	5.229	258
Montelar VI-VII-VIII y IX	San Juan de Aznalf	22.349	209	1.089	12	5.920	243
Las Salinas V y VI	El Puerto Sta. María	2.265	18	-	-	-	-
Las Lomas de Urbis II y III	Puerto Real	2.777	31	-	-	1.253	31
Edificio Jaen	Jerez de la Frontera	1.065	9	289	8	1.408	45
Edificio Almería	Jerez de la Frontera	11.853	88	784	24	7.139	194
Edificio Manila	Jerez de la Frontera	4.727	43	-	-	1.607	67
Haciendas de Urbis II	El Puerto Sta. María	4.525	35	-	-	-	-
Edificio Ancora II	El Puerto Sta. María	4.820	58	-	-	1.645	71
Santa Dorotea II	Jerez de la Frontera	3.082	14	-	-	-	-
Residencial Urbis V	San Fernando	3.718	32	-	-	-	-
Manuel de la Quintana I	Jerez de la Frontera	7.857	45	-	-	-	-
Hacienda Montelar I y II	Jerez de la Frontera	5.524	45	-	-	5.376	45
Los Brezos	El Puerto Sta. María	1.319	11	-	-	373	11
Las Dunas I y II	El Puerto Sta. María	2.595	23	-	-	504	17
Bahía Golf I y II	Rota	3.280	29	-	-	1.178	64
Alicate Playa IV y V	Marbella	9.490	47	-	-	1.887	72
Pueblo Andaluz V y VI	Estepona	15.471	108	-	-	7.326	117
Teatinos I-II-III y IV	Málaga	5.330	34	1.656	11	5.483	185
Pueblo Mediterráneo IV	Estepona	9.855	34	-	-	-	-
Cañada de los Cardos	Málaga	11.126	92	196	2	4.646	205
Real de los Llanos I-II y III	Armilla	11.979	62	-	-	-	-
Jardín Botánico III-IV y V	Málaga	15.215	150	1.030	2	6.254	300
Altos de Serrallo I	Granada	4.789	41	-	-	1.552	44
Pedro Verde Golf IV	Las Gabias	3.886	21	-	-	-	-
Edificio Violón	Granada	3.469	27	544	6	1.809	55
Gran Plaza I-II y III	Almería	-	-	4.885	41	1.546	56
Marismas de Urbis I-II y III	Aljaraque	18.537	137	-	-	-	-
Edificio Almijara	Almería	12.211	101	695	6	2.948	149
Edificio Grazalema	Almería	20.525	162	574	1	5.868	218
Otras Promociones en comercialización	-	1.275	11	4.514	56	4.651	243
Total		237.321	1.825	16.482	170	75.602	2.690

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008										
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008				
		Viviendas	Otras edif.	m ²	uds.	Viviendas	Otras edif.	m ²	uds.	
Montelar VIII y X	S. Juan Aznalfarache	12.899	133	-	-	-	-	-	-	-
Miravalle IV	Dos Hermanas	2.867	39	419	5	7.050	54	1.181	14	
Los Girasoles	Sevilla	-	-	-	-	-	-	4.527	1	
Torneo	Sevilla	-	-	-	-	1.355	9	-	-	
Su Eminencia	Sevilla	-	-	-	-	15.366	128	-	-	
Sector 4	S. Juan Aznalfarache	-	-	-	-	73.090	709	10.000	100	
Williams	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	56.650	557	-	-	
Parquealtillo I y II	Jerez de la Frontera	6.278	49	742	1	3.933	31	1.593	1	
Los Villares	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	25.471	210	-	-	
Membrillar	El Pto. Sta. María	-	-	-	-	-	-	1.000	15	
Edificio Ancora	El Pto. Sta. María	7.903	66	-	-	-	-	-	-	
Ronda Este	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	5.000	50	-	-	
Camping Valdelagrana	El Pto. Sta. María	-	-	-	-	20.800	254	-	-	
Cantarrana	El Pto. Sta. María	-	-	-	-	58.452	580	-	-	
Matacardillo I	Jerez de la Frontera	6.062	58	-	-	6.062	58	-	-	
Viña Telégrafo	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	-	-	92.400	198	
Los Villares Raboatún	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	66.990	648	-	-	
Pueblo Andaluz VII y VIII	Estepona	-	-	-	-	6.460	59	2.640	1	
Cañada de los Cardos	Málaga	-	-	-	-	56.997	527	1.376	13	
Jardín Botánico VI	Málaga	15.766	152	839	5	30.129	310	-	-	
María Rojas	Marbella	-	-	-	-	37.492	340	943	5	
Coto Correa	Marbella	-	-	-	-	37.688	315	-	-	
Pedro Verde Golf	Las Gabias	-	-	-	-	57.318	473	4.602	6	
Altos del Serrallo II	Granada	12.624	104	-	-	14.398	80	-	-	
Golf Gabias IV	Las Gabias	6.698	55	-	-	-	-	-	-	
Altos del Serrallo Unif. I y II	Granada	3.209	23	-	-	-	-	-	-	
Real de los Llanos IV	Armilla	3.862	30	-	-	-	-	-	-	
Edificio Doñana	Almería	13.159	105	-	-	-	-	-	-	
Vega de Acá II y VII	Almería	-	-	-	-	62.159	510	-	-	
Rodalquilar	Níjar	5.041	33	-	-	-	-	-	-	
Nuevo Corrales	Aljaraque	-	-	-	-	74.736	635	-	-	
Marismas de Urbis IV	Aljaraque	11.457	108	-	-	-	-	-	-	
Las Albaidas de Urbis I	Córdoba	6.337	52	-	-	-	-	-	-	
El Patriarca	Córdoba	-	-	-	-	78.564	648	-	-	
Total	-	114.162	1.007	2.000	11	796.160	7.185	120.262	354	

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA

La Delegación de Jerez de la Frontera, la más antigua de Urbis, exceptuando Madrid, ha desarrollado desde hace años numerosas promociones en todo el ámbito de la provincia y, especialmente, en Jerez y en las principales ciudades del entorno de la Bahía de Cádiz, dónde se asientan importantes núcleos de población, tanto en primera residencia como turística.

En la céntrica zona de la *Plaza del Caballo* de Jerez se comenzó en el ejercicio 2004 la última promoción de esta importante urbanización, el **“Edificio Almería”** con 88 viviendas, locales y garajes, donde Urbis ya ha construido más de 625 viviendas en la última década (Edificios Granada, Córdoba, Málaga, Sevilla, Huelva, Urbis y Jaén).

En la urbanización **“El Altillo”**, prolongación de la Avda. Álvaro Domecq, principal arteria de la ciudad, se han edificado y entregado en ejercicios anteriores más de 260 viviendas, la mayoría unifamiliares (Santa Rosa, Villa Clara, Paraíso I, II y III y Santa Dorotea 1^a y 2^a fases). A principios de año se entregó el **“Edificio Manila”**, compuesto por 103 viviendas y dotado de amplias zonas verdes y piscina.

También en Jerez, ha finalizado en el ejercicio la tramitación urbanística de **“Los Villares”**, suelo con capacidad para 250 viviendas y donde se ha iniciado una primera fase de 45 viviendas pareadas y adosadas en la promoción **“Hacienda Monte Alto”**. En 2004, y en los aledaños de esta zona, se han adquirido 191.000 m² de suelo.

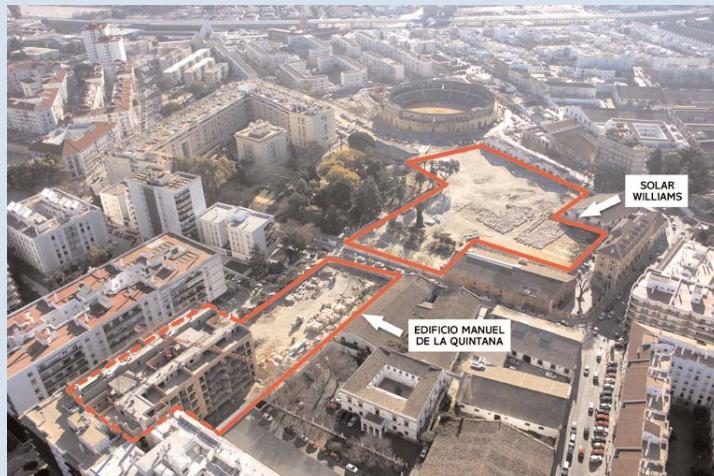


“Edificio Manila”. Jerez de la Frontera.

En el importante suelo “*Bodegas Williams*” de Jerez, donde Urbis ha llevado a cabo la mayor parte de sus actuaciones de nivel alto, disponemos de una edificabilidad de 65.000 m². Actualmente se encuentra en construcción la pri-

mera fase del edificio “**Manuel de la Quintana**” con 45 viviendas de lujo, locales y garajes.

En el “*Golf de Matacardillo*”, donde disponemos de una edificabilidad de 12.123 m², han dado



Edificio “Manuel de la Quintana” en construcción y Solar Williams. Jerez de la Frontera.

Zona interior de la promoción “Los Brezos”. El Puerto de Santa María.



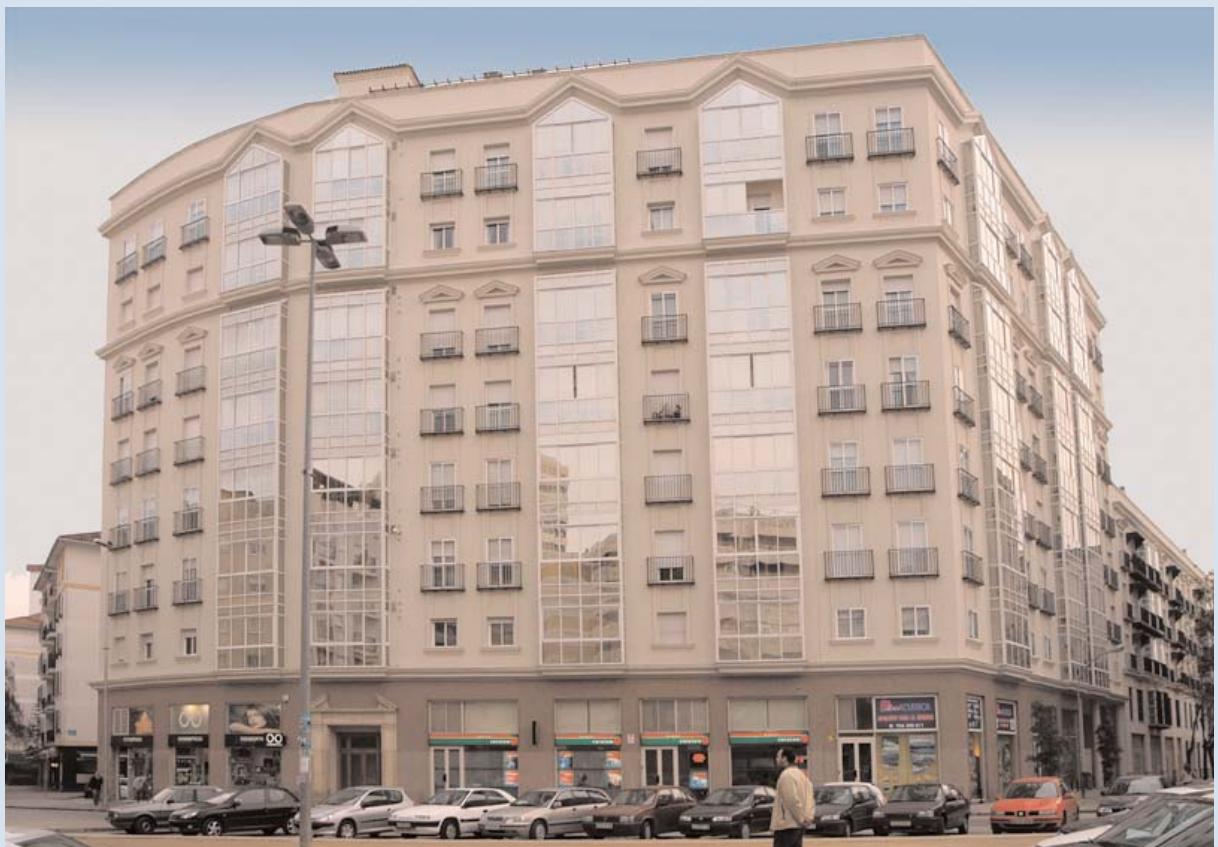
comienzo los trabajos del anteproyecto y en “*Viña Telégrafo*”, con 300.000 m², se han iniciado los trabajos urbanísticos para su inclusión en el P.G.O.U.

En *El Puerto de Santa María*, en la denominada Costa Oeste, y concretamente en la urbanización “*El Membrillar*”, en la que se han desarrollado y entregado en ejercicios anteriores 140 viviendas

unifamiliares, (El Membrillar, Alcazaba I y II, Haciendas de Urbis y Las Buganvillas), comenzó en el mes de diciembre la entrega de la promoción “*Los Brezos*” con 26 unifamiliares y apartamentos de alto nivel. Además se iniciaron las obras y comercialización de la promoción “*Haciendas II*”, con 30 viviendas adosadas y 5 aisladas de lujo con sótanos, piscina y amplias zonas verdes.

En la misma zona, y sobre un impresionante acantilado, en la urbanización “*El Ancla*”, donde en años anteriores promovimos 40 parcelas para unifamiliares aisladas, así como 274 viviendas de diversas tipologías, (Villas de Urbis, Jardines de Urbis, Edificio Atalaya, Terrazas de Urbis, Edificio

Ancora I y Centro Comercial El Ancla), se han entregado durante el ejercicio las promociones “*Las Dunas I*” y “*Las Dunas II*” de 40 unifamiliares y 26 apartamentos, con garaje y piscina. Asimismo, han continuado las obras del edificio “*Ancora II*” de 58 viviendas, garajes y trasteros.



“Edificio Urbis”. Jerez de la Frontera.

En la zona portuense de la playa de *Valdelagrana*, donde en las urbanizaciones “*La Salinera I y II*” y “*Las Salinas*” hemos construido más de 1200 viviendas, se han entregado las últimas promociones que teníamos en la zona

“*Salinas V y VI*” de 34 y 60 unifamiliares respectivamente.

Durante el ejercicio se ha venido trabajando en los procesos urbanísticos de los nuevos suelos

adquiridos en la zona Oeste y en Valdelagrana con una edificabilidad de más de 125.000 m².

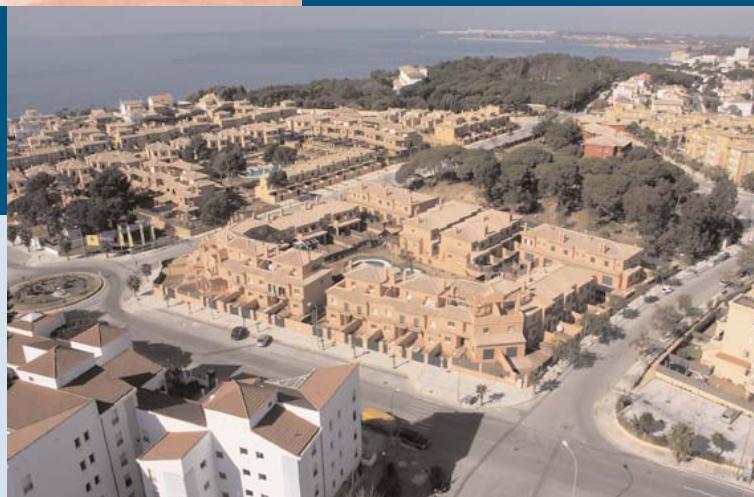
En la ciudad de *Rota* y en la conocida urbanización-club de golf “*La Ballena*” se entregaron a

principios de 2004 las últimas unidades de “**Bahía Golf II**”, que junto a “**Bahía de la Luz**” y “**Bahía Golf I**” culminan el desarrollo de 264 viviendas plurifamiliares en la mencionada urbanización.



“**Bahía de Golf II**” en la urbanización **La Ballena**. *Rota*.

Urbanización “**Las Dunas I y II**”.
El Puerto de Santa María.



En *Puerto Real*, atractiva ciudad de la bahía, donde en ejercicios anteriores se desarrollaron las promociones Lomas de Urbis I y II de 78 unifamiliares, han continuado las obras de la última fase de 30 unifamiliares adosadas, “**Lomas de Urbis III**”.

En *San Fernando*, ciudad dormitorio de Cádiz, hemos culminado la entrega de la última fase de “**Residencial Urbis**” de 207 viviendas unifamiliares, con lo que se ha dado fin a este importante proyecto.

DELEGACIÓN DE SEVILLA

Dentro del caso urbano de la capital hispalense hemos continuado con la importante promoción denominada “**Edificios Panorama**” que, a orillas del Guadalquivir ha transformado totalmente esta fachada de la ciudad al río, en cuyas aguas y a lo largo de más de un Kilómetro refleja las siluetas de estos siete edificios de acertado diseño.

En el ejercicio han finalizado las obras de la tercera fase compuesta por 100 viviendas, locales y garajes, con lo que hemos totalizado 272 unidades terminadas. La cuarta fase se encuentra en construcción con 72 viviendas y 146 plazas de garaje, y su finalización está prevista para el próximo ejercicio.



“**Edificios Panorama**”. Sevilla.

En *La Nueva Ciudad Montelar* de más de 1.000 viviendas, en la *Cornisa de Aljarafe*, ya hemos entregado más de 600. Durante el ejercicio ha finalizado la construcción de 214 viviendas, 216 garajes y 1.100 m² de locales correspondientes al Edificio “**Las Terrazas de Montelar**”. Asimismo continúan en construcción “**Los Jardines de Montelar**”, integrado por 54 vivien-

das unifamiliares, 12 plurifamiliares y garajes y “**Las Pérgolas de Montelar**” con 219 viviendas y garajes. También en el ejercicio se ha iniciado la última fase de esta urbanización, con la promoción denominada “**Mirador de Montelar**”, con 76 viviendas unifamiliares y 12 plurifamiliares, así como garajes y locales.



“Urbanización Montelar”. San Juan de Aznalfarache. Sevilla.

En el término municipal de *San Juan de Aznalfarache*, junto a la autovía de Coria, se han iniciado los trabajos de urbanización del sector *“Valparaíso Ciudad Parque”* con capacidad para 700 viviendas plurifamiliares.

Dentro del casco urbano de Sevilla y próximo al Estadio de Heliópolis, ha concluido la tramitación

urbanística de la promoción que denominamos **“Palmera Parque”** y donde prevemos el inicio de la urbanización en el ejercicio 2005, así como la edificación de 136 plurifamiliares en urbanización cerrada, con amplias zonas verdes e instalaciones deportivas.

“Los Altos de Montelar”. San Juan de Aznalfarache. Sevilla.



DELEGACIÓN DE MÁLAGA

Esta Delegación tiene dos sectores principales de actuación claramente diferenciados: Málaga capital y Costa del Sol, donde en esta última zona se han adquirido durante el ejercicio dos importantes

suelos, “Coto Correa”, en *Marbella* para el desarrollo de 315 viviendas de diseño Mediterráneo y “María Rojas” en *Estepona*, para la ejecución de 350 viviendas de primera residencia.



“Solar María Rojas”. Estepona. Málaga.

En la capital malagueña y en la zona residencial “Teatinos” ha finalizado la tercera fase con 92 viviendas, 26 oficinas, 16 locales y garajes. Asimismo, se encuentra en avanzado estado de

ejecución la cuarta fase con 34 viviendas, locales y garajes. Con esta fase finalizará esta importante urbanización, donde se han promovido casi 600 viviendas, locales, oficinas y garajes.



“Residencial Teatinos”. Málaga.

También en la capital, en la zona de *"Parque de la Concepción"*, donde en ejercicios anteriores se entregaron 348 viviendas, está finalizando la construcción de la promoción *"Jardín Botánico Fase V"* de 150 viviendas, locales y garajes. En esta urbanización Inmobiliaria Urbis dispone de suelo para 400 viviendas.

En la nueva zona de expansión de Málaga, denominada *"Cañada de los Cardos"*, donde se dispone de suelo para unas 600 viviendas, se ha iniciado la Promoción *"Altea Primera Fase"* de 90 viviendas, locales y garajes.

En plena *Costa del Sol*, en el término municipal de *Marbella*, en la promoción *"Alicate"*, donde ya se han entregado 206 viviendas y garajes, está finalizando la ejecución de la quinta y última fase de 80 viviendas y garajes.

En la Urbanización *Costalita*, en el término municipal de *Estepona*, donde ya se han entregado en años anteriores 440 viviendas, se encuentran en construcción las promociones *"Pueblo Andaluz fase VI"* de 135 viviendas y *"Poblado Mediterráneo fase IV"* de 34 viviendas de alto nivel.



Residencial *"Jardín Botánico"*. Málaga.

DELEGACIÓN DE GRANADA

En la capital, en la urbanización “*El Serrallo*” ha finalizado la construcción de la primera fase de 96 viviendas plurifamiliares, denominada “**Altos de El Serrallo**”. Asimismo, en el próximo ejercicio se prevé el inicio de la segunda fase compuesta de 23 unifamiliares y otras 56 viviendas en bloque. Para sucesivas fases este suelo tiene capacidad para otras 155 viviendas.

También en *Granada*, en pleno centro, se están construyendo 27 viviendas de lujo, locales y garajes en el edificio denominado “*Violón*”.

En el municipio de *Las Gabias* ha finalizado la Urbanización del Plan Parcial “*Pedro Verde*”

(450.000 m² urbanizados) donde disponemos de una edificabilidad de más de 70.000 m². Asimismo, se encuentran en construcción 21 viviendas unifamiliares, de la promoción “*Pedro Verde Golf*”.

En este municipio y en la urbanización *Golf Las Gabias*, hemos adquirido suelo con una capacidad edificatoria de 1.700 m², para completar la manzana Club de Golf, que ya teníamos en propiedad.

En la localidad de *Armilla*, en la urbanización “*Real de Los Llanos*”, donde ya hemos promovido 116 viviendas, se encuentran en construcción 29 más, y queda suelo para otras 26 viviendas.



“*Real de los Llanos*”. *Armilla*. *Granada*.

DELEGACIÓN DE ALMERÍA

En la zona de expansión natural del casco urbano de la Capital, en la “*Vega de Acá*”, donde Urbis dispone de una capacidad edificatoria en torno a los 100.000 m², se ha continuado con el desarrollo del Sector SUP-ACÁ-03, quedando entregada la Urbanización y encontrándose en ejecución las dos primeras fases, “**Edificios Almijara**” y “**Grazalema**”, con 267 viviendas, previéndose en el año 2.005 el inicio de la tercera fase, “**Edificio Doñana**”, con 105 viviendas y 13.159 m² edificables.

En *Rodalquilar*, a 30 minutos de la ciudad, en pleno corazón del *Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar*, dominado por un exclusivo paisaje de formas volcánicas, único en la España Peninsular, se han adquirido 11.631 m² de suelo para la construcción de 31 chalet, con un diseño urbanístico y arquitectónico perfectamente integrado dentro del espacio natural privilegiado donde se ubica.



Edificios “Gran Plaza”. Almería.

DELEGACIÓN DE HUELVA

La actividad de esta Delegación se ha centrado en la continuidad de las promociones denominadas comercialmente “Residencial Marisma de Urbis”, situadas en el sector “Nuevo Corrales” en el municipio de *Aljaraque* y separado de la capital por el río Odiel y por el Paraje Natural Marismas del Odiel.

Durante este ejercicio se ha seguido trabajando en la construcción de la primera y segunda fase,

compuestas por 93 y 58 viviendas unifamiliares agrupadas.

Asimismo, a finales del ejercicio se han iniciado las obras de la tercera fase de 76 viviendas unifamiliares agrupadas.



“La Marisma de Urbis”. Huelva.



DELEGACIÓN DE CÓRDOBA

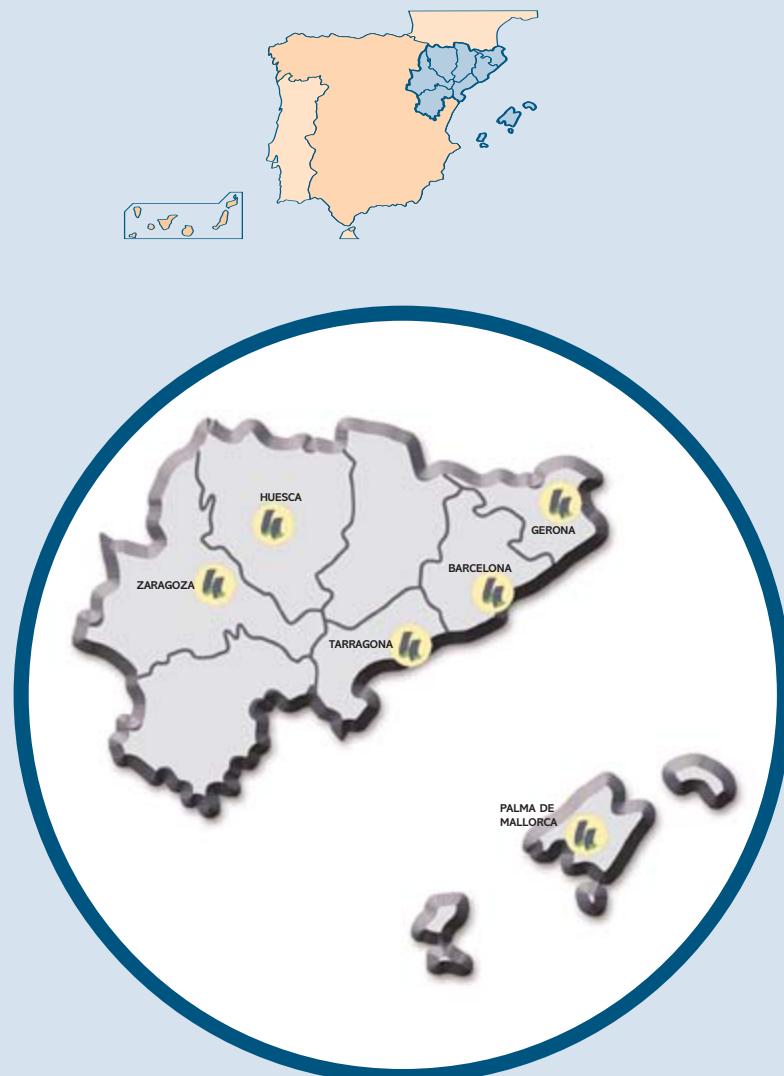
La actividad del ejercicio se ha basado principalmente en la culminación de la gestión urbanística de los dos Planes Parciales situados en el poniente norte de la Ciudad, al lado del Parador Nacional de la Arruzafa y donde tenemos una capacidad edificatoria de unos 85.000 m², para unas 850 viviendas aproximadamente.

En el Plan Parcial *San Rafael de Albaida Norte* se encuentra en redacción el Proyecto de la primera fase de 53 viviendas unifamiliares.



Terrenos "El Patriarca. Córdoba.

REGIONAL NORDESTE



Zonas de Actuación

Aragón

Castiello de Jaca
Zaragoza

Baleares

Calviá
Palma de Mallorca

Cataluña

Badalona
Barcelona
Cerdanyola
Gerona
L'Hospitalet de Llobregat
Manresa

Mataró
San Adrián de Besós
San Andrés de la Barca
Sitges
Tarragona
Tarrasa

A comienzos del ejercicio se efectuó una reestructuración en el área de Producción, dividiéndose la Regional Noroeste en Galicia y Norte.

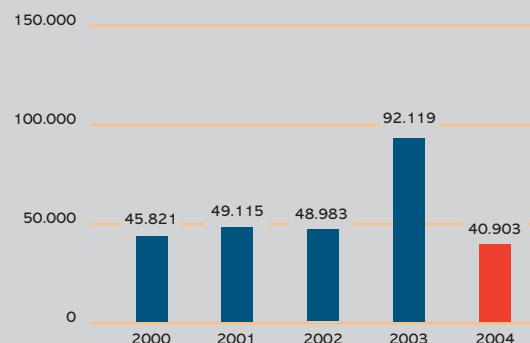
En la Regional Norte quedaron integradas, entre otras Delegaciones, las de Navarra y La Rioja adscritas hasta entonces a la Regional Nordeste. En consecuencia, esta Regional desarrolla su actividad después de la reestructuración, en las Comunidades de Cataluña, Aragón y Baleares.

Las ventas liquidadas en el presente ejercicio, en el nuevo ámbito de la Dirección Regional Nordeste, han ascendido a la cifra de 40,90 millones de euros, cifra que se obtiene con la venta de 144 viviendas; 30 locales comerciales; 257 plazas de aparcamiento y 169 trasteros.

Por otro lado las ventas de gestión, que nos

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



reportarán actividad económica para los próximos ejercicios, han ascendido a la cifra de 99,87 millones de euros.



“Urbis Diagonal”. Barcelona.

Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Blurbis	Badalona	-	-	998	4	334	10
Son Foradi Nou	Palma de Mallorca	3.726	39	-	-	1.406	69
Edificio Zuriza	Zaragoza	10.228	92	1.070	5	4.609	213
Edificio Tribeca	Zaragoza	479	4	117	2	140	8
Renfurbis	Zaragoza	681	6	2.949	18	1.812	84
Otras Promociones liquidadas	-	321	3	32	1	1.406	42
Total		15.435	144	5.166	30	9.707	426

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Urbis Diagonal	Barcelona	5.568	62	515	6	2.334	112
Edificio Blurbis	Badalona	-	-	12.449	41	7.478	225
Vil.les Can Salvi	San Andrés de la Barca	14.637	64	-	-	-	-
Edificio Josep Pla	San Andrés de la Barca	2.190	23	87	1	737	29
Edificio Aragón, 227	Palma de Mallorca	1.208	11	68	1	470	29
Edificio Las Terrazas	Zaragoza	14.660	140	828	6	6.796	300
Edificio Tribeca	Zaragoza	1.316	11	385	7	382	21
Renfurbis	Zaragoza	347	3	1.102	8	3.187	145
Otras Promociones en comercialización	-	12.590	116	618	7	5.447	267
Total		52.516	430	16.052	77	26.831	1.128

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005			2006-2008		
		Viviendas		Otras edif.	Viviendas		Otras edif.
		m ²	uds.	m ²	m ²	uds.	m ²
Forum I	Barcelona	28.920	266	8.143	12.709	143	4.004
Forum II	Barcelona	-	-	-	8.886	100	7.977
Forum III	Barcelona	-	-	-	-	-	3.681
Parcela CD UA8 Poble Nou	Barcelona	-	-	-	517	6	179
Parcela UA3	Barcelona	10.766	98	5.345	-	-	-
C. Esteva	L'Hospitalet de Llobregat	4.229	44	1.425	-	-	-
Aymerigues	Tarrasa	-	-	-	48.579	511	19.253
Sant Marcal	Cerdanya del Vallés	-	-	-	49.467	369	70.782
Vil.les Can Salvi	San Andrés de la Barca	2.880	16	-	-	-	-
F. Moragas	Manresa	9.956	96	5.692	-	-	-
Can Torrents	Viladecans	-	-	-	8.318	83	2.324
San Lamberto	Zaragoza	8.654	80	4.996	25.127	252	15.555
Miralbueno	Zaragoza	-	-	-	25.107	259	9.025
Torrero	Zaragoza	-	-	-	36.637	366	16.381
Castiello de Jaca	Huesca	-	-	-	4.350	62	1.860
Estadio Balear	Palma de Mallorca	7.782	86	2.580	22.646	251	7.530
Total		73.187	686	28.181	242.343	2.402	158.551

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE BARCELONA

Las Delegaciones de Barcelona y Zaragoza han desarrollado una importante actividad en 2004 como se pone de manifiesto en las páginas siguientes.

Durante este año se ha seguido construyendo y comercializando el Edificio “Urbis-Diagonal”, ubicado en la prolongación de la Diagonal y compuesto por 62 viviendas; locales comerciales; oficinas y plazas de aparcamiento.

En la emblemática zona Este de Barcelona, donde durante 2004 se ha celebrado el **Fórum de las Culturas**, Urbis ha incrementado su presencia mediante distintas adquisiciones, que le hacen propietaria de un total de 50.387 m² de techo para la construcción de más de 500 viviendas. El primer bloque, con capacidad para 110 viviendas, se comercializará durante 2005.



Fuera de la Capital mantenemos nuestra presencia en la ciudad de *Badalona*, donde se ha adquirido un solar en el *Frente Marítimo*, para la construcción de 98 viviendas; locales comerciales y plazas de aparcamiento.

Con esta nueva adquisición Inmobiliaria Urbis, habrá construido en Badalona un total de 975 viviendas; 96 locales comerciales; 1.352 plazas de aparcamiento; 494 trasteros y 51 naves, que suman un total de 183.197 m².

También durante el ejercicio ha finalizado la construcción y se ha continuado con la comercialización del Edificio de Oficinas “**Blurbis**”, edificio emblemático de esta ciudad, con equipamientos de última generación, se encuentra situado en la zona de Montigalá. Está compuesto por tres plantas sótano destinadas a aparcamiento, para 235 plazas; una planta baja y seis plantas de oficinas.



Edificio de Oficinas “**Blurbis**”. Badalona.

Visita al stand de Urbis en el Meeting Point
Barcelona 2004.

(Sra. Ministra, Alcalde de Barcelona, Presidente y
Consejo Delegado de Urbis).



En el municipio de *San Andrés de la Barca*, muy próximo a Barcelona, donde Inmobiliaria Urbis lleva construidas un total de 472 viviendas; se ha empezado la construcción y comercialización de “*Les Vil.les de Can Salvi*”, promoción de 66 viviendas unifamiliares.

Igualmente en este ejercicio, se ha adquirido el terreno y empezado la construcción y comercialización del Edificio “*Josep Pla*”, con 23 viviendas; 29

plazas de aparcamiento y 1 local comercial que se encuentra prácticamente vendido en su totalidad.

Al cierre de este ejercicio se ha entregado, el Edificio “*Miramar*”, situado en una de las mejores zonas de *Mataró*.

En lo que respecta al suelo, se ha continuado con las gestiones urbanísticas en diversos solares y realizado importantes inversiones.



Solar “*Les Aymerigues*”. Tarrasa (Barcelona).

En cuanto a los suelos en tramitación urbanística destacamos el del Sector “**Can Torrens**” en el municipio de *Viladecans* con una superficie de 36.970 m² y el de *Cerdañola del Vallés* próximo a la Universidad de Bellaterra.

Las inversiones más importantes se han realizado en la ciudad de *Tarrasa* en el sector “**Les Aymeriques**” donde hemos incrementado nuestra presencia con la incorporación de nuevos terrenos que permitirán la construcción de más de 500 viviendas.

Otra inversión importante se ha hecho en *Manresa*, donde se han adquirido terrenos para la construcción de 96 viviendas en el sector “*Els Panyos Nord*”.

Y, finalmente, con la adquisición de unos terrenos en *L'Hospitalet de Llobregat*, Inmobiliaria Urbis inicia su presencia en esta ciudad, la segunda de Cataluña por número de habitantes y donde en una primera fase construirá 44 viviendas.



Maqueta Edificio Ambito C-3. Barcelona.

DELEGACIÓN DE MALLORCA

En las islas Baleares, Inmobiliaria Urbis, continúa su presencia activa, fundamentalmente en Palma de Mallorca, donde ha entregado en el ejercicio las 40 viviendas que componen la promoción “**Foradí Nou**” y se encuentra en fase avanzada las obras del edificio “**Aragón 227**”.

Al objeto de afianzar y consolidar nuestra presencia en Mallorca, se han adquirido una serie de suelos entre los que destaca el de la Unidad de Ejecución Son Güells “**Estadio Balear**”, donde

Inmobiliaria Urbis es propietaria de un 67,89 %, lo que supone una extensión de 96.445 m² de suelo y una edificabilidad en residencial plurifamiliar de 30.330 m² de techo y 28.960 m² de otros usos.

Esta operación permitirá la edificación por fases de 337 viviendas, que formarán parte de varios complejos de carácter residencial; con amplias zonas ajardinadas; zonas de paseo; infantiles y de esparcimiento en general.



Solar “Estadio Balear”. Palma de Mallorca.

DELEGACIÓN DE ZARAGOZA

La ciudad de Zaragoza, fue en el mes de Diciembre designada sede para albergar la EXPO 2008 e Inmobiliaria Urbis ha tenido la satisfacción de colaborar, junto con el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y la Fundación EXPO Zaragoza 2008, a la financiación de la candidatura.

En el ejercicio 2004, la Delegación de Zaragoza ha continuado desarrollando su actividad, en las zonas de Avda. de Cataluña y Marqués de la Cadena y ampliando, considerablemente, su pre-

sencia en la capital con nuevas adquisiciones. En esta ciudad tenemos promociones de URBIS y de RENFURBIS, sociedad compartida con RENFE.

En la zona de *Avda. Cataluña*, durante el ejercicio, se ha terminado y entregado la promoción denominada “*Zuriza*”, con 93 viviendas y continuada la rehabilitación del edificio “*Tribeca*” y prácticamente terminado el edificio “*Las Terrazas*”.



Edificio “*Las Terrazas*”. Zaragoza.

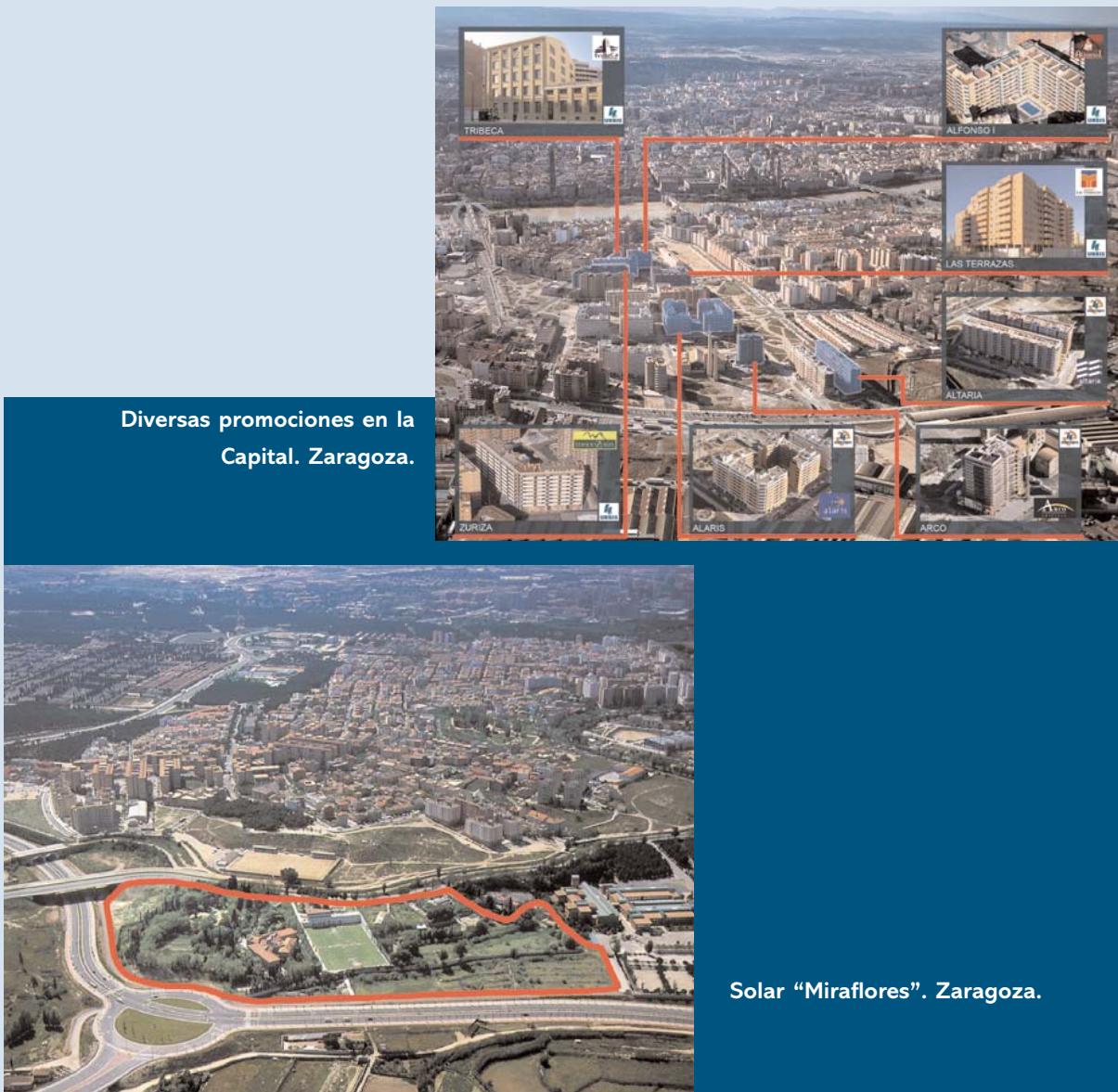
En lo que respecta al suelo se ha continuado con la tramitación urbanística del ubicado en el antiguo cuartel de *San Lamberto* y se ha ampliado el disponible en la zona de *Miralbueno*, donde se prevé la construcción de 259 viviendas. También en el ejercicio se ha adquirido otro solar en la zona próxima a *Torrero*, para la construcción de 366 viviendas.

En cuanto a la actividad desarrollada por REN-FURBIS hemos de destacar la entrega de la pri-

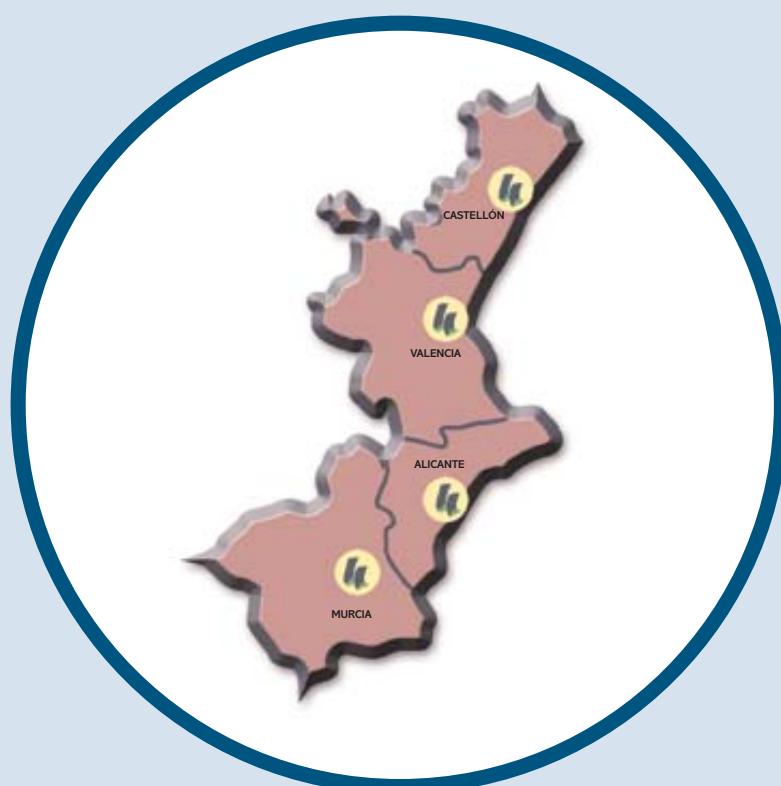
mera promoción que realiza, el Edificio “*Alaris*”, compuesto de 151 viviendas.

Asimismo han continuado las obras de las 80 viviendas que componen el edificio “*Altaria*” y el inicio de las 36 viviendas de la promoción “*Arco*”.

Casi todas las promociones de la Regional se encuentran prácticamente vendidas al cierre del ejercicio.



REGIONAL LEVANTE



Zonas de Actuación

Valencia
Alboraya
Bétera
Játiva
Manises
Paterna
San Antonio de Benagéber
Sueca (Marina Blau)
Torrente

Castellón
Alicante
Denia
Elche
La Nucia
Murcia
Molina de Segura

Durante el ejercicio de 2004 ha continuado el crecimiento de esta Regional que comprende las Delegaciones de Valencia, Castellón, Alicante y Murcia.

Como se observa en el gráfico siguiente las ventas Liquidadas en el ejercicio han alcanzado la cifra de 125,9 millones de euros, lo que representa un incremento del 32,7 % sobre el año anterior.

En lo que respecta al suelo se han realizado en 2004 importantes inversiones por un total de 90,4 millones de euros en las Delegaciones de Valencia y Alicante donde con una edificabilidad de 165.354 m² está prevista la construcción de unas 1.334 viviendas.

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Jardines de Urbis II	Murcia	5.245	46	665	2	113	9
Residencial Albatros	Molina de Segura	8.538	40	-	-	-	-
Royal Golf III	Molina de Segura	6.841	43	-	-	-	-
Olof-Palme	Alicante	8.543	71	799	11	3.678	210
Residencial Aitana	Alicante	7.557	47	-	-	368	13
Edificio Gregal	Alicante	15.013	104	926	13	-	-
Mediterrani I	Paterna	12.661	124	285	2	3.771	249
Jardines de Ayora	Valencia	2.294	24	-	-	275	27
Edificio Gran Avenida	Valencia	5.753	51	553	5	745	87
Residencial Azahar I y II	Valencia	14.703	136	125	1	3.684	287
Resid. Campus de Urbis II	Castellón	10.780	88	-	-	2.022	148
Resid. Setabense I (Renfurbis)	Játiva	6.537	62	3.621	8	1.940	84
Otras Promociones liquidadas	-	1.684	14	1.050	7	1.287	77
Total		106.149	850	8.024	49	17.883	1.191



Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Albatros II	Molina de Segura	13.940	57	-	-	-	-
Las Brisas del Golf I	Molina de Segura	15.659	115	-	-	3.503	193
Edificio Boulevar Plaza I	Denia	7.610	58	1.076	5	2.784	141
La Dehesa de Benagéber I	San Antonio Benagéber	8.834	64	-	-	-	-
Edificio Nou Moles I y II	Valencia	11.173	100	1.782	7	6.060	240
Mediterrani II	Paterna	5.114	46	570	7	1.585	74
Edificio Real de Vera	Valencia	7.324	86	-	-	1.920	53
Resid. Setabense II (Renfurbis)	Játiva	7.852	66	1.363	8	2.181	95
Total		77.507	592	4.791	27	18.033	796

**Maqueta Edificio "Atlantis". Valencia.**

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008									
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas	Otras edif.	Viviendas	Otras edif.	m ²	uds.	m ²	uds.
Albatros III (BA-8)	Molina de Segura	-	-	-	-	3.380	26	-	-
Mirador del Golf II	Molina de Segura	13.280	80	-	-	-	-	-	-
Urb. Gral-Col M14-1 I y II	Molina de Segura	8.960	80	-	-	8.960	80	-	-
Edificio Príncipe Felipe	Murcia	4.153	38	582	2	-	-	-	-
Ciudad Resid. I-II-III-IV y V	Murcia	-	-	-	-	32.235	295	4.651	16
Zarandona Fase I y II	Murcia	-	-	-	-	9.765	93	1.500	10
Las Brisas del Golf II y III	Molina de Segura	-	-	-	-	24.260	186	-	-
Zarandona III	Murcia	-	-	-	-	5.565	53	1.050	7
Vistahermosa Orgegia I-II y III	Alicante	-	-	-	-	25.974	147	-	-
La Goteta I y II	Alicante	4.543	40	-	-	8.076	70	-	-
Edificio Boulevard Plaza	Denia	8.479	70	1.176	7	-	-	-	-
Maristas I y II	Alicante	8.800	88	-	-	6.000	60	-	-
Llano San José I-II y III	Elche	-	-	-	-	15.972	138	1.400	14
Terreno Pino y Ruaya	Alicante	-	-	-	-	6.447	63	586	6
Torre Goteta	Alicante	2.792	28	-	-	-	-	-	-
Nou Espai	La Nucia	5.957	59	-	-	-	-	-	-
Bétera	Bétera	-	-	-	-	4.300	25	-	-
Manises I y II	Manises	-	-	-	-	17.180	144	-	-
La Dehesa de Benagéber II y III	San Antonio de Benagéber	-	-	-	-	17.074	124	-	-
Plaza de la Leña I-II y III	Manises	-	-	-	-	13.987	125	1.678	1
Edificio Nou Moles III y IV	Valencia	2.613	25	388	2	1.122	14	77	2
Santa Rita	Paterna	-	-	-	-	10.084	85	-	-
José Maestre I y II	Valencia	-	-	-	-	14.042	119	4.500	3
Mareny Blau	Sueca	-	-	-	-	4.505	35	-	-
Patacona I	Alboraya	-	-	-	-	5.873	69	-	-
Patraix I y II	Valencia	-	-	-	-	8.449	70	660	3
Atlantis	Valencia	6.690	56	-	-	-	-	-	-
Oceanis	Valencia	-	-	-	-	7.777	63	-	-
Moreras	Valencia	-	-	-	-	5.377	47	-	-
Vedat Urbano	Torrelavega	-	-	-	-	2.550	17	-	-
Torrente Sector 14 I y II	Torrelavega	-	-	-	-	7.500	50	-	-
Residencial Mestrets I y II	Castellón	-	-	-	-	9.975	95	-	-
Residencial Cardenal Costa	Castellón	3.618	36	507	3	-	-	-	-
Residencial Setabense III	Játiva	-	-	-	-	7.852	66	3.310	102
Total		69.885	600	2.652	14	284.281	2.359	19.412	164

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE VALENCIA

En 2004 se han entregado las 134 viviendas correspondientes a la segunda fase de la promoción “Residencial Azahar” e iniciado la comercialización de las promociones “Nou Moles I y II” y “Residencial Mediterrani”, esta última compuesta por 46 viviendas de Protección Oficial.

En la zona Universitaria se han puesto a la venta las 86 viviendas de 1 y 2 dormitorios, de la promoción “Real de Vera”.

En cuanto a las inversiones en suelo una parte se ha destinado a vivienda de segunda residencia en zona costera como es el caso de “Mareny Blau”.



Promociones “Nou Moles I y II”. Valencia.

DELEGACIÓN DE CASTELLÓN

Durante el ejercicio ha seguido aumentando la presencia de Inmobiliaria Urbis en esta capital y se ha adquirido suelo urbanizable para alrededor de 213 viviendas y un solar urbano en la "Avda. Cardenal Costa" para el desarrollo inmediato de 39 viviendas.

En el ejercicio se han entregado las 89 viviendas de Protección Oficial de la promoción "Campus de Urbis", primera que realiza Inmobiliaria Urbis en esta Capital.



Promoción "Campus de Urbis". Castellón.

DELEGACIÓN DE ALICANTE

En 2004 se ha mantenido el ritmo de trabajo y de ventas iniciándose la comercialización de las promociones “Boulevard Plaza I” en *Denia* y “Residencial Sierra Mariola” en la *Playa de San Juan*.

Al cierre del ejercicio ambas promociones están prácticamente vendidas y está previsto el comien-

zo de la segunda fase de “Boulevard Plaza” de *Denia*, “Vistahermosa-Goteta” y “Maristas I”.

Igualmente durante el ejercicio se ha continuado la inversión en *Elche* con la compra de suelo urbanizable para unas 152 viviendas.



Edificio “Boulevard Plaza”.
Denia. Alicante.



Promoción “Olof Palme”. Alicante.

DELEGACIÓN DE MURCIA

En la Urbanización *Altorreal* en el término municipal de *Molina de Segura* se han obtenido unos magníficos resultados en la comercialización de las promociones “*Green Urbis IV*” con 133 viviendas plurifamiliares y el “*Mirador del Golf*” con 71 viviendas unifamiliares adosadas y pareadas.

A la vista de los resultados obtenidos se han puesto a la venta las promociones “*Albatros*

“*Golf I*” con 57 viviendas y la primera fase de 115 viviendas de la promoción “*Las Brisas del Golf*”.

En la zona de la Avda. Juan Carlos I de la capital murciana, está previsto iniciar en 2005 la promoción “*Príncipe Felipe*” de 104 viviendas de alto nivel.

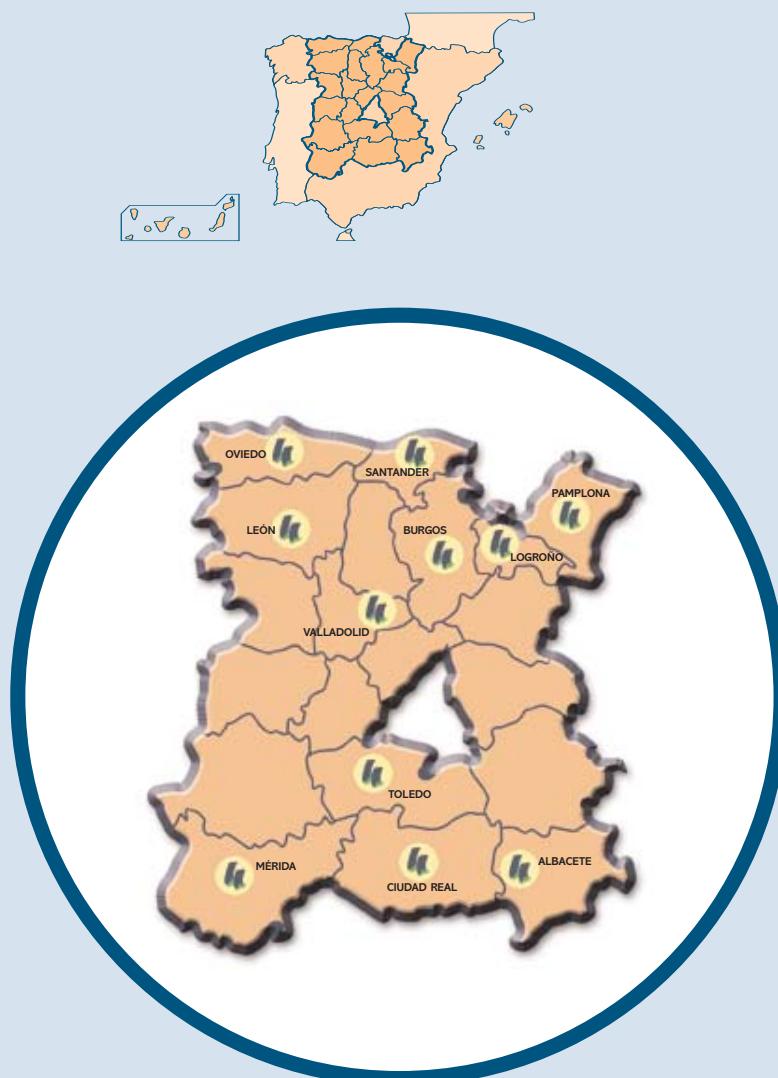


“*Las Brisas del Golf*”.
Molina de Segura. Murcia.



Promoción “*Príncipe Felipe*”. *Murcia.*

REGIONAL NORTE Y CASTILLA - LA MANCHA



Zonas de Actuación

Asturias

Oviedo
Llanera

Cantabria

Santander
Liencres
Santa Cruz de Bezana

Castilla - La Mancha

Albacete

Castilla y León

Burgos
León
Valladolid
Villaobispo

Extremadura

Mérida

La Rioja

Logroño
Lardero

Navarra

Pamplona

Dentro de la reordenación territorial efectuada en el área de Producción desaparece la Regional Noroeste que se divide en Galicia y Norte.

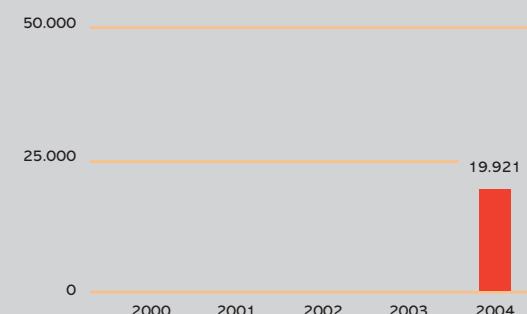
A esta última, se incorporan las Delegaciones de Pamplona, Logroño y Castilla - La Mancha, adscritas anteriormente a otras Regionales, así como las de Asturias, Cantabria y Castilla y León pertenecientes anteriormente, a la disuelta Regional Noroeste.

Como consecuencia de la política de expansión e implantación en áreas geográficas donde Urbis no tenía presencia, se crea al final del presente ejercicio la Delegación de Extremadura, con sede en Mérida.

Fruto de esta implantación ha sido la compra, en los últimos días del año 2004, de dos solares en la Unidad de Ejecución OE-01/152 de la ciudad

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



de Mérida, en donde se podrán construir dos conjuntos residenciales de 130 y 85 viviendas, dotados de amplias zonas verdes, piscinas y equipamientos.



Fachada principal de la promoción de Tomelloso. Ciudad Real.

Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Artea	Pamplona	9.101	80	282	4	2.792	143
L'Angliru II	Soto de Llanera	3.198	20	-	-	1.163	20
Total		12.299	100	282	4	3.955	163

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Peña Corada II	Soto de Llanera	4.794	34	-	-	-	-
Edificios Peña Rubia I y II	Soto de Llanera	5.183	56	-	-	1.796	58
Dunas de Liencres	Soto de Llanera	7.321	54	-	-	1.128	54
Urbis Norte	León	11.664	97	2.150	9	5.918	259
Urbis San Marcos	León	4.768	30	831	8	1.975	100
Residencial Campus	Burgos	5.804	60	658	3	2.654	130
Total		39.534	331	3.639	20	13.472	601

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Avda. Descubrimientos Fase I	Ciudad Real	3.907	39	1.200	39	-	-	-	-
Avda. Descubrimientos Fase II y III	Ciudad Real	-	-	-	-	12.392	123	3.770	123
Santa María de Benquerencia	Toledo	23.684	210	10.970	450	-	-	-	-
Hoya de San Gines	Albacete	-	-	-	-	13.595	123	4.000	148
Soto de Lezkairu	Pamplona	-	-	-	-	8.696	82	2.385	23
P.P. Sector T-1 Lardero I y II	Lardero	5.375	51	1.882	104	5.375	51	1.882	104
Peña Corada III	Soto de Llanera	-	-	-	-	5.358	34	-	-
Peña Corada IV	Soto de Llanera	-	-	-	-	5.336	34	-	-
Liencres IV	Liencres	4.596	28	1.936	28	-	-	-	-
Bezana I	Sta. Cruz Bezana	-	-	-	-	5.441	35	1.565	17
Bezana II	Sta. Cruz Bezana	-	-	-	-	5.600	36	1.650	17
Cueto-Valdenoja	Santander	-	-	-	-	1.280	16	576	16
Edificio Galeno	Valladolid	2.278	26	1.464	69	-	-	-	-
Edificio Galileo	Valladolid	1.702	18	916	46	-	-	-	-
Pilarica I-II y III	Valladolid	-	-	-	-	27.000	270	11.550	561
Universidad de León	León	-	-	-	-	7.976	64	2.400	131
P-2 Eras de Renueva	León	-	-	-	-	9.465	83	7.829	223
Parcela R-Q Sector Bakimet	Burgos	5.804	60	3.312	133	-	-	-	-
Edificio Sanz Pastor	Burgos	-	-	-	-	1.224	8	612	10
Mérida R3 y R5	Mérida	8.354	85	4.156	189	12.475	130	5.832	284
Total		55.700	517	25.836	1.058	121.213	1.089	44.051	1.657

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

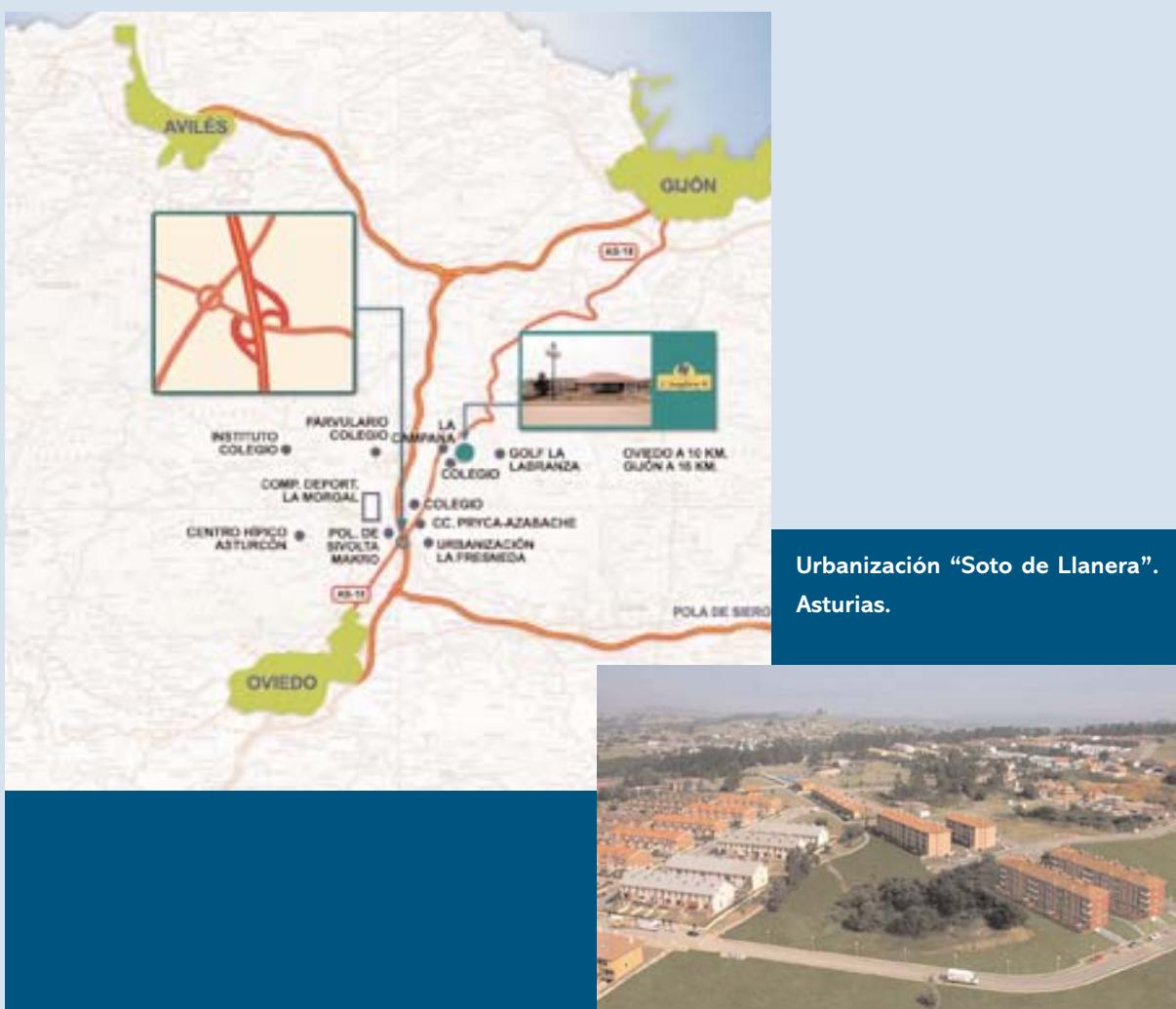
DELEGACIÓN DE ASTURIAS

Esta Delegación, con sede en Oviedo, continúa su actividad en la *Urbanización Soto de Llanera*, próxima a la capital del Principado y a escasos kilómetros del mar y de la montaña, donde ha entregado hasta la fecha 126 viviendas unifamiliares y en bloque y tiene en curso el desarrollo de otras 90 viviendas. Con el suelo disponible para 68 viviendas unifamiliares quedará completada la urbanización.

En el año 2004 se ha entregado la promoción *“Residencial L’Angliru II”* compuesta de 28 cha-

lés adosados con parcela privada y se ha iniciado la comercialización de la promoción *“Peña Corada II”*, compuesta por 34 chales adosados con diseño basado en la arquitectura popular, y la promoción *“Peña Rubia”*, formada por 56 viviendas en altura con garajes y trasteros. Todas ellas están situadas en la urbanización de Soto de Llanera.

En este mismo ejercicio se ha producido la venta de suelo para 80 viviendas colectivas con una edificabilidad de 7.602 metros cuadrados.



DELEGACIÓN DE CANTABRIA

Esta Delegación, que tiene su sede en Santander, es de nueva creación al dividir las actividades de la anterior, Asturias y Cantabria, en dos delegaciones, cada una de ellas gestionando su actividad inmobiliaria en su respectiva Comunidad Autónoma.

En *Somocueva - Liencres*, en un enclave excepcional, desde donde puede disfrutarse de hermosas vistas de los Picos de Europa y del mar Cantábrico, Inmobiliaria Urbis está desarrollando una urbanización muy especial por su entorno natural, por su cercanía a Santander, muy próxima a un campo de Golf y junto al Parque Natural y a la playa de Liencres.

En dicha urbanización, donde ya se han entregado 49 viviendas, se están desarrollando actualmente las promociones: Residencial **“Dunas de Liencres”** que consta de un total de 54 viviendas unifamiliares pareadas e individuales, con parcelas independientes y urbanización privada

con instalaciones deportivas, piscina, padel y gimnasio, y Residencial **“Playa de Liencres”** que está formada por 28 viviendas unifamiliares pareadas e individuales con parcela privada, también dentro de una urbanización privada y cerrada, con zonas verdes y equipamientos deportivos.

En el ejercicio se han adquirido 32.226 m² de suelo urbanizable para 120 viviendas, en el municipio de *Santa Cruz de Bezana*, en una zona rodeada de equipamientos (Colegios, hospitales, centros comerciales..), y a pocos minutos de las ciudades de Santander y Torrelavega, a las que se accede por la autovía A-6 y tren de cercanías.

Igualmente en la zona de *Valdenoja* en la ciudad de Santander, zona residencial de nivel medio - alto, junto a las playas de Mataleñas y El Sardinero y junto al campo de Golf “Mataleñas”, se ha adquirido suelo urbanizable para su desarrollo urbanístico.



Residencial “Dunas de Liencres”. Liencres. Santander.

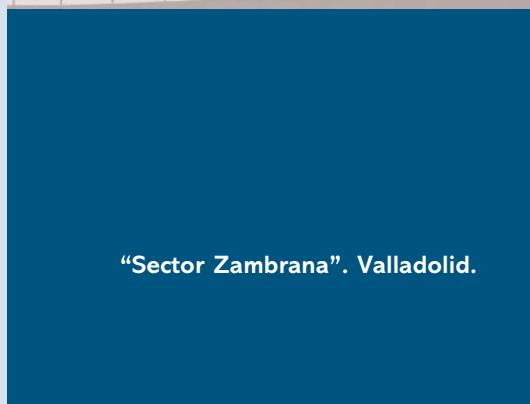
DELEGACIÓN DE CASTILLA Y LEÓN

En el ámbito de la Delegación de Castilla y León, que tiene su sede en la capital vallisoletana, y oficinas en León y Burgos se ha desarrollado una gran actividad en 2004.

En **VALLADOLID** y dentro de la línea de negocio de gestión urbanística de suelo y posterior venta del mismo, se enajenaron 24.436 m² edificables en el S.A.U. 4 de Arroyo de la Encomienda una vez concluida la urbanización, al no estar considerado dicho suelo como estratégico para esta Delegación.

En el año 2005 se iniciará la comercialización y construcción de las promociones “**Edificio Galeno**” y “**Edificio Galileo**” con un total de 44 viviendas situadas en el Sector “**Zambrana**” junto al nuevo hospital.

En el Sector “**Los Santos-Pilarica**” donde se dispone de 30.000 m² de edificabilidad de uso Residencial, Comercial e Industrial y una vez concluidas las modificaciones urbanísticas introducidas por el Ayuntamiento, se espera que el próximo año comiencen las obras de urbanización y se inicien los Proyectos de Edificación de nuestras parcelas.



“Sector Zambrana”. Valladolid.

En **LEÓN** continúan a buen ritmo las obras y la comercialización de las 97 viviendas de que consta la promoción **“Urbis Norte”**. También en este ejercicio se inició la construcción y venta de la promoción **“Urbis San Marcos”** situada junto al Hostal San Marcos.

En otra parcela, situada igualmente en la zona de **“Eras de Renueva”**, donde construiremos 110 viviendas, se continúa con la tramitación urbanística.

Las obras de urbanización del Sector Universidad, donde poseemos una parcela para 64 viviendas en altura, se estima que comiencen en el verano de 2005.

Al cierre de esta memoria se han adquirido 56.455 m² de suelo urbanizable en el municipio de **Villaobispo**, colindante con León, en una zona de expansión residencial consolidada de la capital, donde podremos desarrollar 150 viviendas una vez concluida la gestión urbanística.



“Edificio San Marcos”. León.

En **BURGOS** se ha iniciado la construcción de la promoción “**Residencial Campus**” compuesta por 60 viviendas y locales comerciales en el Sector Bakimet, junto a la Universidad.

En el presente ejercicio se ha adquirido para su rehabilitación un edificio emblemático en la Calle Sanz Pastor, junto a la Avda. del Cid Campeador, en el centro de Burgos.



“Residencial Campus”. Burgos.



Edificio adquirido en la calle Sanz Pastor. Burgos.

DELEGACIÓN DE PAMPLONA

Durante el ejercicio 2004 la Delegación de Navarra continuó desarrollando su actividad, fundamentalmente, en el nuevo *Plan Parcial de Buztintxuri, en Pamplona*, donde se contempla el nacimiento de un nuevo barrio con 3.400 viviendas.

En este sector, y durante el mes de Octubre, se han entregado las 80 viviendas y los locales comerciales de que consta la promoción **“Edificio Artea”**, primera promoción que realizamos en la capital Navarra.

A través de la sociedad *Renfurbis*, gerenciada y participada por Inmobiliaria URBIS en un 60% y por RENFE en un 40%, se está desarrollando la promoción denominada **“Edificio Edelweiss”**,

situada también en el Plan Parcial de Buztintxuri, compuesta por 134 viviendas y una gran zona interior ajardinada con piscina comunitaria.

Asimismo, la sociedad *Renfurbis*, en Octubre del 2004, inició la construcción y comercialización de la promoción de 40 viviendas, denominada **“Edificio Ulzama”**.

Durante el ejercicio también se han realizado varias compras de suelo en el sector denominado **“Soto de Lezkairu”** de Pamplona, donde está prevista la construcción de 6.198 viviendas en total, y que por su privilegiada situación, probablemente sea la mejor zona de desarrollo del Plan Municipal de Pamplona.



Edificio “Artea”. Pamplona.

DELEGACIÓN DE LA RIOJA

El año 2004 ha supuesto el punto de partida de la implantación de Inmobiliaria Urbis en la comunidad autónoma de La Rioja, y así, en el último trimestre, se ha puesto en marcha esta Delegación con la apertura de nuestras oficinas en pleno centro de la ciudad de Logroño.

Durante el año 2004 se iniciaron las obras de urbanización del Plan Parcial sector T-1 situado en el municipio de *Lardero*, perteneciente a una de las zonas metropolitanas más demandadas al sur

de la capital, en el que se van a desarrollar 1.258 viviendas, 23.000 m² de superficie comercial y 7.000 m² de uso hotelero así como distintos equipamientos públicos y privados.

Inmobiliaria Urbis dispone en este Plan Parcial de dos solares colindantes para la construcción de 102 viviendas con amplios espacios libres privados donde se situarán las zonas verdes y piscina, propias de la promoción.



Solar "Lardero". Logroño.

DELEGACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA

Esta Delegación desarrolla su actividad en las provincias de Ciudad Real, Toledo y Albacete, teniendo su sede en esta última y oficina en Toledo.

En **TOMELLOSO** (Ciudad Real), donde Inmobiliaria Urbis actúa como socio y gerente de la sociedad "*Desarrollos Inmobiliarios de Castilla - La Mancha, S.A.*", se han entregado en este ejercicio 76 Viviendas de Protección Pública, e iniciado las obras de construcción de otras 152, estando previsto para el próximo ejercicio el comienzo de 88 viviendas más.

En **CIUDAD REAL** en el año 2004, después de concluido el proceso de tramitación urbanística, se han iniciado las obras de urbanización de los terrenos adquiridos en el Campus Universitario de esta ciudad, donde disponemos de suelo para la

construcción de 162 viviendas.

En el año 2005 está previsto el inicio de la primera fase de viviendas con 40 unidades, para posteriormente acometer el desarrollo de las restantes.

En **TOLEDO**, en el Polígono de **Santa María de Benquerencia**, se iniciará en el primer trimestre del próximo año la promoción de 210 viviendas, locales y garajes de Protección Pública, sobre un suelo adquirido a la Junta de Comunidades de Castilla -La Mancha.

En **ALBACETE**, donde el ejercicio pasado se adquirió suelo urbanizable, se están completando los trámites de desarrollo de dicho suelo, esperando poder iniciar la ejecución de 123 viviendas en próximos ejercicios.

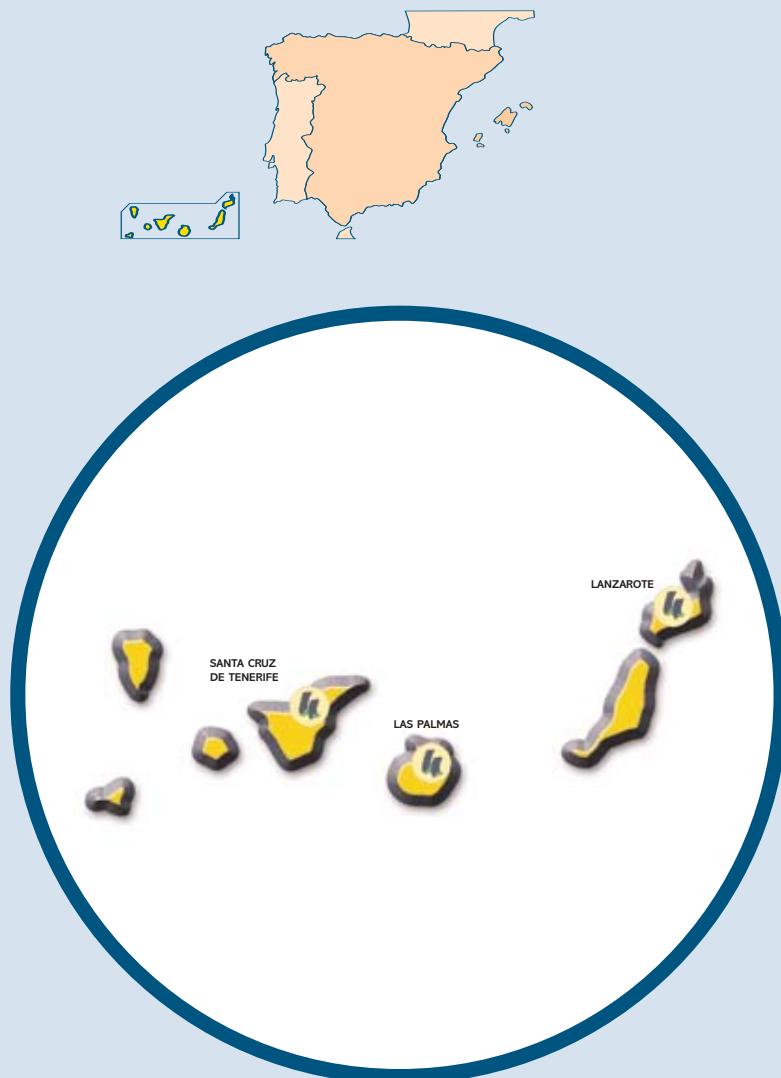


Zona interior de la promoción de Tomelloso. Ciudad Real.



Solares en Ciudad Real.

REGIONAL CANARIAS



Zonas de Actuación

Las Palmas

Santa Brígida
Telde

Tenerife

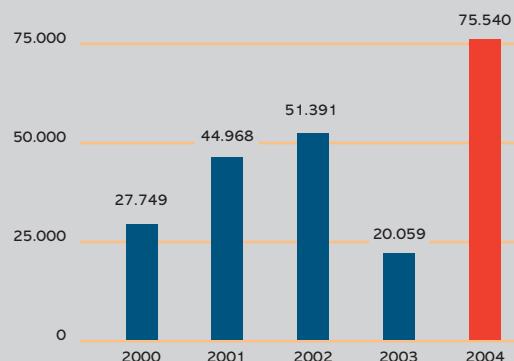
Arona
Lanzarote
La Orotava
Los Realejos

Con sede en Las Palmas de Gran Canaria, desarrolla su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias. Está compuesta de dos delegaciones, una en cada provincia, con oficinas situadas en sus respectivas capitales Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife. Además, en el Sur de Tenerife, en el municipio de Arona, disponemos de otra oficina para la gestión Técnico-Comercial de la Urbanización "El Palm-Mar".

En esta Regional se encuentran enclavados tres importantes activos de nuestro Patrimonio en Renta: el Centro Comercial "Las Pirámides de Martíánez", en El Puerto de la Cruz; el complejo Hotelero "Playa Roca" en Costa Teguise (Lanzarote) y el edificio de oficinas "Urbis-León y Castillo" en Las Palmas.

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



"Parque Avenida". Las Palmas.

Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Club de Campo II	Santa Brígida	3.818	15	-	-	-	-
El Palmeral de Urbis	Santa Brígida	14.786	105	-	-	2.346	119
Edificio Mesa y López	Las Palmas	11.614	87	1.006	10	4.325	167
Edificio Urbis Marazul	Santa Cruz de Tenerife	6.665	61	-	-	2.625	122
Los Balandros	Arona	8.902	81	-	-	2.050	105
Club de Mar	Arona	6.325	35	-	-	-	-
Otras Promociones liquidadas	-	1.311	7	1.884	14	1.962	78
Total		53.421	391	2.890	24	13.308	591

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
El Palmeral de Urbis	Las Palmas	1.043	10	-	-	390	28
El Mirador de 7 Palmas	Las Palmas	3.629	30	-	-	2.543	119
Los Altos de 7 Palmas	Las Palmas	9.008	108	-	-	2.303	228
Residencial Las Tabaibas	Las Palmas	9.283	46	-	-	-	-
Edificio Urbis Marazul	Santa Cruz de Tenerife	777	7	545	4	502	26
Edificio Mar Egeo	Santa Cruz de Tenerife	6.884	55	-	-	1.839	110
Edificio Mar Adriático	Santa Cruz de Tenerife	5.121	44	-	-	1.806	100
Edificio Urbis Playa Benijo	Santa Cruz de Tenerife	6.524	66	-	-	2.958	142
Roque Aderno	Santa Cruz de Tenerife	4.488	39	-	-	1.683	85
Vistaverde	Los Realejos	4.026	42	-	-	2.232	106
Los Realejos	Los Realejos	7.557	58	-	-	-	-
Club de Mar	Arona	3.070	17	-	-	-	-
Los Balandros	Arona	15.265	150	-	-	7.164	397
Otras Promociones en comercialización	-	418	4	1.441	16	1.212	81
Total		77.093	676	1.986	20	24.632	1.422

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Almatrache III	Las Palmas	8.694	84	-	-	-	-	-	-
Nuevo Horizonte	Las Palmas	-	-	-	-	67.430	613	-	-
Residencial El Dragonal	Las Palmas	1.720	13	-	-	-	-	-	-
San Francisco de Paula	Las Palmas	5.816	45	-	-	32.493	213	1.561	-
Las Tabaibas II	Las Palmas	1.211	6	-	-	-	-	-	-
Acoran	Santa Cruz de Tenerife	6.107	60	2.040	-	6.200	62	1.860	-
Las Llanadas	La Orotava	-	-	-	-	9.900	90	-	-
Maria Jiménez	Santa Cruz de Tenerife	-	-	-	-	19.701	215	-	-
Los Realejos	Los Realejos	7.280	56	-	-	7.557	57	-	-
Total		30.828	264	2.040	-	143.281	1.250	3.421	-

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.





Edificio "Urbis Mesa y López". Las Palmas.

DELEGACIÓN DE LAS PALMAS

La actividad promotora de esta Delegación en el ejercicio 2004, se ha desarrollado en la ciudad de Las Palmas y en Santa Brígida, pueblo del interior de la isla de Gran Canaria, que ha sido tradicionalmente lugar de residencia de alto nivel.

En el ejercicio 2004 ha finalizado la construcción del emblemático **“Edificio Urbis Mesa y López”**, situado en la calle comercial más importante de la Capital y a pocos metros de la *Playa de las Canteras*. Consta de 113 viviendas, 14 oficinas y 11 locales comerciales.

En el primer trimestre de 2005 se iniciará la entrega de llaves de **“El Palmeral de Urbis”** en Santa Brígida. Esta promoción, compuesta por 40 viviendas unifamiliares adosadas y dos edificios de 51 y 28 viviendas cada uno, se encuentra totalmente terminada.

Durante el ejercicio ha proseguido la venta en la zona de **“Almatriche”** de las promociones **“El Mirador de 7 Palmas”** compuesta por 95 viviendas, y **“Los Altos de 7 Palmas”** con 109 viviendas.

En 2004 han finalizado prácticamente las obras de urbanización de los terrenos del Plan Parcial de ***San Francisco de Paula***, zona residencial junto al parque natural de Bandama con una climatología privilegiada y magníficas vistas al mar. Los más de 45.000 m² edificables permitirán la construcción de 276 viviendas unifamiliares, además de parcelas de uso comercial y terciario.

En los primeros meses de 2005 se iniciarán las promociones **“Las Tabaibas”** con 46 viviendas unifamiliares y **“El Dragonal”** con 17 viviendas, también unifamiliares.

También en este ejercicio han dado comienzo las obras de urbanización de la otra gran bolsa de suelo, la situada en el Sector XIII, **“Nuevos Horizontes”**, zona residencial, comercial y de ocio de Las Palmas, cerca del Hipercor, del nuevo Estadio Insular y del centro de ocio de la Warner. La edificación disponible sobre rasante es de 58.932 m².

Urbanización “San Francisco”.
Las Palmas.



DELEGACIÓN DE TENERIFE

En el Norte de la isla, en una zona de continuo crecimiento y muy cercano al centro turístico de El Puerto de la Cruz, hemos finalizado la urbanización “Jardín del Valle” en el término municipal de **Los Realejos**, donde disponemos de suelo para 213 viviendas. De este conjunto se ha iniciado la comercialización y construcción de la primera fase con 58 viviendas adosadas de la promoción “**Los Cedros y Verodes**” y 42 unidades en altura de la promoción “**Residencial Vista Verde**”.

A escasos cinco minutos del centro de Santa Cruz se halla la Urbanización Acorán, para 189 viviendas de las que se han entregado en el ejercicio las 68 correspondientes al “**Edificio Marazul**”.

En el año 2004 se han iniciado la construcción y comercialización de las promociones “**Mar Adriático**” con 42 viviendas y “**Edificio Mar Egeo**” con 55 viviendas.

En la zona norte de la capital tinerfeña, cerca del centro de la ciudad y a escasos minutos de la playa de **Las Teresitas**, se están culminando las obras de la urbanización “**Residencial Briffard**” en la zona conocida como **María Jiménez**, en la que construiremos 284 viviendas, habiéndose iniciado la comercialización y construcción de las dos primeras promociones “**Roque Aderno**” de 39 viviendas, garajes y trasteros y “**Playa Benijo**” con un total de 66 unidades.

En el sur de la isla de Tenerife, y en concreto en el término de Arona, el primer municipio turístico de la Isla, se está desarrollando el activo más impor-

tante que tiene Urbis en esta Regional: la **Urbanización Palm-Mar**, donde han finalizado las obras de urbanización, el paseo marítimo, las instalaciones de suministro de agua y el tratamiento de aguas residuales.

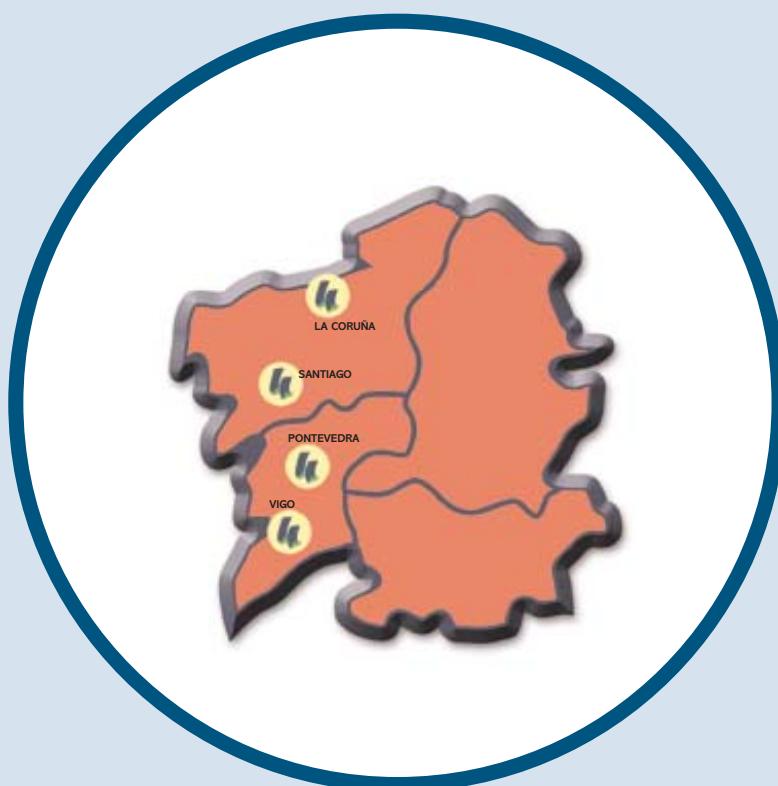
En dicho ámbito seguimos gestionando la venta de parcelas urbanizadas, lo que ha propiciado la construcción por diversos promotores de más de 1.000 viviendas, aparte de las 303 promovidas por Urbis. La venta de parcelas ha supuesto en el ejercicio unos ingresos de 11,9 millones de euros.

Al finalizar el año continúa la venta de la promoción “**Club de Mar**” que consta de 71 viviendas unifamiliares, garaje privado, zonas ajardinadas y piscinas comunes. Igualmente se está procediendo a la entrega de las unidades vendidas en “**Los Balandros**”, promoción compuesta de siete edificios con 232 apartamentos, zonas ajardinadas, piscinas comunes y garajes.



“**Los Balandros**”. Arona (Tenerife).

REGIONAL GALICIA



Zonas de Actuación

La Coruña

Ames
Ares
Arteixo
Lians – Oleiros
Santiago de Compostela

Pontevedra

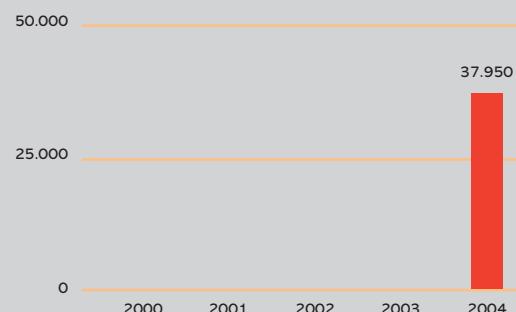
La Guardía
Poyo
Vigo
Villagarcía de Arosa

La reestructuración del área de producción efectuada en 2004 aconsejó, en aras de una mayor operatividad, separar las provincias gallegas de la hasta entonces Regional Noroeste.

Con la nueva organización territorial, Galicia pasa a ser la séptima Regional con sede en Santiago de Compostela y Delegaciones en La Coruña y Vigo.

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



“Edificio Milenium”. La Coruña.

Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Parque Urbis I	La Coruña	6.729	71	177	1	2.783	153
Parque Urbis II	La Coruña	9.139	97	-	-	3.901	217
El Pazo de Lóngora I-II y III	Oleiros	2.869	24	-	-	1.277	54
Pazo Ferreirós	Poyo-Pontevedra	1.264	12	-	-	273	26
Edificio La Concha	Villagarcía de Arosa	2.313	23	-	-	700	46
Otras Promociones Liquidadas	-	-	-	-	-	89	2
Total		22.314	227	177	1	9.023	498

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Parque Urbis III	La Coruña	17.166	180	491	2	7.513	387
Los Jardines de Arteixo	Arteixo	4.133	46	-	-	1.650	98
Residencial Los Castaños	La Guardia	4.334	48	323	4	2.021	93
Mirador de Poyo I	Pontevedra	6.896	77	185	2	4.005	184
Total		32.529	351	999	8	15.189	762

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.						
Milladoiro A	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro B	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro C	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro D	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro 2	Ames	-	-	-	-	7.854	72	3.576	182
Santa Marta	Santiago	6.080	61	5.148	178	-	-	-	-
Redes	Ares	-	-	-	-	6.501	42	-	-
Fenya	Ferrol	10.295	99	7.060	322	-	-	-	-
Finca Sensat	Vigo	6.636	69	4.178	170	-	-	-	-
Velázquez Moreno, 35	Vigo	951	19	595	1	-	-	-	-
Mirador de Poyo II	Pontevedra	-	-	-	-	9.000	90	3.532	180
Samil	Vigo	-	-	-	-	5.000	50	1.750	100
Total		23.962	248	16.981	671	50.567	454	19.258	962

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE LA CORUÑA

En la Avenida de Arteixo, una de las principales vías de comunicación de la capital, y situada a muy poca distancia del centro urbano se encuentra en construcción la tercera fase de la promoción “**Parque Urbis**”, de la que anteriormente se han entregado 212 viviendas.

En el municipio de **Oleiros**, muy próximo a La Coruña, y a escasos metros de la playa de Bastiagueiro, se halla situada la promoción “**Residencial Pazo de Lóngora**”, compuesta por 139 viviendas que ha finalizado en el ejercicio con la entrega de las últimas 24 unidades.

En la Avenida de Finisterre del municipio de **Arteixo**, se ha terminado la construcción y entre-

gado las dos primeras fases de la promoción “**Los Jardines de Arteixo**”, con un total de 90 viviendas, trasteros y plazas de garaje.

La Delegación, que disponía de suelo para mas de 300 viviendas en la villa costera de **Redes**, municipio de Ares, y en **Milladoiro (Ames)** en la proximidad de Santiago de Compostela, ha adquirido nuevos solares en 2004. Uno, en pleno casco urbano de la ciudad de Ferrol, con una edificabilidad en torno a los 10.000 m² y otro en Santiago de Compostela para la construcción de 81 viviendas.



“**Residencial Pazo de Lóngora**”. Oleiros (La Coruña).

DELEGACIÓN DE VIGO

En el Municipio de *San Salvador de Poyo*, ha finalizado la entrega de las 204 viviendas de la promoción “**Ciudad Jardín Pazo Ferreiros**”.

Colindante con esta promoción, muy cerca del centro de Pontevedra, a tan solo 15 minutos de Sanjenjo, se han iniciado las obras y la comercialización de 77 viviendas de la promoción “**Mirador de Poyo Fase I**”.

En *Villagarcía de Arosa* ha finalizado la construcción de las 40 viviendas que componen el “**Edificio La Concha**” situado a 100 metros de la playa de La Concha y a 200 metros del Puerto Deportivo.

En el municipio de *La Guardia* está previsto para 2005 la finalización de las obras y la entrega de la promoción “**Residencial Los Castaños**” de 48 viviendas, al pie de la subida al Monte Tecla y a 600 metros del Puerto Deportivo.

Asimismo, en la ciudad de *Vigo* se ha comenzado la construcción de la promoción “**Finca Sensat**”, compuesta por 69 viviendas de alto nivel, en una urbanización privada, junto a la playa, con las mejores vistas de la Ría de Vigo y a tan solo unos minutos del centro de la ciudad.



“El Mirador de Poyo”. Pontevedra.



“Finca Sensat”. Vigo.

URBIS PORTUGAL



Edificio calle Rosa Araujo. Lisboa.

La actividad de Inmobiliaria Urbis en Portugal se realiza a través de nuestra filial, la sociedad EUROI-MOBIILARIA y bajo la tutela de la Dirección de Desarrollo.

Desde hace algún tiempo se estaban realizando los trámites administrativos para conseguir la Licencia de Construcción de nuestro edificio sito en Avda. Liberdade, 136, situado en el Centro de Negocios de Lisboa.

Una vez obtenida la licencia, y manteniendo la fachada, iniciamos la rehabilitación de este edificio del Siglo XIX con 2.135 m² y destinado a oficinas.

Nuestra presencia en la capital portuguesa nos ha permitido estudiar y conocer el sector de la promoción residencial, habiendo realizado compras y opciones de compra sobre edificios y solares situa-

dos en las zonas más representativas y de calidad de Lisboa con el fin de realizar viviendas de clase alta o medio-alta.

En este momento la Delegación de Lisboa está a pleno funcionamiento y tiene edificios para rehabilitar o construir en varios solares de las principales zonas de la ciudad. Además del citado en Avda. Liberdade, tenemos propiedades en la Rua Rosa de Araujo, Avda. Duque de Loule, Rua Viriato, Plaza Saldanha, Avda. Duque D'Avila, Avda. Defensores de Chaves, Avda. Ingeniero Duarte Pacheco, Plaza Mártires de la Patria, Plaza de Chile, Arriero, etc. En estos momentos se dispone de una edificabilidad que supera la equivalente a 1.000 viviendas.

En 2004 se ha abierto la Delegación de Oporto y comenzado a hacer los estudios iniciales de la ciudad.



Edificio en la Avda. Duque de Loulé. Lisboa.

PATRIMONIO EN RENTA

En el ejercicio de 2004 se ha continuado con la política inversora iniciada en ejercicios anteriores y destinada al crecimiento de nuestro Patrimonio en Renta incorporando nuevos activos, tanto de desarrollo sobre solares propios como de adquisición directa a terceros.

Ingresos por Alquileres

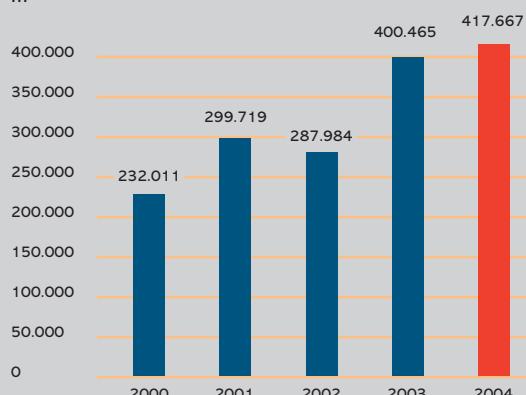
Millones de euros



Esta política inversora ha permitido, en los últimos cinco años, aumentar en un 80% la superficie alquilable y en un 116% los ingresos por rentas.

Superficie Alquilable

m²



Entre los activos desarrollados directamente sobre solares propios cabe destacar:

El Parque Empresarial “Urbis Center” situado en el sector “Ampliación Casa de Campo”, en Pozuelo de Alarcón (Madrid) consta de tres edificios de oficinas con una superficie de 27.740 m², zonas ajardinadas y 460 plazas de aparcamiento subterráneo. El parque se completará con un edificio, análogo a los anteriores, que se iniciará próximamente.

También se ha incorporado a nuestro Patrimonio en Renta, en régimen de concesión administrativa por un período de 18 años, un edificio de 120 viviendas construido para el IVIMA en la localidad madrileña de Tres Cantos.

La rentabilidad obtenida del 9,8 %, es similar a la del ejercicio anterior como consecuencia de los períodos iniciales necesarios para conseguir la plena ocupación de los nuevos edificios.

Rentabilidad Bruta

Porcentaje





Parque Empresarial "Urbis Center." Pozuelo de Alarcón (Madrid).

Edificio "León y Castillo". Las Palmas.

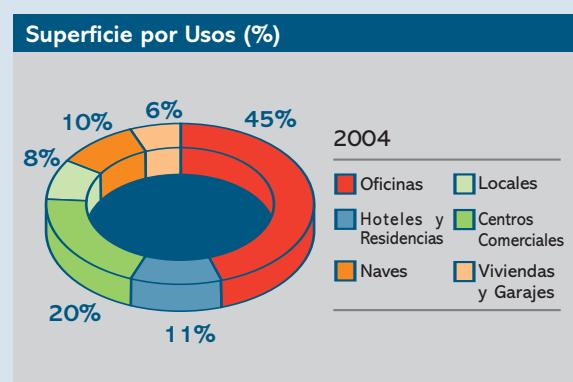
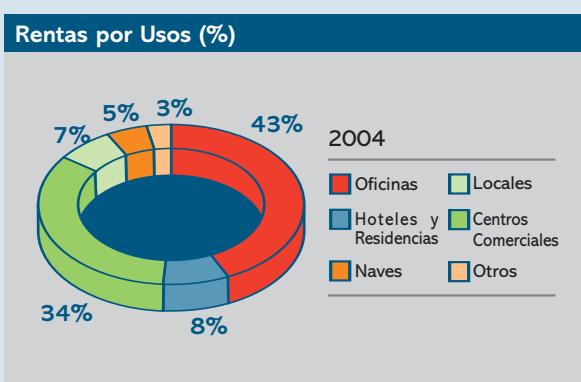
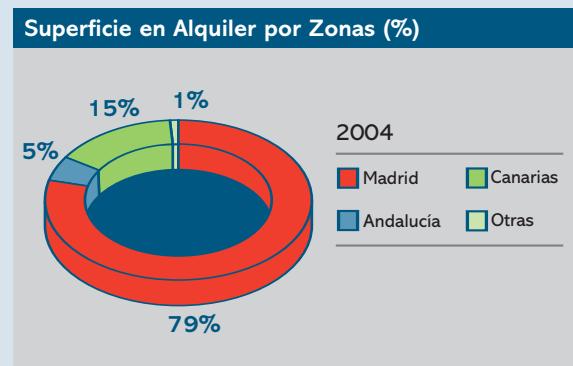
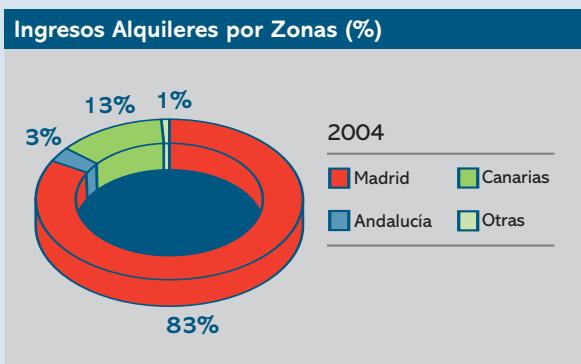


En nuestro patrimonio, el sector más significativo actualmente es el de **Oficinas** con un 45% de la superficie total y unos ingresos por rentas del 43% a pesar de la crisis general que ha sufrido el sector, con reducciones significativas de la rentabilidad. En el caso de Inmobiliaria Urbis, las ventajas que ofrece nuestro banco de suelo ha facilitado que los activos incorporados se sitúen, por precio y calidad, en una posición muy competitiva y consigan la plena ocupación en plazos razonables de tiempo.

El otro sector significativo de nuestros activos es el destinado al ámbito **Comercial**, centros comer-

ciales y locales, que representa el 41% de los ingresos por rentas y ocupa el 28% de la superficie total. La importante y continuada demanda en nuestros Centros Comerciales nos permite alcanzar un índice de ocupación del 99,73%.

La implantación en este sector se verá incrementada de forma considerable con el proyecto a desarrollar de un gran Centro Comercial en Benidorm con una superficie alquilable en torno a los 45.000 m² sobre rasante.



Como se observa en los gráficos anteriores, la zona de mayor actividad patrimonialista sigue siendo Madrid con el 79% de los m² alquilables y

unos ingresos del 83% del total. A continuación, se encuentra las Islas Canarias con el 15% de la superficie y el 13% de las rentas.



Centro Comercial "ABC Serrano". Madrid.

"Edificio Gobelás". Madrid.





“Centro Empresarial Urbis”. Madrid.

“Edificio Amper”. Madrid.



Activos de Patrimonio en Renta (*)			
Activo	Ciudad	m ² S/Rasante	m ² B/Rasante
Oficinas		117.433	72.314
Edificio Cardenal Marcelo Spínola 42	Madrid	8.584	3.630
Edificio Gobelás 15	Madrid	2.969	583
Edificio Gran Vía 43	Madrid	7.441	-
Torre Urbis-Ombú 3	Madrid	13.096	7.994
Avenida de San Luis 25.27	Madrid	18.570	14.809
Centro Empresarial Urbis	Madrid	13.463	6.890
Parque Empresarial Urbis Center	Pozuelo (Madrid)	15.411	12.330
Avda. Tenerife 4-6	S.S. de los Reyes (Madrid)	25.874	20.748
Edificio Albareda	Sevilla	3.039	536
Edificio León y Castillo, 431	Las Palmas	7.550	4.733
Oficinas Varias		1.436	60
Hoteles		20.290	5.338
Ambassador	Madrid	9.977	5.338
Complejo Playa Roca	Costa Teguise (Lanzarote)	10.313	-
Residencias Geriátricas		10.909	9.052
Príncipe de Vergara	Madrid	10.909	9.052
Centros Comerciales		29.829	51.750
ABC - Serrano	Madrid	14.019	6.750
La Esquina del Bernabéu	Madrid	4.883	15.000
Las Pirámides de Martínez	Puerto de la Cruz (Tenerife)	10.927	30.000
Locales Comerciales		33.306	-
Puerta Urbis	SS de los Reyes (Madrid)	2.110	-
Locales Varios		31.196	-
Naves Industriales		43.061	-
Logísticas Polígono "Los Ángeles"	Getafe (Madrid)	30.918	-
Polígono Navexpo	Sevilla	12.143	-
Viviendas		17.412	3.383
Edificio Tres Cantos	Madrid	11.314	3.383
Viviendas Varias		6.098	-
Garajes		-	3.590
Garajes Varios		-	3.590
TOTAL		272.240	145.427

(*) No incluye patrimonio en desarrollo, sólo activos en explotación.

Explotación Patrimonio en Renta

	2004	2003	Variación 04/03	
			Diferencia	(%)
Valor Neto Contable Patrimonio en Renta (miles de euros)	443.859	444.875	-1.016	-0,2
Valor Neto Patrimonio Renta sobre Total Activo Consolidado (%)	16,2	19,1	-2,9	-15,3
Superficie alquilable (m ²)	417.667	400.465	17.202	4,3
Coste medio repercusión (euros/m ²)	1.062,71	1.110,90	-48,19	-4,3
Renta media (euros/m ² /año)	112,30	117,34	-5,04	-4,3
Porcentaje de ocupación a 31/12	95,6	94,6	1,0	1,1
Yield Bruto	9,8	9,9	-0,1	-1,0



El valor neto contable de este patrimonio se eleva a 444 millones de euros que representa el 16,2% del total activo consolidado.

Otras magnitudes a destacar son el nivel de ocupación del 95,6% y el Yield Bruto del 9,8%.

La plusvalía implícita en la valoración de los activos en renta asciende a 229,2 millones de euros, lo que representa el 51,6% del valor neto contable.

Edificio de Oficina “Avda. de San Luis”. Madrid.



Inversiones de Patrimonio en Desarrollo

INVERSIONES	m ² S/R	m ² B/R	m ² Total
RESIDENCIAS TERCERA EDAD			
Murcia (Urbanización Altorreal)	4.800	-	4.800
Pontevedra	5.400	850	6.250
Las Palmas de Gran Canaria	5.263	2.400	7.663
Alicante (Villajoyosa)	14.500	3.000	17.500
Badalona (Complejo Parc-Solei)	6.000	1.000	7.000
Zaragoza	5.500	700	6.200
Alicante	5.500	-	5.500
OTRAS			
Hotel en Badalona (Barcelona)	7.500	3.500	11.000
Parque Empresarial Avenida de América (Madrid)	40.000	25.000	65.000
Centro Comercial en Benidorm	45.000	52.000	97.000
Oficinas Madrid (antigua sede de Amper)	11.153	8.293	19.446
TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO	150.616	96.743	247.359
PATRIMONIO ACTUAL EN EXPLOTACIÓN	272.240	145.427	417.667
TOTAL PATRIMONIO URBIS	422.856	242.170	665.026

Los inversiones recogidas en el cuadro anterior entrarán en explotación en el período 2005-2007. De la lectura de dicho cuadro se desprende la decidida apuesta de Inmobiliaria Urbis por la

construcción de Residencias para mayores con objeto de ampliar la gama de sus productos en renta y para aprovechar el potencial de crecimiento que tiene este sector en España.



Fachada Principal de la Residencia Geriátrica "Príncipe de Vergara". Madrid.

La rehabilitación de un antiguo convento del siglo XIX en la calle Príncipe de Vergara de Madrid fue la primera residencia que se incorporó a nuestro patrimonio en 2003. En la actualidad se encuentran en construcción otras siete residencias, de las que está previsto incorporar en 2005 la situada en Molina de Segura (Murcia) con 120 camas y la de Pontevedra con 135 camas. Ambas serán gestionadas por Intercentros Ballesol, empresa puntera del sector.

Actualmente, y en el solar adquirido en la Avenida de América, entre el Aeropuerto de Barajas y el Campo de las Naciones, se está procediendo a la realización del proyecto de un **Parque Empresarial** que pretende ser emblemá-

tico para Inmobiliaria Urbis por su calidad y concepto arquitectónico.

El complejo ocupará nueve edificios de oficinas, restaurantes, cafeterías, zona comercial, fitness-center, etc. con una superficie total sobre rasante de 40.000 m² y 51.000 m² bajo rasante con capacidad para 1.700 plazas de aparcamiento.

Al cierre de este informe se ha adquirido para su rehabilitación e incorporación al Patrimonio en Renta, un edificio de oficinas en la calle Torrelaguna de Madrid (Edificio Amper), con una superficie total de 11.153 m² sobre rasante y 267 plazas de aparcamiento.



Solar destinado al Parque Empresarial “Avenida de América”. Madrid.

RECURSOS HUMANOS

El continuo crecimiento de nuestra Sociedad lleva el crecimiento de la plantilla por la necesidad de dotar a nuestra estructura de los recursos humanos indispensables para el normal desarrollo de la actividad empresarial.

No obstante, el control de los gastos fijos, que se viene aplicando desde ejercicios anteriores, hace que el crecimiento de nuestra plantilla sea muy ajustado y únicamente haya crecido un 3,3% en el año 2004.

Por otra parte, el objetivo básico de mantenimiento de la productividad se ha superado un año más al alcanzar unos ingresos por empleado de 3.316 miles de euros sobre la Cifra Neta de Negocio.

En el análisis del cuadro de estructura de la plantilla al 31 de Diciembre se observa que el crecimiento, prácticamente en su totalidad, se ha centrado en el área de producción y, con carácter preferente, en los Titulados Superiores, consecuencia lógica de lo ya expuesto: aumento de la cifra de producción y aumento del número de poblaciones en que se desarrolla nuestra actividad.

Inmobiliaria Urbis continúa su política de contratación de profesionales independientes, como son los casos de arquitectos, aparejadores, abogados, vendedores, etc. y de utilizar empresas especializadas en áreas como control de calidad, ingeniería, mantenimiento y otras, para crecer con los menores gastos fijos y con un riguroso control de los gastos variables.

Una atención especial se ha dedicado a la Formación manteniéndose la política de ejercicios anteriores mediante la realización de diferentes cursos y seminarios tendentes a lograr un más completo desarrollo de las capacidades de nuestro personal y la ampliación de sus conocimientos.

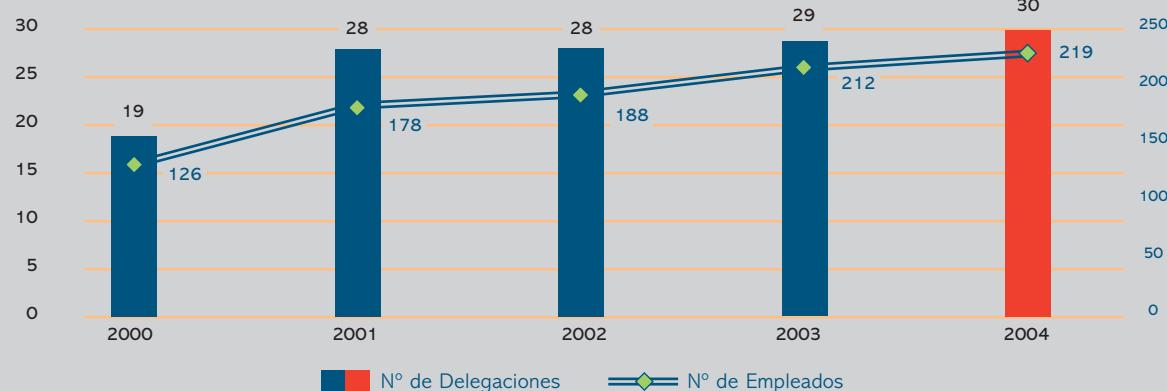
En esta línea se ha elaborado un ambicioso programa, destinado fundamentalmente a nuestros técnicos del Área de Producción, en el que se impartirán diferentes materias: Técnica, Jurídica, Urbanística y de Planificación y Control. Simultáneamente con estos cursos y programas de formación, se han concedido becas de estudio a todo el personal que lo ha solicitado.

Estructura de la plantilla

(Al 31 de diciembre)	Servicios Centrales		Regionales		Patrimonio en Renta		Totales	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Administradores y Dirección	9	10	-	-	1	1	10	11
Directores Regionales y Delegados	-	-	24	27	-	-	24	27
Titulados Superiores	18	20	28	38	3	3	49	61
Titulados Medios y Técnicos Obra	2	3	29	24	2	2	33	29
Vendedores	-	-	7	7	1	1	8	8
Informáticos	6	5	-	-	-	-	6	5
Administrativos	21	19	37	35	9	8	67	62
Mantenimiento de edificios	-	-	2	2	1	1	3	3
Vigilancia y conserjes de fincas	-	-	-	-	5	6	5	6
Ordenanza y varios	6	6	1	1	-	-	7	7
TOTAL	62	63	128	134	22	22	212	219

Evolución Plantilla y Delegaciones

(Al 31 de diciembre)

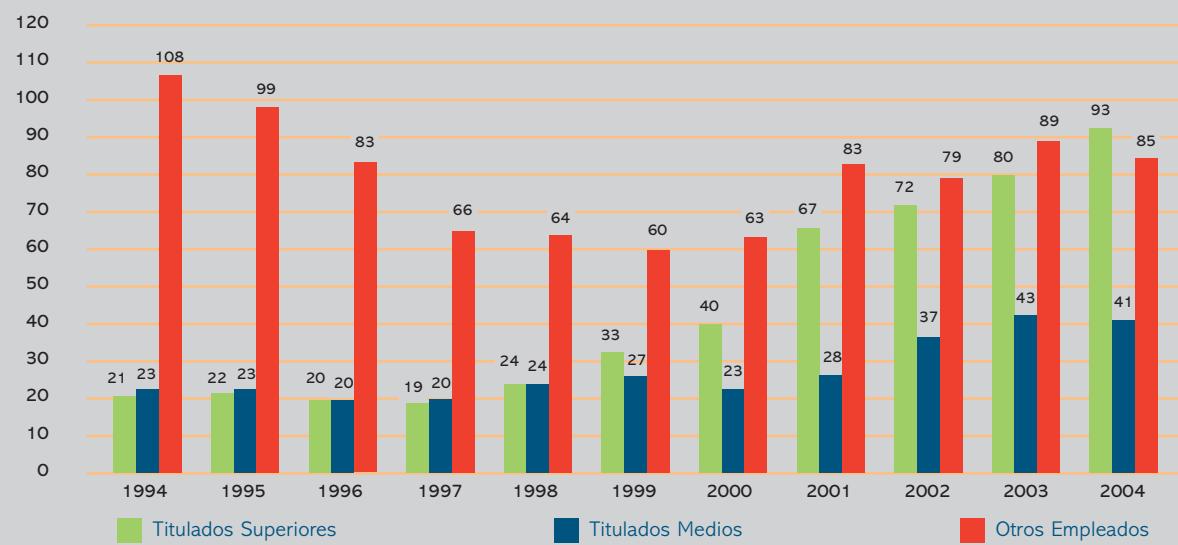


La gestión de Recursos Humanos contribuye a la integración de nuestro personal en la estructura organizativa y a su identificación con la política y estrategia de la Compañía. Inmobiliaria Urbis ha continuado prestando una especial importancia a la promoción interna para cubrir puestos vacantes o de nueva creación y a la contratación de personal femenino, cuyo porcentaje, dentro de la plantilla, se va incrementando año tras año.

En su preocupación por contribuir a la conciliación del trabajo y la vida familiar se viene aplicando, una serie de medidas: la concesión de ayudas económicas a las empleadas que tengan o adopten un niño, el establecimiento de una serie de horarios flexibles para que los empleados puedan elegir aquel que más se acomode a sus necesidades, etc.

Distribución Plantilla según Titulaciones

(Al 31 de diciembre)



INFORMACIÓN BURSÁTIL

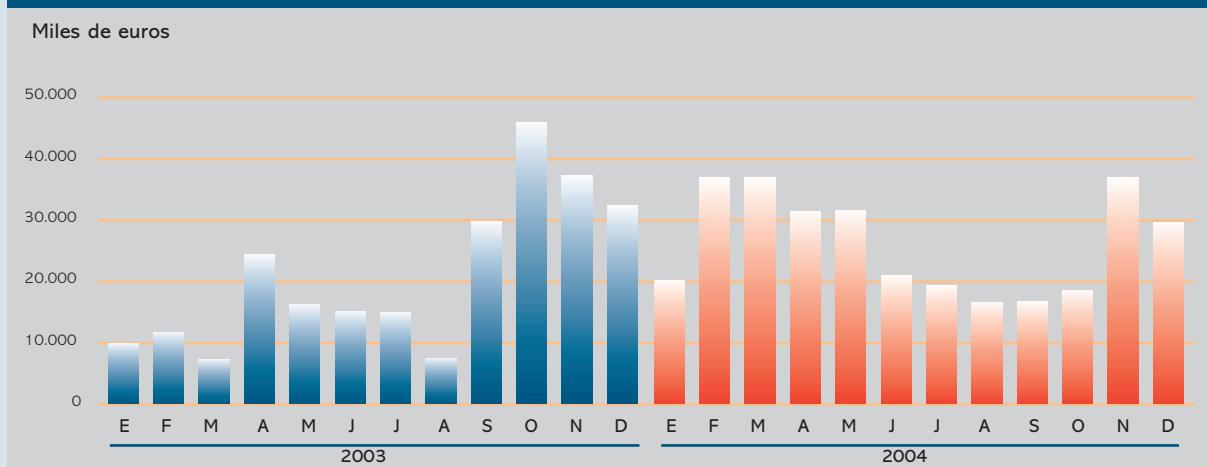
Datos y Ratios Bursátiles

	2004	2003	Variación	Variación %
Cotización máxima (euros)	10,90	7,90	3,00	38%
Cotización mínima (euros)	7,86	5,36	2,50	47%
Cotización 31-XII (euros)	10,68	7,85	2,83	36%
Capitalización bursátil 31-XII (millones de euros)	1.363	1.002	361	36%
Valor mercado 31-XII/Valor libros (%)	176%	146%	30%	21%
PER (31-XII-2004)	11,0	10,9	0,10	1%
EBITDA / E.V. (31-XII-2004)	9,1%	10,3%	-1,20%	-12%
Volumen efectivo (millones de euros)	327	267	60	22%
Frecuencia de contratación	100%	100%	0%	0%
Fondos propios 31-XII/Nº de acciones (euros)	6,07	5,37	0,70	13%

Índices 2003-2004



Volumen Mensual Efectivo



Cotizaciones 2003							
Mes	Cotización (Cierre)			Volumen Negociado		Días de	Días de
	Media	Máxima	Mínima	Efectivo (Miles de euros)	Títulos	Cotización	Mercado
Enero	5,85	6,18	5,51	11.392	1.949.197	21	21
Febrero	6,19	6,32	5,93	13.641	2.211.393	20	20
Marzo	6,21	6,45	6,02	9.835	1.570.324	21	21
Abril	6,37	6,52	6,14	24.359	3.847.010	20	20
Mayo	6,37	6,72	6,11	17.339	2.693.509	21	21
Junio	6,57	6,73	6,45	16.405	2.501.318	21	21
Julio	6,57	6,70	6,50	16.033	2.444.654	23	23
Agosto	6,43	5,54	6,36	8.006	1.244.816	20	20
Septiembre	6,25	6,61	6,13	30.208	4.768.976	22	22
Octubre	6,87	7,20	6,50	47.244	6.856.399	23	23
Noviembre	7,34	7,60	7,08	38.894	5.339.755	20	20
Diciembre	7,60	7,85	7,35	33.812	4.448.112	18	18
TOTALES				267.168	39.875.463	250	250



Cotizaciones 2004							
Mes	Cotización (Cierre)			Volumen Negociado		Días de	Días de
	Media	Máxima	Mínima	Efectivo (Miles de euros)	Títulos	Cotización	Mercado
Enero	8,43	8,90	8,00	21.139	2.515.048	20	20
Febrero	9,20	9,84	8,23	38.317	4.171.618	20	20
Marzo	9,52	9,88	9,02	38.318	4.073.161	23	23
Abril	9,30	9,64	9,03	32.797	3.535.021	20	20
Mayo	8,94	9,18	8,70	32.992	3.699.083	21	21
Junio	9,16	9,28	8,97	22.742	2.481.434	22	22
Julio	9,16	9,32	9,00	20.176	2.209.389	22	22
Agosto	9,33	9,45	9,20	16.936	1.822.861	21	21
Septiembre	9,35	9,50	9,19	16.645	1.784.583	22	22
Octubre	9,29	9,40	9,21	18.201	1.964.305	20	20
Noviembre	9,67	10,47	9,25	38.635	4.008.614	21	21
Diciembre	10,62	10,78	10,48	30.331	2.843.058	19	19
TOTALES				327.227	35.108.175	251	251

RESPONSABILIDAD SOCIAL

GRUPO URBIS asume su compromiso de responsabilidad social corporativa, de acuerdo con los principios internacionales que, sobre esta materia, tiene establecidos la Comisión de la Unión Europea y el Pacto Mundial de Naciones Unidas para promover el desarrollo sostenible de los pueblos respetando los valores básicos universales.

El "Libro Verde para fomentar un marco europeo para responsabilidad social de las Empresas", Bruselas 18 Julio 2001, establece como empresa socialmente responsable a aquella que, en el desarrollo de su actividad empresarial y en su relación con terceros, se guía por criterios no exclusivamente económicos sino por otros de naturaleza ética, social y medioambiental.

Asimismo, GRUPO URBIS se identifica con los conceptos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas que, fundamentalmente, establecen la necesidad de que exista un equilibrio en la toma de decisiones empresariales tanto en el aspecto económico y social como medioambiental.

De acuerdo con estos principios, es preocupación permanente del GRUPO URBIS:

- La protección del medio ambiente.
- La mejora continua en las relaciones laborales.
- La contribución al desarrollo de la sociedad.

Estos principios conllevan un comportamiento ético en sus negocios y en las relaciones con empleados, accionistas, clientes, proveedores, Entidades Públicas, medios de comunicación y sociedad en general.

Dentro de este comportamiento ético debemos resaltar la preocupación por la excelencia en el

Gobierno Corporativo, habiéndose aprobado los criterios del mismo siguiendo los principios del Código "Aldama" y la normativa legal y reglamentaria que ha surgido del mismo. En nuestro Informe Anual de Gobierno Corporativo, elaborado según modelo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, pueden conocerse estos principios y su aplicación en el ejercicio 2004.

Debemos resaltar que por su negocio inmobiliario como es la urbanización de terrenos para viviendas y otras edificaciones, así como el desarrollo y fabricación de éstas, es de vital importancia el impacto medioambiental y la habitabilidad de las mismas, de ahí nuestra preocupación permanente por conseguir espacios de convivencia colectiva y familiar que satisfagan plenamente a nuestros clientes y sean respetuosos con el medio ambiente.

Esta circunstancia es un factor básico en todas las actividades de nuestra Empresa y no sólo porque queremos ser fieles cumplidores de la legislación vigente.

Todo ello lleva a que en la gestión de nuestras actuaciones se consideren seriamente las causas que puedan producir una alteración del medioambiente y se tomen las medidas correctoras adecuadas como:

- Patrocinio de estudios medioambientales.
- Incorporación a nuestros planes de formación la cultura medioambiental.
- Preservación de la naturaleza y el medioambiente.
- Prevención y reducción de la contaminación.
- Hacer estudios de impacto ambiental.
- Cumplir la reglamentación y legislación medioambiental vigente que afecte.
- Minimización del impacto visual de la arquitectura que se proyecta y de la degradación del entorno, adecuando el proyecto al mismo.

- Fomentar el uso adecuado de cada tipo de energía y su ahorro.
- Prever el empleo de los recursos adecuados, de manera que se pueda contribuir eficazmente al desarrollo sostenible.
- Estudiar detalladamente las condiciones de accesibilidad de todos los elementos del proyecto.
- Tomar las medidas adecuadas de protección de la fauna.
- Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.

Hay además otras medidas que protegen a nuestros clientes de perturbaciones exteriores a ellos, excesos de costes, etc. y hacen más funcionales los proyectos que gestionamos como pueden ser:

- Empleo de una arquitectura adecuada que aporte en cada lugar las máximas condiciones de confort teniendo en cuenta sus características climatológicas con los consiguientes ahorros energéticos.
- Medidas contra los ruidos, vibraciones, etc. ajenos a cada cliente.

- Estudio de las instalaciones adecuadas en cada tipo de edificio y en cada climatología, e incorporación de las últimas novedades tendentes a obtener el máximo ahorro energético.
- Redes estancas y adecuadas de eliminación de residuos, y depuración de aguas residuales.
- Construcción de entornos ajardinados, con amplias zonas verdes y plantaciones adecuadas a cada lugar y clima.
- Dotación a las viviendas de los adelantos tecnológicos, para que puedan dar solución a los problemas cambiantes que se van a plantear ahora y en el futuro en nuestra sociedad (trabajo en casa, trabajo a tiempo parcial, etc.).

De antiguo, GRUPO URBIS colabora con diferentes Instituciones Públicas y privadas, sin ánimo de lucro, con diferentes objetos sociales como son los asistenciales, culturales, enseñanza, deporte e investigación y desarrollo.

Como viene siendo habitual, recogemos a continuación las diferentes actuaciones que, durante el ejercicio 2004, se han desarrollado en este ámbito.



ORGANIZACIONES ASISTENCIALES Y ONG

- **AMAFE** (Asociación para la ayuda a enfermos con esquizofrenia).
- **Fundación “ANAR”** (Hogares de acogida para niños y adolescentes).
- **Hermanitas de los Pobres** (Residencia de Ancianos).
- **Hermanitas de la Caridad.** (Convento Maravillas).
- **II Feria Internacional de Acción Social de la Empresa.**
- **Cooperación Internacional** (Programa de reabilitación de viviendas de familias con escasos medios económicos).
- **Fundación “Alzheimer” España.**
- **Fundación “Codespa”.**
- **Fundación “Vicente Ferrer”.**
- **Cruz Roja Española.**
- **Asociación “Nuevos Caminos”** (Ayuda a la infancia en países subdesarrollados).
- **Tierra de Hombres** (Ayuda a la infancia desamparada).



El padre Pablo Cirujeda de “Nuevos Caminos” con los niños de la Misión de Nariokotome, en Turkana (Kenia).



Misión de las Agustinas Misioneras en Arusha. Tanzania.

CULTURALES

- **Fundación “Amigos del Museo del Prado”.**
- **Fundación “Amigos del Museo Reina Sofía”.**
- **Teatro Villamarta** (Jerez de la Frontera).
- **Fundación “Teatro Lírico”** (Teatro Real).
- **Fiestas Otoño** (Distrito Chamartín).
- **Festival de Música** de Canarias.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

- **Universidad y Wharton Business School** (Investigación y análisis económico empresarial).
- **Universidad de Granada** (Estudio geotécnico del área metropolitana).
- **IESE** (Programa para la formación de Directivos).

ENSEÑANZA

- **Universidad Carlos III.**
- **Centro Superior de Arquitectura.**
- **Universidad Complutense.**
- **Fundación Antonio Camuñas.**
- **ICS Calderón de la Barca.**
- Concesión de becas para la realización de diferentes períodos de prácticas en Inmobiliaria Urbis.
- **Fundación Universidad de Las Palmas.**

DEPORTIVAS

- Colegio “*La Salle Chocillas*”. Patrocinio de los Equipos de Voleibol y Fútbol Sala de este Colegio almeriense donde a través del deporte se intenta fomentar conductas de cooperación, integración y solidaridad que creen hábitos de convivencia ciudadana.
- Escuela de fútbol “*La Elipa*”. Asociación deportiva creada por un grupo de padres en 1987 para ocupar el tiempo de ocio de niños y jóvenes en un ambiente sano y formativo. Inmobiliaria Urbis patrocina todos los equipos de fútbol de esta asociación.
- Agrupación “*Parque Europa*”. Asociación deportiva para el desarrollo integral de niños y jóvenes.



A.D. Parque Europa Temporada 2004
Categoría preferente de aficionados 2º Grupo.

- **Federación Andaluza de Vela.** Patrocinio de diversos trofeos y colaboración con la misma para la promoción del deporte de vela.
- **Trofeo Villa de Madrid.** (Patrocinio trofeo deportivo).
- **Club Cantoblanco.** (Patrocinio diversos trofeos deportivos).



Colegio La Salle Chocillas.

- **Club de Baloncesto “Auna”.** (Gran Canaria).
- **Club de Baloncesto “Isla Bella”.** (Gran Canaria).
- **Club Deportivo San Juan - María Jiménez.** (Tenerife).
- **Club “Univoley Almería”.**
- Escuela de fútbol “*Altorreal*”.



Equipo Juvenil del Club Univoley Almería.

RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD

- **Fundación Madrid “Nuevo Siglo”.** Donde colaboramos en los proyectos “Civitas” para el desarrollo y mejora de los diferentes barrios de la

capital y “Madrid Impulso” para la promoción de la Ciudad de Madrid y la Olimpiada de 2012.

VARIOS

- Exposición Internacional Zaragoza 2008 (Colaborador oficial).
- Fundación “Empresa y Sociedad”.
- Colaboración en las Fiestas Patronales de numerosos municipios.
- Fundación Laboral.

Con independencia de la realización de estas colaboraciones nuestra Sociedad creó en 1977 una Fundación Laboral que viene prestando una serie de servicios entre los que cabe citar:

- Ayudas económicas durante 24 meses a las empleadas que tengan o adopten un niño.
- Concesión de becas y bolsas de estudio.
- Prestaciones asistenciales diversas (maternidad, residencias geriátricas, discapacitados, etc.).
- Fomento de actividades recreativo - deportivas.
- Concesión de préstamos.
- Promoción de actividades culturales y artísticas.



Firma del acuerdo de colaboración con la Fundación Zaragoza EXPO 2008.

Nuestras Memorias 1946-2004



Documentación Legal (Grupo Urbis)

ORDEN DEL DÍA

INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DE GESTIÓN

CUENTAS ANUALES

TEXTO ÍNTEGRO DE LOS
ACUERDOS PROPUESTOS POR
EL CONSEJO DE ADMINISTRA-
CIÓN DE INMOBILIARIA
URBIS, S.A. A LA JUNTA
GENERAL DE ACCIONISTAS

INFORME DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN RELATIVO
A LAS ANTERIORES PRO-
PUESTAS DE ACUERDOS

MODIFICACIÓN DEL REGLA-
MENTO DE LA JUNTA GENERAL

MODIFICACIÓN DEL REGLA-
MENTO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

**URBIS
SIEMPRE**

2004



ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de gestión de Inmobiliaria Urbis, S.A., y de las Cuentas Anuales e Informe de gestión de su Grupo Consolidado, así como de la actuación del Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2004.

SEGUNDO.- Aplicación de los Resultados del ejercicio 2004.

TERCERO.- Modificación del artículo 36 de los Estatutos Sociales (Presidencia de las reuniones del Consejo de Administración).

CUARTO.- Modificación del artículo 5 (cómputo del plazo de convocatoria de la Junta General) y del artículo 9 (delegación para la asistencia a la Junta General) del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

QUINTO.- Reección de Administradores.

SEXTO.- Modificación de las dietas de los miembros del Consejo de Administración.

SÉPTIMO.- Reección de Auditor de Cuentas para el ejercicio 2005.

OCTAVO.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por la Sociedad y sus filiales.

NOVENO.- Información a la Junta General sobre la modificación acordada de los artículos 10, 11 y 16 del Reglamento del Consejo de Administración.

DÉCIMO.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de dichos acuerdos.





INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Urbis, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo Urbis), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados los Administradores presentan, a efectos informativos, una columna con las variaciones cuantitativas entre ejercicios. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 20 de febrero de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las Sociedades consolidadas.

DELOITTE
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo

25 de febrero de 2005

INFORME DE GESTIÓN

Introducción

Gran crecimiento en todas las variables significativas

El ejercicio 2004 ha vuelto a ser excelente, con importantes crecimientos de ingresos, beneficios, márgenes y rentabilidad, basados además en las actividades ordinarias y recurrentes.

A los datos financieros hay que sumar el buen comportamiento de nuestras ventas comerciales de viviendas, el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa.

Objetivos cumplidos

Objetivos cumplidos en todas las líneas de negocio

Inmobiliaria Urbis publicó en su Informe Anual de 2003 como objetivo para 2004 un aumento de la cifra de negocio de promoción residencial del 10-15%. Además, en la Presentación Anual de Resultados de la Bolsa de Madrid se dijo que los márgenes de promoción se mantendrían en niveles similares a los de 2003, por encima del 25%.

Estos objetivos podían considerarse ambiciosos en el marco de las malas perspectivas que muchos auguraban para el Sector. A pesar de ello, el volumen de negocio de promoción residencial ha crecido un 17% en 2004, por encima del rango estimado, y se ha hecho además con márgenes porcentuales cercanos al 29%, significativamente superiores a los de 2003.

Para los ingresos de alquiler se publicó un objetivo de crecimiento para 2004 de entre el 2 y 4%. Aunque el mercado de rentas se ha mantenido débil en línea con nuestras previsiones, el crecimiento real de Urbis ha sido del 6%, superior al objetivo. Es destacable que este logro no se debe a la compra de nuevos activos, ya que el crecimiento en superficies homogéneas (like for like) de 2004 ha sido del 4,3%.

Con respecto a la venta de suelo, su volumen final ha sido muy superior al previsto, ya que prácticamente se ha duplicado en 2004. Esto ha sido así por la aparición de oportunidades puntuales de negocio derivadas de la favorable evolución del mercado.

Finalmente, el Informe Anual de 2003 establecía como previsión que el beneficio neto crecería más de un 12%, cifra que fue revisada al alza, hasta el

25%, en el Informe a la CNMV de los Resultados del Primer Semestre. Al cierre del ejercicio 2004, el beneficio neto ha aumentado un 35%, crecimiento que además ha estado basado en los resultados ordinarios y recurrentes.

Resumiendo, podemos afirmar que los objetivos marcados y anunciados por Urbis no sólo se han cumplido, sino que un año más han vuelto a superarse, tanto en el beneficio neto total de la Compañía, como en cada una de sus líneas de negocio.

Urbis y el Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario residencial español en 2004 ha vuelto a caracterizarse por la fortaleza de la demanda que, a pesar del aumento de la oferta, ha provocado subidas de precios del orden del 15%.

Fortaleza sostenible del mercado residencial
Aunque el ritmo de crecimiento del mercado y la duración del periodo alcista, que empezó en 1997, siguen siendo objeto de comentarios alarmistas, entendemos que no puede hablarse de "burbuja", sino de la conjunción de un ciclo expansivo y de cambios estructurales en la sociedad y la economía españolas que impulsan la demanda.

Hay que matizar además que la subida de precios y del número de viviendas iniciadas no es alarmante si se analiza con perspectiva. Así, gran parte de la subida acumulada de precios se explica por un proceso de convergencia con otros países más desarrollados y el incremento en el número de viviendas iniciadas se debe, en gran medida, al mercado de segunda residencia en costa.

Por otro lado, la fortaleza del mercado es sostenible porque no se basa en elementos meramente especulativos sino en factores estructurales, demográficos, sociológicos, económicos y financieros. Básicamente, los españoles siguen siendo compradores de vivienda, hay muchos más hogares potenciales y mayor riqueza y capacidad adquisitiva.

Desaceleración general
Inmobiliaria Urbis cree que el mercado, en su conjunto, acabará evolucionando gradualmente desde el actual escenario expansivo hacia otro más estable y estructural, desaceleración suave en ritmo de venta y en crecimiento de precios, que consideramos positiva.

En cualquier caso, el mercado nacional es muy heterogéneo y las subidas acumuladas de precios ya han empezado a retraer la demanda de algunos segmentos, básicamente en los productos y emplazamientos más caros (lujo, Madrid...) y en la segunda residencia (costa...).



Posibilidad de crecimiento en primera residencia con precios competitivos

En suma, creemos que el mercado en su conjunto tiende a la desaceleración, pero que seguirá habiendo una gran demanda potencial de primera residencia a precios asequibles. Estimamos además que, dada la fragmentación del sector, hay potencial de crecimiento para los jugadores que puedan satisfacer esa demanda.

Inmobiliaria Urbis tiene una posición ventajosa para crecer en este escenario, ya que su banco de suelo permite incrementar la oferta de primera residencia urbana y hacerlo a precios actuales, asequibles para las familias españolas.

Con respecto al sector inmobiliario no residencial, las oficinas han vivido desde 2001 una fase cíclica recesiva, con una demanda más débil y un exceso de oferta que ha supuesto un descenso acumulado de las rentas de más del 40%.

En cualquier caso, hay que añadir que las menores rentas no se han trasladado de forma sensible a los precios de los activos "prime", por la gran liquidez de los inversores, el despegue e internacionalización del mercado de inversión español y el escenario de mínimos tipos de interés.

Las oficinas tocan fondo

En 2004 se ha producido una reactivación de la demanda de oficinas que ha frenado la caída de rentas, por lo que muchos observadores apuntan a que el ciclo bajista ha tocado fondo. Los últimos datos indican incluso que las rentas han subido en el cuarto trimestre, si bien sólo en el "CBD", ya que los niveles de desocupación son todavía elevados en la periferia.

Inmobiliaria Urbis ha tenido una exposición limitada al producto de oficinas, que representa el 50% de las rentas y solamente un 3% de la cifra de negocio total del Grupo. Este porcentaje aumentará en los próximos años con las nuevas inversiones y desarrollos en curso.

Con respecto al segmento comercial, el segundo más relevante para Urbis en superficies y rentas, se caracteriza por su madurez y por haber tenido un comportamiento más estable y defensivo que las oficinas, al menos en nuestros activos, que destacan por su emplazamiento y singularidad.

Resultados 2004: Ingresos y Margen Bruto por Negocios

El volumen de cifra de negocio crece un 22%

La cifra de negocio de 2004 ha sido de 736,1 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 22%, superior al registrado en 2003.

La cifra de negocio de promoción residencial ha crecido un 17% hasta los 602,5 millones de euros. El margen bruto se mantiene cercano al 29%, alto porcentaje que en gran medida refleja el valor generado en la previa gestión inmobiliaria del suelo.

El beneficio bruto de promoción crece un 25% El mayor volumen de cifra de negocio y el mayor margen porcentual incrementan el resultado bruto de promoción residencial, que ha pasado de 137,3 a 172,3 millones, un 25% más.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 92,2 millones de euros, lo que supone prácticamente duplicar el volumen de 2003. El resultado bruto generado ha sido de 36 millones de euros, un 45% más que en el ejercicio anterior.

Gestión más activa del banco de suelo La mayor venta del suelo se enmarca en la opción estratégica de impulsar la rentabilidad operativa con una gestión más activa del banco de suelo. En cualquier caso, como ya se ha comentado, el crecimiento de 2004 ha sido superior al previsto por la aparición de oportunidades puntuales de negocio derivadas de la favorable evolución del mercado.

El margen porcentual en la venta de suelo disminuye hasta el 39% por la rápida rotación de terrenos adquiridos recientemente y por la desinversión estratégica en solares con menos margen de la Urbanización Pal Mar de Tenerife.

Las rentas suben un 6% Los ingresos por rentas de alquiler han alcanzado en 2004 los 41,1 millones de euros, lo que supone un incremento del 6% con respecto al ejercicio anterior. Si consideramos sólo las superficies homogéneas (like for like), el crecimiento sería del 4,3%.

Con respecto al margen bruto porcentual de los ingresos por alquiler, éste baja ligeramente por las mayores amortizaciones, efecto que se compensa parcialmente con la mejora de los costes directos, cuyo peso disminuye.

El resultado bruto total crece un 25% El resultado bruto total, antes de costes indirectos, crece un 25% y alcanza los 234,6 millones de euros, con un margen porcentual del 31,9%, superior al de 2003.

De la totalidad del resultado bruto, un 73% ha procedido de promoción residencial, el 15% de la venta de terrenos y solares y el 12% de nuestro patrimonio en alquiler.



Resultados 2004: Del Resultado Bruto al Neto Atribuido

Mínimos costes indirectos

En 2004 ha seguido bajando el peso relativo de los gastos indirectos, de estructura y financieros, que conjuntamente representan menos del 6% de la cifra de negocio. En consecuencia, la mayor parte del margen bruto se traslada al resultado ordinario.

El beneficio de explotación, operativo, es de 205,7 millones de euros, un 27% más que en 2003.

El resultado ordinario, recurrente, crece un 28%

El beneficio ordinario, recurrente, aumenta un 28%, alcanzando los 190,7 millones de euros.

Los resultados extraordinarios procedentes de la venta de patrimonio en renta, 2 millones de euros, son poco relevantes. Se han vendido activos dispersos por un valor de 2,5 millones, con un margen del 77%.

Hay otros resultados extraordinarios, negativos, que responden a diversas provisiones que se enmarcan en la política conservadora de la Compañía frente a posibles riesgos y contingencias.

El beneficio antes de impuestos alcanza los 186,6 millones, un 30% más que en 2003. El gasto en el que ha incurrido la Compañía como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 62,3 millones de euros, lo que supone una tasa impositiva del 33%.

El beneficio neto, total y por acción, sube un 35%

El beneficio neto atribuido es de 123,4 millones de euros, lo que representa un 16,8% de la cifra de negocio. Este beneficio, comparado con el del ejercicio anterior, supone un incremento, total y por acción, del 35%.

Balance, Estructura Financiera y Rentabilidad

Más deuda por inversiones de crecimiento en promoción

Por lo que respecta al balance, el inmovilizado operativo (línea de negocio de patrimonio) apenas aumenta en 2004. En cambio, el circulante operativo neto (líneas de promoción residencial y suelo) crece un 36%, lo que se financia, básicamente, con más deuda bancaria.

El circulante operativo ha aumentado por las nuevas inversiones para el crecimiento a medio y largo plazo de la Compañía. Si no consideramos éstas, la rotación del circulante ha mejorado, impulsada por la mayor venta de suelo y el buen ritmo de ventas de viviendas (que se comentará más adelante).

En cuanto a la estructura financiera del balance, el ratio de apalancamiento medido sobre el valor contable de los fondos propios es del 136%, superior al del ejercicio anterior en línea con las previsiones comunicadas al mercado, aunque sin duda uno de los más conservadores del sector.

Apalancamiento financiero conservador

Por otro lado, para valorar este apalancamiento financiero debe recordarse que gran parte de la deuda está afecta a promociones y que nuestro balance, de acuerdo con valoraciones independientes, tiene unos 1.440 millones de euros de plusvalías latentes.

Así, el ratio de apalancamiento medido sobre el valor de mercado de nuestro patrimonio inmobiliario es muy reducido.

Por otro lado, el ratio EBITDA / Gastos financieros netos da una cobertura de 13,8 veces, superior a la de 2003.

Poniendo en relación el balance con la cuenta de resultados, la rentabilidad operativa (ROCE) se ha mantenido en niveles similares a los del ejercicio anterior.

El ROCE ha sido impulsado por los mayores márgenes, aunque este efecto se ve compensado, a corto plazo, por la menor rotación derivada de las mayores inversiones, de crecimiento, realizadas en el ejercicio.

El ROE mejora un 21%

La rentabilidad sobre fondos propios (ROE) sube del 14,0% al 16,9%, lo que supone una significativa mejora del 21%.

Analizando el ROE por factores, margen, rotación y apalancamiento, la mejora ha sido impulsada en gran medida por el mayor margen y el mayor apalancamiento financiero.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios: Promoción y Suelo

Las ventas comerciales de viviendas crecen un 23%

Las ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 711,7 millones de euros, lo que supone un 23% más que en 2003.

Así, se han cumplido ampliamente los objetivos (> 620 millones) comunicados al mercado al principio del ejercicio.



Visibilidad

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de contabilización en resultados, crece un 18% hasta los 722,4 millones, lo que asegura más de un año de ingresos futuros.

Urbis mejora el ritmo de venta

El ritmo de venta, calculado consistentemente como el periodo medio de liquidación del stock en comercialización, ha pasado de 13,1 meses en 2003 a 12,7 meses en 2004, cifra muy positiva por la mejora que supone y por ser muy inferior a los 24 meses medios de construcción y entrega.

En términos de tendencia, es destacable además que en el segundo semestre del año se han acelerado las ventas.

Todos estos datos confirman el buen comportamiento de nuestros productos de primera residencia urbana y precio medio. Al respecto, señalar que Urbis está presente en más de 30 ciudades, con un producto de primera residencia, cuyo precio medio es de 215 mil euros.

El banco de suelo asegura el crecimiento

Para el futuro, Urbis prevé que sus ventas residenciales sigan creciendo, a pesar del escenario de desaceleración previsto para el conjunto del sector, porque nuestro banco de suelo permitirá aumentar las viviendas en comercialización, con un producto que seguirá siendo conservador y competitivo:

- Conservador: Primera residencia urbana, adaptada a la demanda local en más de 30 ciudades.
- Competitivo: La compra de suelo no-finalista supone costes menores y permite precios asequibles para las familias españolas. Urbis trabaja siempre en sus modelos económicos con escenarios que no contemplan la subida de precios.

En relación con el banco de suelo, Urbis ya tiene adquiridos los terrenos y solares necesarios para crecer y ganar cuota de mercado hasta 2008, lo que supone una ventaja competitiva importante con respecto a las compañías que necesitan adquirir nuevos suelos finalistas.

En cualquier caso, Urbis sigue con su gestión ordinaria de búsqueda de terrenos y solares, aunque las nuevas compras tienen ya como objetivo el crecimiento a partir del año 2008.

Nuevas inversiones a largo plazo: Más gestión, más selectivas

Así, las inversiones son siempre muy selectivas y se hacen con fidelidad a nuestro modelo de negocio, con un importante potencial de gestión urbanís-

tica, lo que sin duda genera un valor adicional, que hará el producto inmobiliario final más competitivo.

378 millones en nuevos solares

De esta manera, durante 2004 se han invertido 378,7 millones de euros en 746.531 metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante, destinada al mercado urbano de primera residencia.

Del total, 109 mil metros cuadrados han sido adquiridos por la línea de negocio de gestión del suelo, que gestiona ya un banco de cerca de medio millón de metros cuadrados de edificabilidad.

Expansión en Lisboa

Cabe también destacar el aumento durante 2004 de nuestra presencia en Lisboa, ciudad en la que Urbis tiene unos cien mil metros cuadrados de edificabilidad. Estas inversiones, que madurarán en dos o tres años, se han realizado después de estudiar varios años el mercado portugués y aprovechando una situación de depresión cíclica en el mismo.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios: Patrimonio en Renta

Crecen las rentas

En la actividad de alquiler de patrimonio, los ingresos por rentas han crecido un 6% hasta los 41 millones de euros. El 46% de las rentas corresponden a oficinas, el 40% a centros y locales comerciales y el resto a otros usos, principalmente logística (5%) y hoteles (5%).

Las rentas han crecido un 4,3% (like for like), a pesar de la debilidad que ha seguido caracterizando al mercado de oficinas durante 2004. El *yield* se mantiene en niveles similares a 2003.

Mejora la ocupación

El año se cierra con un porcentaje de ocupación del 95,6%, algo mejor que en 2003, a pesar de que durante 2004 se han comercializado nuevos edificios sin prealquiler (oficinas de Pozuelo y Manoteras). Estos activos han sido exitosos por tratarse de productos de desarrollo propio con precios muy competitivos.

Con respecto a la cartera total de activos de patrimonio, la variación más significativa es la transformación de uno de los edificios de oficinas de la Avenida de San Luis, que se destinará a promoción de apartamentos. Este cambio se contemplaba como la opción más probable en el momento de la inversión.

Por otro lado, durante 2004 ha seguido creciendo la inversión en los edificios de promoción propia, destacando como novedad el futuro desarrollo de



Crecimiento de patrimonio con gran componente de gestión

La cartera patrimonial gana masa crítica

Urbis ganará cuota de mercado

un centro comercial de 45.000 m² en Benidorm, que será el cuarto centro comercial gestionado por Urbis.

Urbis sigue apostando por el crecimiento de su patrimonio en renta, mediante la promoción propia de los activos o con la compra de inmuebles no maduros que requieran gestión y "know-how" local. De esta manera, se capitalizan nuestras capacidades de gestión y nuestras fortalezas y se consiguen productos más competitivos y rentables.

Hay que recordar que Urbis tiene varios activos de renta en desarrollo que añadirán más de doscientos mil metros a nuestra cartera en los próximos años. Estas y otras inversiones incrementarán el valor de nuestro patrimonio, ganando así la masa crítica necesaria para iniciar una política más activa de rotación de activos.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha comprado un edificio de oficinas, antigua sede de Amper, con 11.153 m² sobre rasante, para su rehabilitación y alquiler.

Para finalizar los comentarios sobre la actividad de patrimonio, debe mencionarse que el potencial de crecimiento "like for like" de nuestras rentas es del 12%, 6% por ocupación y 6% por reversión a mercado de los contratos. Esta cifra es conservadora ya que no incluye las rentas del patrimonio histórico disperso, con más potencial de reversión pero de más difícil renovación.

Perspectivas 2005

Aunque siempre es complicado hacer previsiones, parece que en términos generales el escenario de 2005 tendrá las siguientes características:

- Una suave desaceleración del mercado residencial, con períodos más largos de venta y menores crecimientos de precios. En cualquier caso, Urbis cree que seguirá habiendo una gran demanda de primera residencia a precios asequibles.
- En el mercado inmobiliario no residencial, en general, se espera una ligera mejoría en las oficinas y estabilidad en el segmento comercial.

Como se detalla en otras partes de este Informe de Gestión, entendemos que Urbis lo hará mejor que el sector residencial en su conjunto, ganando cuota de mercado, gracias a que su banco de suelo permite incrementar la oferta

de primera residencia urbana y hacerlo a precios actuales, asequibles para las familias españolas.

Por otro lado, los contratos y reservas de venta de pisos pendientes de liquidar, así como el alto nivel de ocupación del patrimonio en renta, aportan bastante visibilidad sobre los resultados de la Compañía.

Crecimiento significativo en 2005 Así, para 2005 prevemos de nuevo un buen ejercicio, con crecimientos también de dos dígitos y basados, de nuevo, en las actividades ordinarias y recurrentes de la Compañía.

Accionistas

Las acciones de Inmobiliaria Urbis se han revalorizado un 36% durante 2004, con lo que la capitalización bursátil superó los 1.350 millones de euros, cifra que se ha incrementado de forma notable desde el cierre hasta la fecha de elaboración de este Informe.

Esta subida está respaldada por un importante volumen de contratación, superior en un 22% al de 2003.

Revalorización más dividendo: 39% de rentabilidad en 2004 Además de la revalorización bursátil, nuestros accionistas han recibido un dividendo total con cargo a los resultados de 2003 de 25 céntimos por acción, por lo que la rentabilidad total en 2004, sumando la revalorización y el dividendo, ha sido del 39%.

Acciones Propias

Con base a la autorización concedida por la Junta General de Accionistas para adquirir hasta el 5% del capital social, Inmobiliaria Urbis, S.A. ha adquirido durante el ejercicio 2004 un total de 1.667.535 acciones por un importe total de 15.453 miles de euros y ha vendido en el mismo período un total de 3.579.262 acciones por un importe total de 24.081 miles de euros.

En consecuencia y tal y como se detalla en la nota 4.f) de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la Sociedad tenía un total de 574.206 acciones propias, representativas de un 0,45% del capital social de la Compañía.

A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales, la Compañía no tiene, ni directa ni indirectamente, acciones propias en cartera.



Aplicación de Resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A., la siguiente aplicación de los resultados obtenidos en el ejercicio.

- 38.276 miles de euros a dividendo repartible entre sus accionistas.
- 6.684 miles de euros a la reserva para inversiones en Canarias.
- 84.179 miles de euros a dotación de reservas voluntarias.

Dividendo de 30 céntimos por acción

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 30 céntimos de euro por acción, lo que significa un incremento del 20% sobre el año anterior.

El Consejo de Administración, en su sesión de 17 de noviembre de 2004, acordó el pago de un dividendo a cuenta de 18 céntimos de euro por acción, que se realizó el 31 de enero de 2005.

Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de la Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, el Grupo ha adquirido un edificio de oficinas en Madrid, antigua sede social de Amper, por un importe de 31 millones de euros.

Actividades de I+D

Ni la Sociedad Matriz ni ninguna de sus Sociedades Filiales han realizado inversión alguna en materia de I+D.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)

Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2004 y 2003 (Miles de euros)

Activo	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
A. INMOVILIZADO	615.342	621.075	(5.733)
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	817	1.344	(527)
1 Gastos de Constitución y Ampliación de Capital	817	1.344	(527)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 7)	61.960	57.430	4.530
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	-
2 Concesiones	39.623	32.868	6.755
3 Aplicaciones informáticas	706	634	72
4 Amortizaciones	(9.664)	(7.367)	(2.297)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 8)	524.271	520.943	3.328
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	3.203	2.925	278
5 Otro inmovilizado material	1.750	1.515	235
6 Construcciones en curso	120.612	115.520	5.092
7 Amortizaciones de inmuebles	(29.786)	(24.480)	(5.306)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 9)	18.430	18.735	(305)
1 Participación en sociedades puestas en equivalencia	6.926	12.614	(5.688)
2 Cartera de valores a largo plazo	7.508	4.120	3.388
3 Otros créditos	473	-	473
4 Fianzas constituidas a largo plazo	4.454	3.069	1.385
5 Provisiones	(931)	(1.068)	137
V ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE (Nota 5-f)	3.483	13.206	(9.723)
1 Acciones de la Sociedad Dominante	4.754	15.311	(10.557)
2 Provisión por depreciación de acciones de la Sociedad Dominante	(1.271)	(2.105)	834
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO	6.381	9.417	(3.036)
1 Clientes a largo plazo por ventas	6.381	9.417	(3.036)
B. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.134	1.830	1.304
C. ACTIVO CIRCULANTE	2.128.127	1.706.851	421.276
I EXISTENCIAS (Nota 10)	1.751.464	1.401.514	349.950
1 Terrenos y solares	1.187.418	864.642	322.776
2 Promociones en curso	471.190	476.002	(4.812)
2.1. Promociones en curso ciclo largo	102.241	199.093	(96.852)
2.2. Promociones en curso ciclo corto	368.949	276.909	92.040
3 Inmuebles terminados	69.365	53.627	15.738
4 Anticipos a Proveedores	23.491	7.243	16.248
II DEUDORES	353.486	282.390	71.096
1 Clientes por venta y prestación servicio	313.140	233.294	79.846
1.1 Clientes por ventas contratadas	960.536	750.475	210.061
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(647.396)	(517.181)	(130.215)
2 Deudores varios	4.670	5.966	(1.296)
3 Administraciones Públicas (Nota 15)	36.735	43.551	(6.816)
4 Provisiones	(1.059)	(421)	(638)
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	4.971	16.129	(11.158)
1 Valores de renta fija a corto plazo (Nota 5-e)	2.870	12.800	(9.930)
2 Depósitos constituidos a corto plazo	329	1.739	(1.410)
3 Créditos sociedades puestas en equivalencia (Nota 9)	1.772	1.590	182
IV TESORERÍA	16.457	5.719	10.738
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.749	1.099	650
1 Gastos anticipados	1.749	1.099	650
TOTAL ACTIVO	2.746.603	2.329.756	416.847



Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2004 y 2003 (Miles de euros)

Pasivo	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
A. FONDOS PROPIOS (Nota 11)	774.351	686.451	87.900
I CAPITAL	151.829	151.829	-
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	-
III RESERVAS SOCIEDAD DOMINANTE	276.366	223.758	52.608
1 Reserva legal	30.366	30.366	-
2 Otras reservas	246.000	193.392	52.608
IV RESERVAS SOCIEDADES CONSOLIDADAS	8.558	1.264	7.294
V PÉRDIDAS Y GANANCIAS SOCIEDAD DOMINANTE	123.395	91.569	31.826
VI DIVIDENDO A CUENTA	(22.966)	(19.138)	(3.828)
B. SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)	4.726	7.092	(2.366)
I INTERESES SOCIOS EXTERNOS	4.726	7.092	(2.366)
C. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	192	668	(476)
D. PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS Y OTRAS (Nota 13)	66.641	61.483	5.158
2 Provisión para impuestos	26.117	25.492	625
3 Otras provisiones	40.524	35.991	4.533
E. ACREDITADORES A LARGO PLAZO	718.005	600.900	117.105
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	579.282	407.384	171.898
1 Principal de las deudas con entidades de crédito	578.557	406.242	172.315
2 Intereses no devengados	725	1.142	(417)
II OTROS ACREDITADORES A LARGO PLAZO	138.723	192.016	(53.293)
1 Proveedores	25.949	15.971	9.978
2 Deudas representadas por efectos a pagar	79.906	76.572	3.334
3 Otras deudas no financieras con empresas vinculadas (Notas 10 y 18)	25.080	89.621	(64.541)
4 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 17)	3.373	5.027	(1.654)
5 Fianzas recibidas a largo plazo	4.392	4.802	(410)
6 Otras deudas	23	23	-
III DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (Nota 9)	-	1.500	(1.500)
F. ACREDITADORES A CORTO PLAZO	1.182.688	973.162	209.526
I PRINCIPAL DE DEUDAS ENTIDADES CRÉDITO (Nota 14)	500.190	333.545	166.645
1 Principal de deudas con entidades de crédito	492.163	327.113	165.050
2 Intereses	8.027	6.432	1.595
II ACREDITADORES COMERCIALES	529.873	495.450	34.423
1 Anticipos de clientes (Nota 17)	146.169	107.166	39.003
1.1. Anticipos y compromisos por ventas contratadas	793.565	624.347	169.218
1.2. Compromisos por ventas contratadas sin liquidar	(647.396)	(517.181)	(130.215)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	104.749	99.807	4.942
3 Proveedores por compras o prestación de servicios empresas vinculadas (Nota 10)	68.469	97.916	(29.447)
4 Proveedores efectos a pagar	210.486	190.561	19.925
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	57.174	52.836	4.338
1 Administraciones públicas (Nota 15)	29.771	28.115	1.656
2 Otras deudas (Nota 3)	27.403	24.721	2.682
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO	95.279	91.331	3.948
1 Provisiones terminación obras (Nota 5-m)	91.215	89.754	1.461
2 Otras provisiones	4.064	1.577	2.487
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	172	-	172
TOTAL PASIVO	2.746.603	2.329.756	416.847

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004



INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas al 31 de diciembre de 2004 y 2003 (Miles de euros)			
Debe	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
A GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1 APROVISIONAMIENTOS	497.183	490.511	6.672
2 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES			
EN ARRENDAMIENTO (Nota 17)	15.242	13.984	1.258
3 GASTOS DE PERSONAL	14.109	13.042	1.067
Sueldos y salarios y asimilados	12.116	11.124	992
Cargas sociales	1.618	1.554	64
Otros gastos de personal	375	364	11
4 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES (Notas 6, 7 y 8)	1.764	1.569	195
5 VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	1.478	1.029	449
6 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	11.644	10.451	1.193
Servicios exteriores	8.567	7.762	805
Tributos	345	298	47
Otros gastos de gestión corriente	2.732	2.391	341
I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	205.713	161.461	44.252
7 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	16.114	13.497	2.617
Gastos financieros y asimilados	32.616	28.558	4.058
Intereses capitalizados en existencias (Nota 10)	(16.502)	(15.061)	(1.441)
II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-	-
8 PARTICIPACIONES EN PERDIDAS DE			
SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENCIA (Nota 9)	-	-	-
III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	190.673	148.395	42.278
9 PERDIDAS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO FINANCIERO	-	23	(23)
10 DOTACIÓN PROVISIÓN ACCIONES DE			
LA SOCIEDAD DOMINANTE (Nota 5-f)	-	1.584	(1.584)
11 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 17)	16.250	12.527	3.723
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	-
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	186.607	143.640	42.967
12 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Nota 15)	62.313	46.626	15.687
VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (Nota 17)	124.294	97.014	27.280
13 BENEFICIOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)	(899)	(5.445)	4.546
VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	123.395	91.569	31.826

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas al 31 de diciembre de 2004 y 2003 (Miles de euros)

Haber	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
B INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	736.089	601.968	134.121
Ventas de solares (Nota 17)	92.153	46.208	45.945
Ventas de edificaciones (Nota 17)	602.453	516.596	85.857
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamientos (Nota 17)	41.053	38.854	2.199
Prestaciones de servicios	430	310	120
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES			
EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	10.926	76.153	(65.227)
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO			
INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	-	13.681	(13.681)
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	118	245	(127)
 I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN			
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	676	356	320
 II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			
6 PARTICIPACIONES EN BENEFICIOS DE SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENCIA (Nota 9)	15.438	13.141	2.297
7 BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	398	75	323
En inmuebles para arrendamiento	1.957	6.607	(4.650)
En otro inmovilizado material	-	117	(117)
En inmovilizado financiero	-	-	-
8 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS (NOTA 5-f)	9.067	1.095	7.972
9 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.160	1.677	(517)
 IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS			
10 PERDIDAS ATRIBUIDAS A SOCIOS EXTERNOS	4.066	4.755	(689)
 V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS			
 VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)			
11 PERDIDAS ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-	-	-
 VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PÉRDIDAS)			

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004



MEMORIA CONSOLIDADA DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS) CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2004

1. Actividad del Grupo Urbis

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de abril de 1946. Su domicilio social está situado en Madrid, calle General Pardiñas, 73.

Inmobiliaria Urbis, S.A., como Sociedad Dominante tiene el siguiente objeto social conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales.

“La Sociedad tendrá como objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice de forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas las etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.”

2. Perímetro de la consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis (formado por Inmobiliaria Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio 2004 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad Cota de las Estrellas, S.L., sociedad adquirida en julio de 2004 por importe de 5.930 miles de euros. Esta sociedad es adjudicataria del derecho de superficie para la construcción y explotación de una zona destinada a uso recreativo, de ocio y terciario, del área del parque temático de Benidorm-Finestrat. La compra ha generado un fondo de comercio de consolidación por importe de 5.037 miles de euros, que ha sido asignado como mayor valor de inmovilizado material en curso. La participación de la sociedad dominante en esta sociedad es del 100% y se consolida por integración global.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 se ha producido la salida del perímetro de consolidación de Imopragal, S.A. debido a que la Sociedad dominante ha dejado de tener influencia significativa en la gestión de dicha sociedad.

Otros cambios en el perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 se ha pasado a consolidar la participación en Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. por integración proporcional (véase Nota 9).

Por consiguiente, las sociedades que forman el perímetro de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante Grupo Urbis) al 31 de diciembre de 2004 y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

Sociedad Sede Social (Miles de euros)	Actividad	Método de Consolidación	Participación %	Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas, Resultados Ejercicios Anteriores y Dividendos a Cuenta	Resultado Neto del Ejercicio 2004
Turísticos Arenitas, S.A. (1) Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	Hostelería y turismo	Global	100,00	266	301	(34)	(1)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (1) General Pardiñas, 73. Madrid	Promotora	Global	100,00	91	120	(18)	(11)
Euroimobiliaria, S.A. (2) Duque de Saldanha, 1. Lisboa	Promotora	Global	100,00	41.350	44.133	(1.554)	(1.211)
Cota de las Estrellas, S.L.(1) Gran Vía Marqués del Turia, 49. Valencia	Promotora	Global	100,00	5.907	901	(8)	(23)
Renfurbis, S.A. (2) General Pardiñas, 73. Madrid	Promotora	Global	60,00	4.836	8.059	1.293	1.672
Indraci, S.A. (1) General Pardiñas, 73. Madrid	Promotora	Global	60,00	108	180	36	575
Urbiespar, S.A. (1) General Pardiñas, 73. Madrid	Promotora	Proporcional	50,00	148	300	(1)	(3)
Masías de Bétera, S.L. (1) Paseo de la Alameda, 7. Valencia	Promotora	Proporcional	50,00	298	600	(4)	-
Retiro Inmuebles, S.L. (1) General Pardiñas, 73. Madrid	Promotora	Proporcional	50,00	250	500	-	24
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (1) Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	Promotora	Proporcional	20,00	5.996	30.000	(12)	(7)
Golf Altorreal, S.A. (3) Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	Instalaciones Deportivas	P. Equivalencia	79,85	6.416	10.157	(2.460)	338
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla-La Mancha, S.A. (2) General Pardiñas, 73. Madrid	Promotora	P. Equivalencia	30,00	361	1.202	73	428
TOTAL				66.027			

(1) Sociedad no auditada (2) Sociedad auditada por Deloitte (3) Sociedad auditada por otros auditores

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de 2004.



3. Distribución del Resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Distribución de Beneficios	Miles de euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio (Beneficio)	129.139
Aplicación:	
A Reserva para Inversiones en Canarias	6.684
A Reservas voluntarias	84.179
A Dividendos:	
Dividendo a cuenta	22.966
Dividendo complementario	15.310
TOTAL	129.139

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 17 de noviembre de 2004, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,18 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2004 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del Balance de Situación Consolidado adjunto, habiendo sido pagado con fecha 31 de enero de 2005. El estado contable a dicha fecha preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Distribución de Dividendos	Miles de euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	2.035.928
Pasivo a corto plazo	(1.069.497)
TOTAL	966.431

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,12 euros por acción (15.310 miles de euros).

4. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

a) Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A. y de las sociedades que se incluyen en el perímetro de consolidación (detalladas en la Nota 2), cuyas cuentas anuales son formuladas por los Administradores de cada sociedad, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la

imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados del Grupo. Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de Inmobiliaria Urbis, S.A., y las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. y de cada una de las sociedades consolidadas, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios de consolidación

La presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se ha realizado con base en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del procedimiento de puesta en equivalencia (véase Nota 2).

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas por integración global se presenta en el epígrafe "Intereses de socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto y "Beneficios / Pérdidas atribuidos a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

c) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

5. Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:



a) Diferencia de primera consolidación

El balance de situación consolidado adjunto incluye dos diferencias positivas de primera consolidación por importes de 5.037 (véase Nota 2) y de 836 miles de euros, originadas por la diferencia positiva surgida entre los importes hechos efectivos por las adquisiciones de acciones de sociedades dependientes consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera consolidación.

Las diferencias de primera consolidación han sido asignadas íntegramente como mayor valor de construcciones en curso y mayor valor de existencias, respectivamente. El valor de mercado (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados, en el primer caso, a medida que se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía, y en el segundo caso, a medida que se liquiden las ventas de la promoción.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados principalmente por los gastos de ampliación de capital, (honorarios de abogados, escrituración y registro) y gastos devengados en la fusión con Dragados Inmobiliaria, S.A. en el ejercicio 2001 (Nota 15), y están contabilizados por los costes incurridos. Estos gastos se amortizan linealmente en cinco años.

c) Inmovilizaciones inmateriales

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir entre varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.

Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se utilizan idénticos criterios que para el resto del inmovilizado de igual naturaleza, siendo en este caso la vida útil estimada de 75 años, al tratarse de inmuebles.

El epígrafe de "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y el resto de las concesiones linealmente en función de los años de duración de la concesión.

d) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de Julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las Sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Inmovilizado Material	Años de Vida Útil
Edificios (en alquiler y uso propio)	75
Instalaciones	10-20
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	5
Elementos de transporte	3-5

e) Inmovilizaciones financieras e inversiones financieras temporales

Excepto las inversiones en sociedades asociadas, que se presentan valoradas por el método de puesta en equivalencia, el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y tanto si son a corto como a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones por depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor para las participaciones en sociedades incluidas en la cartera de valores a largo plazo se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto se registran en el epígrafe provisiones del capítulo "Inmovilizaciones Financieras" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 adjunto.

Las fianzas constituidas a largo plazo se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que las Sociedades del Grupo depositan en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

Las inversiones financieras temporales se componen, principalmente, de valores de renta fija, y se presentan valorados a su coste de adquisición.



f) Acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación, a su valor de cotización o valor teórico contable, el menor.

Siguiendo este criterio, la Sociedad Dominante tiene registrado al cierre del ejercicio una provisión por depreciación que figura minorando en el capítulo de "Acciones propias" por importe de 1.271 miles de euros.

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

Acciones Propias (Miles de euros)	Saldo al 31.12.03	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31.12.04
Coste	15.311	17.248	(27.805)	4.754
Provisión	(2.105)	(1.271)	2.105	(1.271)
Coste Neto	13.206	15.977	(25.700)	3.483

Acciones Propias	Número de Acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2003	2.485.933
Adiciones	1.667.535
Ventas	(3.579.262)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	574.206

Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad tenía un total de 574.206 acciones propias, representativas de un 0,45% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 683 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición de 8,28 euros. La Sociedad ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2004 (véase Nota 11).

En cualquier evaluación del patrimonio del Grupo, deberá disminuirse el saldo que presenta el capítulo Acciones propias de la cifra de fondos propios del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 adjunto.

g) Existencias

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las Sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo largo” a “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de “Promociones en curso de ciclo corto” a “Inmuebles terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

h) Anticipos y compromisos contraídos con clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2004. Dichos importes se corresponden, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (véase Nota 5-m), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2004.

Asimismo, el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del activo del balance de situación adjunto, se desglosa en los subepígrafes “Clientes por ventas contratadas”, (importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2004) y “Clientes por ventas contratadas sin liquidar” (importe pendiente de cobro de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados - véase Nota 5-m).

i) Provisiones para pensiones y obligaciones similares

La Sociedad tiene la obligación de complementar la pensión de jubilación a ciertos empleados que ya no se encuentran en activo hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses anteriores a la fecha de jubilación. Este complemento es vitalicio e invariable.

Durante el ejercicio 2002, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1995 de 8 de noviembre sobre exteriorización de pensiones, la Sociedad contrató con Banesto Seguros un seguro vitalicio de prestación de rentas por jubilación para dar cobertura a dichos compromisos mediante el pago de una prima única. Las bases técnicas del contrato de seguro se realizaron con un tipo de interés técnico del 4,26% hasta el 1 de enero de 2030 y del 2,75% los años siguientes, y las tablas de mortalidad PERM/F-2000P para las prestaciones en forma de renta.

j) Otras provisiones para riesgos y gastos

Se establecen fundamentalmente para atender a responsabilidades y contingencias de carácter extraordinario que se puedan producir en el patrimonio de las sociedades del Grupo.



k) Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor de reembolso y la diferencia entre dicho valor y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como "Gastos a distribuir en varios ejercicios", imputándose a resultados los correspondientes al ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Las deudas con vencimiento superior a un año respecto al cierre del ejercicio se contabilizan a largo plazo, si bien, las sociedades del grupo consideran como corto plazo, aquellas deudas vinculadas a promociones que, aunque su vencimiento sea a largo plazo, tiene prevista su subrogación en un plazo inferior a 12 meses.

l) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo dicho resultado como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidos las retenciones y pagos a cuenta.

Adicionalmente, el Grupo registra en el Balance de Situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal.

El Grupo Urbis no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, las Sociedades del Grupo únicamente contabilizan los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las Sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando, habiéndose firmado el contrato de venta con los clientes, la construcción de las unidades objeto de la venta se encuentra sustancialmente terminada (coste incurrido igual o superior al 80% del total presupuestado excluido el solar y los gastos financieros capitalizados), de acuerdo con lo establecido en la adaptación a las empresas inmobiliarias del Plan General de Contabilidad.

Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisiones para terminación de obras" que figura en el capítulo "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación al 31 de

diciembre de 2004. A dicha fecha, el saldo de la "Provisión para terminación de obras" asciende a 91.215 miles de euros.

n) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las Sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las Cuentas Anuales Consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que los Administradores de las Sociedades del Grupo no prevén ninguna situación de esta naturaleza.

6. Gastos de Establecimiento

El movimiento habido durante el presente ejercicio ha sido el siguiente:

Gastos de Establecimiento (Miles de euros)	Saldo al 31.12.03	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31.12.04
Gastos de constitución y ampliación de capital	1.015	233	(628)	620
Gastos de fusión	329	-	(132)	197
Gastos de establecimiento	1.344	233	(760)	817

7. Inmovilizaciones Inmateriales

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Inmaterial (Miles de euros)	Saldo al 31.12.03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31.12.04
Coste:					
Concesiones	32.868	16	-	6.739	39.623
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	31.295	-	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	634	79	(7)	-	706
Total coste	64.797	95	(7)	6.739	71.624
Amortización acumulada:					
Concesiones	(4.882)	(1.776)	-	-	(6.658)
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	(2.113)	(445)	-	-	(2.558)
Resto de inmovilizado inmaterial	(372)	(78)	2	-	(448)
Total amortización acumulada	(7.367)	(2.299)	2	-	(9.664)
Inmovilizado inmaterial neto	57.430	(2.204)	(5)	6.739	61.960



El epígrafe de “Concesiones” recoge el coste de tres concesiones adquiridas por la Sociedad Dominante para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, cuyo coste contable asciende a 17.657 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio 2004 por su explotación han ascendido a 3.221 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento” del capítulo “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial “La Esquina del Bernabeu” en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por “Infosa”, sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad Dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento, habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.529 miles de euros durante el ejercicio 2004.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a la Sociedad Dominante un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la Sociedad Dominante se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual de 717 miles de euros. La construcción del edificio se ha concluido en 2004 y su coste se ha traspaso desde inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2004 corresponde en su totalidad al “Edificio Torre Urbis” de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

Activo en leasing (Miles de euros)	Duración del contrato	Tiempo transcurrido	Coste en origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	82 meses	31.295	(2.558)	983	15.824	9 (a)

(a) Cuotas semestrales

8. Inmovilizaciones Materiales

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material (Miles de euros)	Saldo al 31.12.03	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Traspasos de/(a) Existencias	Otros Traspasos	Saldo al 31.12.04
Coste:						
Inmuebles para arrendamiento	406.972	590	(2.589)	-	958	405.931
Inmuebles para uso propio	16.258	1.589	(308)	567	1.767	19.873
Otro inmovilizado	6.673	1.048	(502)	-	422	7.641
Inmovilizado en curso	115.520	19.600	(422)	(4.200)	(9.886)	120.612
Total coste	545.423	22.827	(3.821)	(3.633)	(6.739)	554.057
Amortizaciones:						
Inmuebles para arrendamiento	(18.963)	(5.198)	689	-	13	(23.459)
Inmuebles para uso propio	(1.002)	(195)	5	-	(198)	(1.390)
Otro inmovilizado	(4.515)	(730)	123	-	185	(4.937)
Total amortización acumulada	(24.480)	(6.123)	817	-	-	(29.786)
Inmovilizado inmaterial neto	520.943	16.704	(3.004)	(3.633)	(6.739)	524.271

Al 31 de diciembre de 2004 el coste de los solares incluidos en los epígrafes "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 163.273 y 2.245 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2004 la Sociedad Dominante ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2004 corresponden a unas viviendas para alquiler en Madrid por importe de 36.425 miles de euros y una finca adquirida en el ejercicio 2003 en Madrid, cuyo coste asciende a 44.971 miles de euros.

El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2004, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:

Emplazamiento (Miles de euros)	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		Superficie sobre Rasante (en m ²)
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en Curso	
Madrid	53.261	365.999	89.609	282.475
Levante	-	816	15.127	69.683
Andalucía	-	8.170	-	18.127
Cataluña, Aragón y Baleares	-	735	9.015	20.089
Canarias	17.657	29.693	4.369	32.352
Asturias	-	518	-	400
Galicia	-	-	2.492	5.400
Total	70.918	405.931	120.612	428.526



Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad Dominante posee, aproximadamente, 946 m² bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad Dominante que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2004, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 57,5% a oficinas, 15,7% a centros comerciales, 8,8% a explotaciones hoteleras y un 18% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales y residencias).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2004, a un 4,4% aproximadamente. Adicionalmente, un 9% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

Los elementos del inmovilizado material ubicados fuera del territorio nacional ascienden a 104 miles de euros.

El importe de elementos totalmente amortizados asciende a 2.914 miles de euros.

9. Inmovilizaciones Financieras

Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 2004 en este capítulo del Balance de Situación Consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Sociedad (Miles de euros)	Saldo al 31.12.03	Variaciones en el perímetro	Resultados del Ejercicio	Pago de Dividendo	Saldo al 31.12.04
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	469	-	128	(86)	511
Golf Altorreal, S.A.	6.145	-	270	-	6.415
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	6.000	(6.000)	-	-	-
Total	12.614	(6.000)	398	(86)	6.926

En el ejercicio 2004 se ha pasado a consolidar la participación en Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. por el método de integración proporcional.

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

Sociedad (Miles de euros)	Saldos Deudores
Golf Altorreal, S.A.	1.404
Imopragal, S.A.	360
Totales	1.764

El saldo mantenido con Golf Altorreal, S.A. es financiero. Por el contrario, el saldo mantenido con Imopragal, S.A. tiene naturaleza comercial.

Cartera de valores a largo plazo

El desglose de la cartera de valores a largo plazo al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros
Astaco, S.A.	3.663
Intercentros Ballesol, S.A.	2.905
Ecoedi 2002, S.A.	361
Espacios del Norte, S.A.	225
Nazaret y Desarrollo, S.A.	225
Imopragal, S.A.	123
Otras	6
Total	7.508

La sociedad Astaco, S.A., proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A., se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo y a pesar de tener un 50% de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Actividad: Promotora Dirección: General Pardiñas 73, Madrid	Miles de euros
Capital Social	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.784)
Resultado del ejercicio 2004	124

El Balance de Situación Consolidado adjunto recoge una provisión por importe de 610 miles de euros para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2004 a dicha sociedad ascienden a 2.890 miles de euros, correspondientes principalmente a un préstamo concedido por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1%. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 195 miles de euros.



10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo por Delegaciones al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Existencias por Delegaciones (Miles de euros)	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados
Albacete	6.884	-	-
Alicante	29.987	18.520	1.618
Almería	17.410	16.463	2.071
Badajoz	6.466	-	-
Baleares	20.317	1.577	762
Barcelona	96.121	30.653	18.474
Burgos	7.849	6.240	-
Cádiz	67.497	22.184	1.694
Cantabria	6.747	6.454	-
Castellón	12.816	682	396
Córdoba	45.074	-	-
Gerona	-	-	52
Granada	27.282	7.650	-
Huelva	8.267	17.489	-
Huesca	1.294	-	-
La Coruña	21.650	12.157	6.195
Las Palmas/Lanzarote	34.403	14.736	3.337
León	16.356	18.407	-
Lisboa	46.193	5.347	-
Logroño	7.744	-	-
Madrid	277.599	116.341	3.319
Málaga	73.759	42.023	1.012
Murcia	38.400	20.110	755
Oviedo	2.092	3.832	1.551
Pamplona	6.962	16.113	439
Pontevedra	15.882	4.310	1.845
Sevilla	30.872	18.283	1.309
Tarragona	-	-	26
Tenerife	73.725	15.104	23.827
Toledo	3.702	-	-
Valencia	82.318	30.631	112
Valladolid	12.192	-	-
Zaragoza	89.558	25.884	571
Total	1.187.418	471.190	69.365

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2004 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2004 ha sido de 16.502 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2004 existen activos en existencias por un valor contable total de 390.241 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 14), cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 549.552 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 1.022.459 miles de euros.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio 2000, adquirió a Banesto un solar cuya edificabilidad sobre rasan-te asciende a 48.422,42 m² por un importe estimado inicialmente de 33.830 miles de euros, que hasta el ejercicio 2004 se ha incrementado a 89.014 miles de euros, ya que el coste final del mismo es el equi-valente al 36,43% del precio estimado de venta de todas las promociones a desarrollar por la Sociedad dominante en los terrenos propiedad de la misma, incluidos en el ámbito de actuación en el que se encuentra el solar adquirido a Banesto. Del precio total de compra, al 31 de diciembre de 2004 se encuentran pendientes de pago 74.586 miles de euros, de los que 62.192 miles de euros figuran regis-trados en el capítulo "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo y 12.394 miles de euros se encuen-tran incluidos en el epígrafe "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2004 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, o de escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 163.775 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2004 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en exis-tencias asciende a 30.803 miles de euros.

11. Fondos Propios

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2004 se indica en el cuadro siguiente:

Descripción (Miles de euros)	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta (Nota 3)	Total Fondos Propios	Dividendo Complementario
Saldo al 31-12-2003	151.829	237.169	30.366	13.206	12.027	168.157	1.264	91.569	(19.138)	686.449	-
Distribución Resultados 2003	-	-	-	-	759	51.851	7.061	(91.569)	19.138	(12.760)	12.760
Variación Autocartera	-	-	-	(9.723)	-	9.723	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.966)	(22.966)	-
Otros	-	-	-	-	-	-	233	-	-	233	
Resultado del ejercicio 2004	-	-	-	-	-	-	-	123.395	-	123.395	-
Saldo al 31-12-2004	151.829	237.169	30.366	3.483	12.786	229.731	8.558	123.395	(22.966)	774.351	-

Capital Social y Prima de Emisión

El Capital Social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2004 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y des-



embolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2004 era de 10,68 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2004 ascendió a 9,84 euros por acción.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación, igual o superior al 10 por 100 del capital suscrito, que han comunicado este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores son Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 51,715% a través, principalmente, de Banco Español de Crédito, S.A. y ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. con una participación directa del 20%. Adicionalmente, según consta en las declaraciones presentadas ante la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad poseen directa e indirectamente un total de 141.424 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 168.295 euros y que suponen un 0,11% del capital social de la compañía.

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de abril de 2004 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas especiales

En este epígrafe se recogen las siguientes reservas:

1. Diferencias por redenominación del Capital Social en Euros, por importe de 30 miles de euros.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 11.699 miles de euros.
3. El importe restante, 1.057 miles de euros, se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

Reserva por acciones propias

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante tiene establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 3.483 miles de euros. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 5-f).

Reserva en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en Sociedades Consolidadas al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Reservas en Sociedades Consolidadas	Miles de euros
Renfurbis, S.A.	5.459
Indraci, S.A.	1.916
Euroimobiliaria, S.A.	927
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(12)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	8.290
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	108
Golf Altorreal, S.A.	160
Reservas en Sociedades por Puesta en Equivalencia	268
Total	8.558

12. Socios Externos

El movimiento del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, ha sido el siguiente:

Sociedad (Miles de euros)	Saldo al 31-12-03	Dividendos	Aplicaciones	Saldo al 31-12-04
Renfurbis, S.A.	5.741	(2.000)	669	4.410
Indraci, S.A.	1.351	(1.265)	230	316
Total	7.092	(3.265)	899	4.726

Los socios externos con una participación superior al 10% son los siguientes:

Sociedad (Miles de euros)	Porcentaje Participación	Miles de euros
Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE)	40%	4.410
Construcciones y Viviendas S.A.	40%	316



13. Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2004 es el siguiente:

Otras provisiones (Miles de euros)	Saldo al 31-12-03	Adiciones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-04
Para actas fiscales	25.492	625	-	26.117
Otras provisiones	35.991	6.800	(2.267)	40.524
Total	61.483	7.425	(2.267)	66.641

El saldo al 31 de diciembre de 2004 de la provisión para actas fiscales corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias intermedias y cuyo importe actualizado asciende a 30.496 miles de euros. Contra dichas actas se presentaron los correspondientes recursos administrativos y posteriormente, contra las resoluciones que se consideraron necesarias, se formalizaron las correspondientes demandas en la vía contencioso-administrativa. Contra las liquidaciones correspondientes se solicitó en su momento la suspensión del acto administrativo impugnado mediante la aportación, en su caso, de las correspondientes garantías bancarias (véase Nota 16).

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2004 corresponde a la estimación realizada por la Sociedad Dominante de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros.

La dotación del epígrafe de "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios o reclamaciones originadas en el ejercicio 2004 en curso (véase Nota 16). Las aplicaciones de provisión incluyen, fundamentalmente, pagos realizados como gratificación diferida por importe de 1.912 miles de euros, de los cuales corresponden 1.507 miles de euros a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración. Esta gratificación ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única a una compañía de seguros y cuyo rescate está sujeto a ciertas condiciones.

14. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2004 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

Deuda (Miles de euros)	Corto plazo	Largo plazo						Total
		2005	2006	2007	2008	Resto	Total	
Con entidades financieras	488.849	202.533	114.497	-	250.000	567.030	1.055.879	
Deudas por arrendamiento								
Financiero (Nota 7)	3.572	3.776	3.776	3.776	924	12.252	15.824	
Intereses devengados -								
Arrendamiento financiero	204	-	-	-	-	-	204	
Otros	7.565	-	-	-	-	-	7.565	
Total	500.190	206.309	118.273	3.776	250.924	579.282	1.079.472	

En los vencimientos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones a desarrollar o en curso.

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 983 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

Al 31 de diciembre de 2004 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Banco (Miles de euros)	Año Vencimiento	Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria (*):			
Banesto	2038	85.801	32.393
Banesto	2037	285.914	132.336
Banesto	2036	143.463	101.607
Banesto	2035	8.712	7.829
Banesto	2034	196	196
Banesto	2033	2.742	2.389
Banesto	2031	193.505	148.677
Banesto	2027	3.577	1.000
Banesto	2026	25.900	17.011
Banesto	2025	38	38
Banesto	2024	4.438	3.948
BBVA	2031	10.533	5.312
BBVA	2029	6.377	6.377
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2025	7.558	6.046
Barclays	2037	11.998	2.351
Bancaja	2037	27.975	9.189
Bancaja	2036	12.560	8.259
Bancaja	2030	11.685	11.685
Bancaja	2028	142	132
Bancaja	2021	5.531	5.530
BSCH	2017	10.748	1.720
BSCH	2016	6.418	3.853
Ibercaja	2032	20.562	9.619
Ibercaja	2030	5.626	218
Banco Sabadell	2037	6.375	2.000
Banco Sabadell	2034	8.494	2.075
Unicaja	2032	26.044	9.678
La Caixa	2037	9.922	3.225
La Caixa	2036	2.973	1.799
La Caixa (Renfurbis)	2037	5.313	1.535
Caja Madrid (Renfurbis)	2032	59.326	3.767
Caja Madrid (Renfurbis)	2030	172	172
Caja Cataluña	2041	10.652	6.985
Otros	-	1.189	601
		1.022.459	549.552
Con garantía hipotecaria (**):			
Ibercaja (Edusa)	2007	1.833	1.329
Ibercaja (Edusa)	2007	1.056	1.056
Caja Avila (Edusa)	2007	1.833	1.329
Caja Burgos (Edusa)	2007	1.833	1.329
		6.555	5.043
Total		1.029.014	554.595

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a préstamos hipotecarios para la adquisición de terrenos.



Banco (Miles de euros)	Año Vencimiento	Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto sindicado	2009	250.000	250.000
Popular	2007	15.000	94
BSCH	2007	40.000	9.187
Banco de Vasconia	2007	30.000	14.172
La Caixa	2006	24.000	5.197
Caja de Canarias	2007	15.000	13.087
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2007	12.000	11.423
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	2.000	2.000
Ibercaja	2006	20.000	19.953
Ibercaja	2005	18.030	15.233
Caixa Galicia	2006	6.000	5.697
Banesto	2005	45.000	14.209
Banesto (Cota de las Estrellas)	2005	800	800
BBVA	2007	32.000	27.154
BBVA (Retiro Inmuebles)	2006	7.500	6.139
Caja Madrid	2006	20.000	958
Caja Madrid	2005	18.030	766
Caja Madrid	2005	15.025	14.205
Caja Madrid (Renfurbis)	2005	3.000	756
Banco Sabadell	2005	15.000	12.820
Caja Duero	2007	15.000	9.199
Caja de Cataluña	2006	9.000	7.790
Bancaja	2005	18.030	16.300
Barclays	2005	15.000	23
Unicaja	2005	18.030	17.033
Totta & Açores (Euroimobiliaria)	2005	25.000	23.862
Espíritu Santo (Euroimobiliaria)	2005	10.000	1.736
Ibercaja (Edursa)	2005	993	939
Caja Ávila (Edursa)	2005	800	544
Caja Burgos (Edursa)	2005	993	8
Total		701.231	501.284

Con fecha 10 de junio de 2004, la Sociedad ha suscrito un préstamo sindicado con 16 entidades financieras por un importe de 250.000 miles de euros y con vencimiento en 2009. El banco Director en esta operación es Banco Español de Credito, S.A., el cual interviene como prestamista en un importe de 25.000 miles de euros. Este préstamo incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a las Cuentas Anuales Consolidadas y al valor bruto de los activos del Grupo, cumpliéndose todos ellos al 31 de diciembre de 2004.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,25 y el Euribor más 1%.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 2004 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés (Collar in Arrears) que junto con las contratadas en ejercicios anteriores (Interest Rate Swap) suponen una cobertura de 335.000 miles de euros.

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 3,28% y un mínimo del 2,93% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,13%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 5.305 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2004 supondría una minusvalía de 2.132 miles de euros, que será registrada contablemente en el momento de las sucesivas liquidaciones de los correspondientes contratos.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre noviembre de 2005 y junio de 2009.

15. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Administraciones Públicas (Miles de euros)	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	22.068	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.708	2.318
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	16.440
Cuenta corriente tributaria	7.938	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	688
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	201
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.) y otros	21	2.480
Impuesto sobre beneficios diferido	-	7.644
Total	36.735	29.771

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 5.574 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. Del saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades un total de 16.499 miles de euros se corresponden con el importe a pagar por este impuesto correspondiente al ejercicio 2004 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por un importe de 49.976 miles de euros.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2004 de la Sociedad Dominante con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Base Imponible (Miles de euros)	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			190.243
Diferencias permanentes:			(7.754)
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados	1.179		
Dotación a la RIC	6.684		
Otras	109		
Diferencias temporales:			11.891
Diferimiento por reinversión	1.726		
Operaciones arrendamiento financiero	49	738	
Provisiones varias	11.810	122	
Autocartera		834	
Otras			
Base imponible			194.380



La Sociedad Dominante tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2004 deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 2.767 miles de euros, de los que 1.749 se corresponden con deducciones por doble imposición de dividendos y 1.012 con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2004. Las reinversiones mencionadas han sido realizadas durante los ejercicios 2003, en un inmueble destinado a su explotación en arrendamiento, y 2004, en la adquisición de la Sociedad Cota de las Estrellas, S.L.. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 8.265 miles de euros.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2004 ascendía a 2.293 miles de euros que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad Dominante se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2004 ascendía a 5.351 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del Balance de Situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

La Sociedad Dominante, en virtud de lo establecido en la legislación fiscal vigente en cada momento, asumió unos compromisos de reinversión derivados del diferimiento de la tributación de determinadas plusvalías cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

Año de Generación (Miles de euros)	Renta Diferida	Importe a Reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

1. Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.
2. Centro comercial "ABC de Serrano"
3. Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid)

La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004, 1.726 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 15.209 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" con cargo a los resultados obtenidos hasta el ejercicio 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha. Las obligaciones derivadas de la dotación a dicha reserva con cargo al resultado del ejercicio 2004 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2008.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2004, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 22.068 miles de euros.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en relación con determinadas obligaciones contables, contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones contemplado en dicha norma a la disolución sin liquidación de las sociedades El Palmeral de Alicante, S.A. y Aurelio Ruenes, S.A., se pone de manifiesto que dichas obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1998 y 2002 respectivamente.

Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995. El último balance cerrado por la Sociedad transmitente es el correspondiente al 31 de diciembre de 2000 y se presenta en las cuentas anuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio 2001.

Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de fusión.

Los beneficios fiscales disfrutados por la transmitente respecto de los que la adquirente se subrogó en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales fueron, básicamente, el diferimiento por reinversión de los años 1997 y 2000 de 202 miles de euros y 1.981 miles de euros respectivamente y la disminución en 2.700 miles de euros de la base imponible correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000, derivado de la dotación por el mismo importe de la Reserva de Inversión Canaria según lo establecido en la Ley 19/1994.

Los principales bienes objeto de amortización adquiridos por la Sociedad transmitente eran el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes adquirido en el ejercicio 2000 y la concesión para la explotación



del Centro comercial Martíánez adquirido en el mismo año. El resto de activos adquiridos por la Sociedad transmitente tenían un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de la exención por reinversión de plusvalías, la fusión efectuada en 1990 y los impuestos aplicables a la compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad Dominante manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 13.

La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2001 a 2004 para todos los impuestos que le son de aplicación. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios.

La Sociedad Dominante no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 21).

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2004 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

Avalos y Garantías	Miles de euros
Avalos ante compradores pisos (Ley 57/1968)	204.420
Técnicos y financieros:	
Tribunales Económico Administrativos	10.128
Solares	94.277
Permutas	19.483
Otros financieros	10.540
Ayuntamientos y otras entidades públicas	36.567
Total	375.415

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad Dominante una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. Con fecha 18 de noviembre de 2003 la Audiencia Provincial ha dictado sentencia desestimando el recurso y confirmando la sentencia del 3 de mayo de 1999 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de casación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad Dominante opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté razonablemente cubierto por las provisiones existentes.

17. Ingresos y Gastos

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Distribución Cifra de Negocio (Miles de euros)	Venta de Solares	Venta de Promociones y Otros	Arrendamientos
Madrid	67.377	161.093	34.282
Murcia	244	21.127	114
Alicante	-	32.039	-
Valencia	-	64.560	35
Castellón	-	8.161	-
Almería	-	2.039	-
Cádiz	-	45.239	28
Granada	965	25.939	-
Málaga	490	21.590	14
Sevilla	-	46.199	996
Barcelona	-	5.319	139
Gerona	-	373	-
Mallorca	-	6.107	-
Pamplona	-	15.615	-
Zaragoza	-	29.258	8
Las Palmas	-	52.370	2.170
Tenerife	11.897	23.169	3.221
Valladolid	9.500	6	-
Oviedo	1.680	4.300	43
Burgos	-	-	3
La Coruña	-	33.851	-
Vigo - Pontevedra	-	4.100	-
Total	92.153	602.453	41.053

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2004 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 665.552 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 149.542 miles de euros y tiene como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2004 adjunto.

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 6.679 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 56.893 miles de euros. En resumen, el Grupo ha cerrado el ejercicio 2004 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 596.392 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2004, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 722.445 miles de euros.



La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad (Miles de euros)	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración Global:			
Inmobiliaria Urbis, S.A.	122.241	-	122.241
Turísticos Arenitas, S.A.	(2)	-	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(35)	-	(35)
Euroimobiliaria, S.A.	(544)	-	(544)
Renfurbis, S.A.	1.003	669	1.672
Cota de las Estrellas, S.L.	(20)	-	(20)
Indraci, S.A.	345	230	575
Integración Proporcional:			
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(1)	-	(1)
Retiro Inmuebles, S.L.	12	-	12
Urbiespar, S.A.	(2)	-	(2)
Puesta en equivalencia:			
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	128	-	128
Golf Altorreal, S.A.	270	-	270
Total	123.395	899	124.294

a) Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento

El desglose por naturaleza del importe registrado como “Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento” en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2004 de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

Costes Directos de Explotación	Miles de euros
Dotación a amortización (Notas 7 y 8)	7.418
Servicios exteriores	4.415
Otros gastos de gestión	2.084
Tributos	927
Gastos de personal	398
Total	15.242

b) Plantilla media

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2004 ha sido de 218 personas. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados
Consejeros Ejecutivos	2
Directores Generales	2
Directores	7
Directores Regionales y Delegados	26
Titulados superiores	61
Aparejadores y diplomados	36
Administrativos	69
Operarios	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	11
Total	218

c) Gastos extraordinarios

El desglose del importe registrado como “Gastos extraordinarios” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 de la Sociedad, es el siguiente:

Gastos Extraordinarios	Miles de euros
Dotación “Otras provisiones” (Nota 13)	6.800
Dotación de provisiones para operaciones de tráfico	2.080
Indemnizaciones y otros gastos de carácter excepcional	7.370
Total	16.250

18. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2004 el Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Empresas vinculadas (Miles de euros)	Saldo Acreedor			
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	114	41.937	4.216	46.153
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	-	12.686	6.343	19.029
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	-	1.185	1.185
Banco Español de Crédito, S.A.	14.747	224.108	388.482	612.590
Grupo ACS-Dragados	174	873	48.042	48.915
Total	15.035	279.604	448.268	727.872

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 7, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2004 de 512 miles de euros, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2004 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. (véase Nota 14), que han originado unos gastos financieros por importe de 19.124 y 2.829 miles de euros, respectivamente.

Respecto al riesgo por avales (véase Nota 16) un importe de 130.195 miles de euros se corresponde con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 9.656 miles de euros son avales prestados por Banco Santander Central Hispano, S.A. para la operativa normal de la Sociedad. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas y arrendamientos del ejercicio al Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. ascendió a 3.798 y 4.114 miles de euros, respectivamente.

El importe de las adquisiciones del año 2004 al Grupo ACS-Dragados ascendió a 100.284 miles de euros y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos del ejercicio al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 4.418 miles de euros.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., se incluye la deuda que mantenía la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999. Dicha deuda, cuyo importe asciende a 19.029 miles de



euros, de los que 12.686 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo y 6.343 miles de euros se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo, corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por la Sociedad al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en el término de Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

Durante el ejercicio 2004, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

19. Información legal relativa al Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Titular	Sociedad participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	Propiedad de World Trade Center	32,17%	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Inmobiliaria	0,00% (200 acciones)	Ninguna
D. Antonio García Ferrer	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Construcción	0,001%	Vicepresidente Ejecutivo
D. Marcelino Fernández Verdes (persona física representante de Novovilla, S.A.)	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Construcción	0,004%	Ninguna

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2004, actividades por cuenta ajena.

Nombre	Sociedad	Actividad	Funciones
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Kassadesign 2005, S.L.	Inmobiliaria	Consejero
D. Marcelino Fernández Verdes (persona física representante de Novovilla, S.A.)	Dragados, S.A.	Construcción	Presidente y Consejero Delegado

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo ascendieron a 1.526 miles de euros según el siguiente detalle:

Retribución	Miles de euros
Sueldos	1.301
Dietas	225
Total	1.526

Ninguna de las Sociedades del Grupo tienen concedidos al conjunto de sus Administradores anticipo o crédito alguno.

Asimismo, tampoco tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con respecto a sus Administradores, ya que han sido exteriorizados mediante el pago de una prima única de seguros (véase Nota 13).

20. Retribución a los Auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio 2004 de las distintas sociedades que componen el Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a 108.726 euros y 3.888 euros, respectivamente.

21. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de ésto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.



22. Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se ríjan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valoren en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus Cuentas Anuales Consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que hayan sido validadas por la Unión Europea.

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aprobada por Reglamento (CE) 707/2004 de la Comisión de 6 de abril (DOCE 17 de abril), aunque los primeros estados financieros elaborados conforme a las NIIF serán, en el caso del Grupo, los correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre del ejercicio 2005, será necesario incorporar con fines comparativos las cifras correspondientes al ejercicio anterior 2004, preparadas con arreglo a las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del ejercicio 2005. Ello requerirá la elaboración de un Balance de Situación inicial o de apertura a la fecha de transición a los criterios contables NIIF, 1 de enero del ejercicio 2004 en el caso del Grupo, preparado asimismo conforme a las normas NIIF en vigor al 31 de diciembre del ejercicio 2005.

Para cumplir la obligación impuesta por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 y lo dispuesto en la Ley 62/2003, el Grupo Inmobiliaria Urbis ha establecido un plan de transición a las NIIF que incluye, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Análisis de las diferencias entre los criterios del Plan General de Contabilidad en vigor en España y los de las NIIF, así como los efectos que dichas diferencias pudieran tener en la determinación de las estimaciones necesarias en la elaboración de los estados financieros.
2. Selección de criterios a aplicar en aquellos casos o materias en que existen posibles tratamientos alternativos permitidos en las NIIF.
3. Evaluación y determinación de las oportunas modificaciones o adaptaciones en los procedimientos y sistemas operativos utilizados para compilar y suministrar la información necesaria para elaborar los estados financieros.
4. Evaluación y determinación de los cambios necesarios en la planificación y organización del proceso de compilación de información, conversión y consolidación de la información de sociedades del grupo y asociadas.
5. Preparación de los estados financieros consolidados de apertura, a la fecha de transición, conforme a las NIIF.

Actualmente el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución, a lo largo del ejercicio 2005 se concluirá de forma definitiva, sin que sea posible estimar de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición, habida cuenta que la determinación final de dichos impactos dependerá de las NIIF e interpretaciones de las mismas en vigor al 31 de diciembre de 2005 y que existen decisiones en relación con la selección de criterios a aplicar que todavía no han sido definitivamente adoptados por el Grupo Inmobiliaria Urbis.



TEXTO ÍNTEGRO DE LOS ACUERDOS PROPUESTOS

TEXTO ÍNTEGRO DE LOS ACUERDOS PROPUESTOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1º.- Acuerdos relativos al punto primero del Orden del Día:

Aprobar las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de Inmobiliaria Urbis, S.A., así como las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio 2004, así como la gestión realizada por el Consejo de Administración durante dicho ejercicio.

2º.- Acuerdos relativos al punto segundo del Orden del Día:

Primero.- Aprobar el resultado obtenido por Inmobiliaria Urbis S.A. en el ejercicio 2004, que presenta un Beneficio después de Impuestos por importe de 129.138.600,72 euros, cuya aplicación será la siguiente:

- 84.178.448,22 euros, a incrementar las Reservas Voluntarias.
- 6.684.000 euros, a Reservas para Inversiones en Canarias, de acuerdo con la Ley 19/1994.
- 38.276.152,50 euros, a Dividendo, equivalente a 0,30 euros por acción. Dado que por acuerdo del Consejo de Administración, adoptado en su reunión de fecha 17 de noviembre de 2004, se acordó el pago de un dividendo a cuenta por importe de 22.965.691,50 euros, equivalente a 0,18

euros por acción, el dividendo complementario que corresponde percibir a los Sres. Accionistas asciende a la cantidad de 15.310.461 euros, equivalente a 0,12 euros por acción.

Segundo.- Declarar en el Presidente del Consejo de Administración, D. Antonio Trueba Bustamante, y en el Consejero Delegado, D. Luis María Arredondo Malo, para que cualquiera de ellos indistintamente ejecute el presente acuerdo en el término de un mes, de modo que se efectúe el pago a los Señores Accionistas del dividendo que les corresponda, realizando para ello cuantos actos, anuncios y comunicaciones sean precisos, así como la determinación de la cuantía exacta de los pagos, habida cuenta del dividendo pagado a cuenta del ahora acordado, normativa propia de la autocartera, retenciones fiscales procedentes y cuantas normas legales sean aplicables.

3º.- Acuerdos relativos al punto tercero del Orden del Día:

Aprobar la modificación del artículo 36 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 36.- Para la validez de los acuerdos tomados por el Consejo, será precisa la concurrencia a la reunión, presentes o representados, de la mitad más uno de sus componentes.

Las reuniones serán dirigidas por el Presidente del Consejo de Administración, así como las votaciones, y a falta de él, por el Vicepresidente o el Consejero de mayor edad, ambos con iguales facultades.

Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo que estos Estatutos o la Ley exijan otra mayoría.

Cada Consejero podrá hacerse representar en el Consejo por otro Vocal del mismo, mediante simple carta dirigida al Presidente. La votación por escrito sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento."

4º.- Acuerdos relativos al punto cuarto del Orden del Día:

Modificar los artículos 5 y 9 del Reglamento de la Junta General, que en lo sucesivo quedarán redactados como sigue:

"Artículo 5.- Anuncio de convocatoria:

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Madrid y en la página web de internet de la Sociedad, por lo menos quince días naturales antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día de su publicación o el inmediato día hábil posterior.

2. El anuncio de convocatoria contendrá:

a) Lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria,

debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión un plazo, por lo menos, de veinticuatro horas.

b) El orden del día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprendrá los asuntos que han de tratarse en la reunión.

c) Los requisitos exigidos para poder asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad.

d) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley, los Estatutos y el presente Reglamento pueden utilizar los Accionistas para hacer efectivo sus derechos de representación, agrupación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.

e) El derecho de los Accionistas de hacerse representar en la Junta por otro Accionista que tenga derecho de asistencia, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho.

f) El derecho de información que asiste a los Accionistas y la forma de ejercitarlo.

g) El Orden del Día que figure en la convocatoria se determinará por el Consejo de Administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los Accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, de solicitar, por conducto notarial, la inclusión en él de otros asuntos.

3. Desde la publicación de la convocatoria, los Accionistas, acreditando debidamente su



condición, podrán realizar sugerencias o propuestas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día a través de la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, respecto de las cuales el Consejo de Administración decidirá la procedencia y forma más adecuada de que sean trasladadas a la Junta, y en su caso, sometidas a votación.

4. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la inclusión en el anuncio de contenidos adicionales o de la realización de la convocatoria con menor o mayor antelación, en los supuestos especiales en que así venga exigido por la Ley."

“Artículo 9.- Delegaciones:

1. Los Accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque no sea Accionista.

2. La representación deberá ser aceptada por el representante. Será especial para cada Junta, y podrá conferirse por los siguientes medios:

a) Mediante la remisión en soporte papel del escrito firmado en que se confiera la representación de la tarjeta a que se refiere el artículo anterior, debidamente cumplimentada al efecto y firmada por el Accionista, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales.

b) A través de medios de comunicación electrónica o telemática a distancia que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento

electrónico, en cuya virtud se confiere, incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el representado, u otra clase de firma que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del Accionista que confiere su representación. La representación conferida por estos medios será remitida a la Sociedad por el procedimiento y en el plazo que determine el Consejo en el anuncio de convocatoria de la Junta.

3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. En particular, el documento, en soporte papel o electrónico, en el que conste el poder deberá contener o llevar anejo el Orden del Día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

4. Las personas físicas Accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas Accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el Accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta más que un representante.

5. La representación es siempre revocable. La asistencia del Accionista a la Junta, física o a través de medios de comunicación a distancia, así como la que se derive del voto emitido

do por dichos medios supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta."

5º.- Acuerdos relativos al punto quinto del Orden del Día:

Previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en su reunión de 16 de marzo de 2005, reelegir en sus cargos de Administradores, por el plazo máximo estatutario de tres años, a los Consejeros D. Antonio Trueba Bustamante, Dª. Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O 'Shea y D. Victor Menéndez Millán.

6º.- Acuerdos relativos al punto sexto del Orden del Día:

Modificar el importe de las dietas de los miembros del Consejo de Administración, fijándolas en la cantidad de 27.500 euros anuales por Consejero, y de 55.000 euros anuales para el Presidente del Consejo de Administración.

7º.- Acuerdos relativos al punto séptimo del Orden del Día:

Reelegir a la firma Deloitte & Touche España, S.L. como Auditores de Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de las Cuentas Consolidadas de su Grupo de Sociedades para el ejercicio 2005, aceptando así la correspondiente propuesta formulada por el Consejo de Administración a instancia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

A tal efecto se faculta al Consejo de Administración, para concertar con la mencionada firma el correspondiente Contrato, con las cláusulas y condiciones que estime convenientes, quedando también facultado para realizar las modificaciones al mismo que sean pertinentes,

de acuerdo con la legislación vigente en cada momento. Se autoriza especialmente al Consejo de Administración para que pueda delegar esta facultad en la Comisión de Auditoría y Cumplimiento o en el Consejero o Consejeros que designe.

Se hace constar que la firma Deloitte & Touche España, S.L., tiene su domicilio social en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, y C.I.F. nº B-79104469, siendo los datos de su inscripción en el Registro Mercantil los siguientes: Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, folio 188, sección 8, hoja M-54414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) el número SO692.

8º.- Acuerdos relativos al punto octavo del Orden del Día:

Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y en la Disposición Adicional 1ª de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades dominadas, mediante operaciones de compra-venta, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de dieciocho meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.

Se revoca, en consecuencia, la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004.



9º.- Información a la Junta General de Accionistas sobre las modificaciones acordadas del Reglamento del Consejo de Administración:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores, se informa a la Junta General que el Consejo de Administración aprobó, previo informe de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, las siguientes modificaciones del Reglamento del Consejo:

- Modificación de los artículos 10 y 11, que fue aprobada en la reunión celebrada por el Consejo el día 16 de marzo de 2005 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día 16 de marzo de 2005: Tiene por finalidad encoger al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan constituirse en el seno de dicho órgano.
- Modificación del párrafo primero del apartado 2 del artículo 16, aprobada el día 9 de junio de 2004 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 10 de junio siguiente: Establece que la convocatoria de las reuniones del Consejo debe ser enviada a los Consejeros por escrito.
- Modificación del párrafo tercero del apartado 2 del artículo 16, aprobada el día 22 de septiembre de 2004 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día 22 de septiembre de 2004:

Elimina la posibilidad de que las reuniones del Consejo no previstas en el Calendario anual, sean convocadas sin sujeción a los plazos y formalidades establecidas con carácter general para las reuniones del Consejo en el párrafo primero del apartado 2 del artículo 16 de su Reglamento.

10º.- Acuerdos relativos al punto décimo del Orden del Día:

Primero.- Facultar al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los precedentes acuerdos, incluida la adaptación de los mismos a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil, o de cualesquiera otras Autoridades, funcionarios o instituciones competentes para ello, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar exigibles para su eficacia.

Segundo.- Facultar expresamente al Presidente D. Antonio Trueba Bustamante y al Consejero Delegado D. Luis María Arredondo Malo, para que cualquiera de ellos, solidaria o indistintamente, y con su sola firma, realice cuantos actos sean precisos en orden a la ejecución de los acuerdos adoptados en esta Junta General, y pueda comparecer ante Notario y elevarlos a público, realizando cuantas actuaciones y firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o resulten convenientes hasta lograr su inscripción en el Registro Mercantil.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



INFORME QUE PRESENTAN LOS ADMINISTRADORES DE INMOBILIARIA URBIS S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 36 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, A LA QUE SE REFIERE EL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 28 DE ABRIL DE 2005, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y PARA EL DÍA 29 DE ABRIL DE 2005, EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

1º) Objeto del informe.

El artículo 144 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo número 1564/1989, de 22 de diciembre, establece, entre otros requisitos, para el supuesto del acuerdo de modificación de Estatutos, que los Administradores formulen un informe escrito con la justificación de la propuesta que, junto con el texto íntegro de la modificación, debe ponerse a disposición de los accionistas en el modo establecido en el precepto mencionado. El presente informe, en consecuencia, tiene por objeto dar cumplimiento al mencionado requisito.

2º) Justificación de la propuesta:

La modificación que se propone del artículo 36 de los Estatutos Sociales tiene por finalidad aclarar que la dirección de las reuniones del Consejo de Administración, así como de las votaciones, será asumida por el Presidente del Consejo.

3º) Texto íntegro del acuerdo que se somete a la deliberación y decisión de la Junta General de Accionistas:

Modificar el artículo 36 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 36.- Para la validez de los acuerdos tomados por el Consejo, será precisa la concurrencia a la reunión, presentes o representados, de la mitad más uno de sus componentes.

Las reuniones serán dirigidas por el Presidente del Consejo de Administración, así como las votaciones, y a falta de él, por el Vicepresidente o el Consejero de mayor edad, ambos con iguales facultades.

Los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo que estos Estatutos o la Ley exijan otra mayoría.

Cada Consejero podrá hacerse representar en el Consejo por otro Vocal del mismo, mediante simple carta dirigida al Presidente. La votación por escrito sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.”



MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., en reunión celebrada el día 16 de marzo de 2005, acordó por unanimidad proponer a la Junta General la modificación del artículo 5, apartado 1 del Reglamento de la Junta, a fin de eliminar en dicho apartado la frase relativa a la exclusión, a efectos del cómputo del plazo de antelación con que debe ser publicado el anuncio de convocatoria de la Junta, del día de la publicación del anuncio y del día señalado para la celebración de la Junta en primera convocatoria.

En la misma reunión el Consejo de Administración acordó por unanimidad proponer a la Junta General la modificación del artículo 9, apartado 1 del Reglamento de la Junta General, estableciendo que la delegación para la asistencia a las Juntas Generales puede ser conferida a cualquier persona, aunque no sea accionista, como dispone el artículo 35 de los Estatutos Sociales.

Como consecuencia de estas modificaciones, los artículos 5 y 9 del Reglamento de la Junta General quedarán en adelante redactados como sigue:

“Artículo 5.- Anuncio de convocatoria:

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Madrid y en la página web de internet de la Sociedad, por lo menos quince días naturales antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo

día de su publicación o el inmediato día hábil posterior.

2. El anuncio de convocatoria contendrá:

- a) Lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión un plazo, por lo menos, de veinticuatro horas.
- b) El Orden del Día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión.
- c) Los requisitos exigidos para poder asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad.
- d) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley, los Estatutos y el presente Reglamento, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivo sus derechos de representación, agrupación, voto y, en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- e) El derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta por otro accionista que tenga derecho de asistencia, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho.
- f) El derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercitarlo.
- g) El Orden del Día que figure en la convo-

catoria se determinará por el Consejo de Administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social desembolsado, de solicitar, por conducto notarial, la inclusión en él de otros asuntos.

3. Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas, acreditando debidamente su condición, podrán realizar sugerencias o propuestas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día a través de la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, respecto de las cuales el Consejo de Administración decidirá la procedencia y forma más adecuada de que sean trasladadas a la Junta, y en su caso, sometidas a votación.

4. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la inclusión en el anuncio de contenidos adicionales o de la realización de la convocatoria con menor o mayor antelación, en los supuestos especiales en que así venga exigido por la Ley".

"Artículo 9.- Delegaciones:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en otra persona, aunque no sea accionista.

2. La representación deberá ser aceptada por el representante. Será especial para cada Junta, y podrá conferirse por los siguientes medios:

a) Mediante la remisión en soporte papel del escrito firmado en que se confiera la representación de la tarjeta a que se refiere el artículo anterior, debidamente cumplimentada al efecto y firmada por el accionista, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales.

b) A través de medios de comunicación electrónica o telemática a distancia que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento electrónico, en cuya virtud se confiere, incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el representado, u otra clase de firma que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación. La representación conferida por estos medios será remitida a la Sociedad por el procedimiento y en el plazo que determine el Consejo en el anuncio de convocatoria de la Junta.

3. En el supuesto de solicitud pública de la representación, se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el artículo 114 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. En particular, el documento, en soporte papel o electrónico, en el que conste el poder, deberá contener o llevar anejo el Orden del Día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

4. Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta más que un representante.



5. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta, física o a través de medios de comunicación a distancia, así como la que se derive del

voto emitido por dichos medios supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta".



MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores, se informa a la Junta General que el Consejo de Administración aprobó, con el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, las siguientes modificaciones del Reglamento del Consejo:

- Modificación de los artículos 10 y 11, que fue aprobada en la reunión celebrada por el Consejo el día 16 de marzo de 2005 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día 16 de marzo de 2005: Tiene por finalidad encoger al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan constituirse en el seno de dicho órgano.
- Modificación del párrafo primero del apartado 2 del artículo 16, aprobada el día 9 de junio de 2004 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 10 de junio siguiente: Establece que la convocatoria de las reuniones del Consejo debe ser enviada a los Consejeros por escrito.
- Modificación del párrafo tercero del apartado 2 del artículo 16, aprobada el día 22 de septiembre de 2004 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día 22 de septiembre de 2004: Elimina la posibilidad de que las reuniones del Consejo no previstas en el Calendario anual, sean convocadas sin sujeción a los plazos y formalidades establecidas con carácter general para las reuniones del

Consejo en el párrafo primero del apartado 2 del artículo 16 de su Reglamento.

Como consecuencia de estas modificaciones, los artículos 10 y 11 del Reglamento del Consejo quedaron redactados en la forma siguiente:

“Artículo 10.- El Secretario del Consejo

1. Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero.
2. El Secretario auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, ocupándose, muy especialmente, de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarios, de conservar la documentación social, de elaborar las Actas en las que deberán recogerse los acuerdos adoptados y de dar fe de los mismos. Salvo decisión contraria del Consejo de Administración, el Secretario lo será también de las Comisiones que en el seno de aquél pudieran constituirse.
3. El Secretario cuidará, en todo caso, de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo y garantizará que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados”.

“Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo

1. El Consejo de Administración podrá nombrar un Vicesecretario, que no necesita ser Consejero, para que asista al Secretario del

Consejo de Administración o le sustituya en caso de ausencia en el desempeño de las funciones de Secretario de este órgano.

2. Salvo decisión contraria del Consejo de Administración, el Vicesecretario, podrá asistir a las sesiones del propio Consejo".

Por otra parte, el artículo 16 del Reglamento del Consejo quedó redactado en los siguientes términos:

"Artículo 16.- Reuniones del Consejo de Administración:

1. El Consejo aprobará el calendario de sus reuniones anuales, con un mínimo de seis. Además, el Consejo se reunirá siempre que el Presidente así lo decida, a iniciativa propia o a petición de, al menos, tres Consejeros.

2. La convocatoria se hará, en todo caso, por el Secretario o, en su defecto, por el Vicesecretario, en cumplimiento de las órdenes que reciba del Presidente; y se enviará con cuatro días de antelación, como mínimo, por escrito.

El proyecto de Orden del Día que proponga el Presidente se enviará al menos cuatro días antes de las celebración del Consejo por el

mismo medio previsto en el párrafo anterior. Con antelación suficiente se facilitará a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo.

3. El Orden del Día se aprobará por el Consejo en la propia reunión. Todo miembro del Consejo podrá proponer la inclusión de cualquier otro punto no incluido en el proyecto de Orden del Día.

Durante la reunión, o/y con posterioridad a la misma, se proporcionará a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día. Además, todo Consejero tendrá derecho a recabar y obtener la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones; el ejercicio de este derecho se canalizará a través del Secretario del Consejo.

4. El Consejo dispondrá de un catálogo formal de materias reservadas a su conocimiento y elaborará un plan para la distribución de las mismas entre las sesiones ordinarias previstas en el calendario aprobado por el propio Consejo. Asimismo, evaluará, al menos una vez al año, su funcionamiento y la calidad de sus trabajos".





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. ACREDITORES 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 ACREDITORES	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. ACREDITORES 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 ACREDITORES 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





Anexos

CALENDARIO FINANCIERO

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS
2004-1995

EVOLUCIÓN
DE FONDOS PROPIOS

SEDE SOCIAL
Y REGIONALES



CALENDARIO FINANCIERO AÑO 2005

- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Ejercicio 2004:
24 de Febrero de 2005.

- Comunicación a la C.N.M.V. de la Valoración de Activos Inmobiliarios a 31 de Diciembre de 2004 y del Valor Neto Patrimonial consecuencia de ésta: **3 de Marzo de 2005.**

- Presentación en Bolsa de Análisis 2004, Efecto N.I.I.F. y Previsiones 2005-2008: **8 de Marzo de 2005.**

- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Primer Trimestre de 2005: **28 de Abril de 2005.**

- Junta General de Accionistas: **28 de Abril de 2005.**

- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Primer Semestre de 2005: **21 de Julio de 2005.**

- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Tercer Trimestre de 2005: **27 de Octubre de 2005.**

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

El domicilio social de Inmobiliaria Urbis, S.A. se encuentra situado en Madrid, calle General Pardiñas, número 73.

Inmobiliaria Urbis, S.A. fue constituida en Madrid, por escritura otorgada ante el Notario Don Alejandro Santamaría y Rojas el 6 de abril de 1946 con el número 326 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 516 general, 129 de la sección 3^a del Libro de Sociedades, folio 45, hoja número 1049, inscripción 1^a. Por escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Antonio Pérez Sanz, el día 18 de julio de 1990 con el número 1.974 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 62 general del Libro de Sociedades, folio 31, hoja número 12367, inscripción 410^a fueron adaptados los Estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1.574/1989, de 22 de diciembre.

La Sociedad tiene por objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades; la explotación y administra-

ción de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.

Sin perjuicio de que los Estatutos Sociales puedan ser examinados en el Registro Mercantil de Madrid, éstos y las Cuentas Anuales, comprensivas de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004, así como el informe de Gestión pueden consultarse en el domicilio social, calle General Pardiñas, número 73, 28006 Madrid.

El capital social es de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (151.828.738,25 euros) representado por ciento veintisiete millones quinientas ochenta y siete mil ciento setenta y cinco acciones (127.587.175 acciones), de uno con diecinueve centésimas de euro (1,19) nominales cada una, números 1 al 127.587.175, ambos inclusive, constitutivas de una sola serie y de idénticos derechos sociales y económicos todas ellas. Las acciones están totalmente desembolsadas y representadas por anotaciones en cuenta.



ESTADOS FINANCIEROS 2004- 1995

Balances cerrados al 31 de diciembre de 2004-1995

ACTIVO										
(Millones de euros)	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
Inmovilizado	615,3	621,1	447,2	420,4	334,9	236,5	206,6	205,3	202,7	165,1
Gastos de establecimiento	0,8	1,3	2,0	2,7	1,7	-	-	0,1	0,2	0,5
Inmuebles arro. y uso propio	586,2	578,4	402,8	376,4	289,2	206,3	175,5	171,1	146,0	136,8
Inmovilizado financiero	18,4	18,7	18,5	21,2	24,6	25,3	26,7	26,9	23,5	23,9
Otro inmovilizado	9,9	22,6	24,0	20,1	19,4	5,0	4,4	7,2	32,9	4,0
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3,1	1,8	3,3	5,5	1,1	1,2	1,6	1,9	2,3	2,7
Activo circulante	2.128,1	1.706,8	1.269,3	1.242,0	891,7	719,2	584,3	495,6	403,5	431,7
Existencias	1.751,5	1.401,5	990,1	847,6	600,5	456,3	441,1	377,0	334,5	371,3
Terrenos y solares	1187,4	864,6	529,7	505,1	381,6	273,1	274,6	240,9	226,5	276,4
Promociones en curso	471,2	476,0	398,4	296,0	205,3	174,5	146,2	114,1	100,4	62,1
Inmuebles terminados	69,4	53,6	55,1	41,1	8,9	8,7	20,3	21,9	7,6	32,8
Otros	23,5	7,2	6,9	5,3	4,8	-	-	-	-	-
Deudores	353,5	282,4	269,4	385,8	288,7	259,9	140,6	106,6	59,3	45,6
Inversiones financieras temporales	5,0	16,0	1,6	1,3	(0,1)	(0,2)	0,6	8,7	8,4	12,7
Tesorería	16,5	5,7	7,2	7,0	2,2	2,6	2,1	3,4	1,2	2,0
Ajustes por periodificación	1,7	1,1	1,0	0,4	0,4	0,6	-	-	-	-
Activo neto de intereses no devengados	2.746,6	2.329,7	1.719,8	1.667,9	1.227,7	956,9	792,6	702,9	608,5	599,4
Interés no devengado por leasing	0,7	1,1	2,9	4,9	6,9	5,6	12,8	16,2	31,6	68,2
TOTAL ACTIVO	2.747,3	2.330,8	1.722,7	1.672,7	1.234,6	962,6	805,4	719,1	640,1	667,7

* Las Cuentas Derechos Bienes en Leasing y Concesiones de los ejercicios 2000 a 1993 se han reclasificado de acuerdo con la naturaleza de éstos.

* La Cuenta Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios se ha disminuido en los ejercicios 2000 a 1993 por el importe de Intereses no devengados por Leasing.

PASIVO

(Millones de euros)	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
Fondos propios y socios externos	779,1	693,1	627,7	587,3	404,2	278,1	252,3	233,2	229,3	237,5
Capital	151,8	151,8	151,8	151,8	132,7	115,8	124,3	124,3	124,3	124,3
Reservas	499,1	442,6	398,9	370,4	232,0	130,2	108,9	105,0	113,2	112,2
P. y G. en ejercicio	123,4	91,6	73,4	62,8	39,5	32,1	19,1	3,8	(8,1)	1,0
Socios externos	4,7	7,1	3,5	2,3	-	-	-	-	-	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0,2	0,7	0,5	0,2	0,3	0,5	0,7	1,0	1,3	1,8
Prov. para riesgos, gastos y term. obras	66,6	61,5	57,4	114,7	72,3	79,4	66,0	56,2	41,3	33,7
Acreedores a largo plazo	718,0	600,9	386,6	259,5	270,2	318,3	279,6	242,1	245,8	284,1
Deudas con entidades de crédito	578,6	406,2	254,1	172,5	229,3	281,7	241,2	205,9	209,4	171,3
Otros	139,4	194,7	132,5	87,0	40,9	36,6	38,4	36,3	36,4	112,8
Acreedores a corto plazo	1.182,7	973,5	647,6	706,2	480,7	280,7	194,0	170,3	90,8	42,3
Deudas con entidades de crédito	492,2	327,1	259,1	367,3	203,4	75,3	76,2	81,3	54,8	12,3
Otros	550,9	548,4	313,8	263,6	205,4	153,5	80,6	67,6	30,3	26,7
Anticipos de clientes	139,5	98,1	74,7	75,3	71,9	51,9	37,2	21,5	5,7	3,2
Ajustes por periodificación	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo neto de intereses no devengados	2.746,6	2.329,7	1.719,7	1.667,9	1.227,7	956,9	792,6	702,9	608,5	599,4
Interés no devengado por leasing	0,7	1,1	2,9	4,9	6,9	5,6	12,8	16,2	31,6	68,2
TOTAL PASIVO	2.747,3	2.330,8	1.722,7	1.672,7	1.234,6	962,6	805,4	719,1	640,1	667,7

* Las Cuentas Acreedores a Largo y Corto Plazo de los ejercicios 1993 a 2000 se han disminuido por el importe de los Intereses no Devengados por Leasing.



Cuentas de Pérdidas y Ganancias 2004-1995

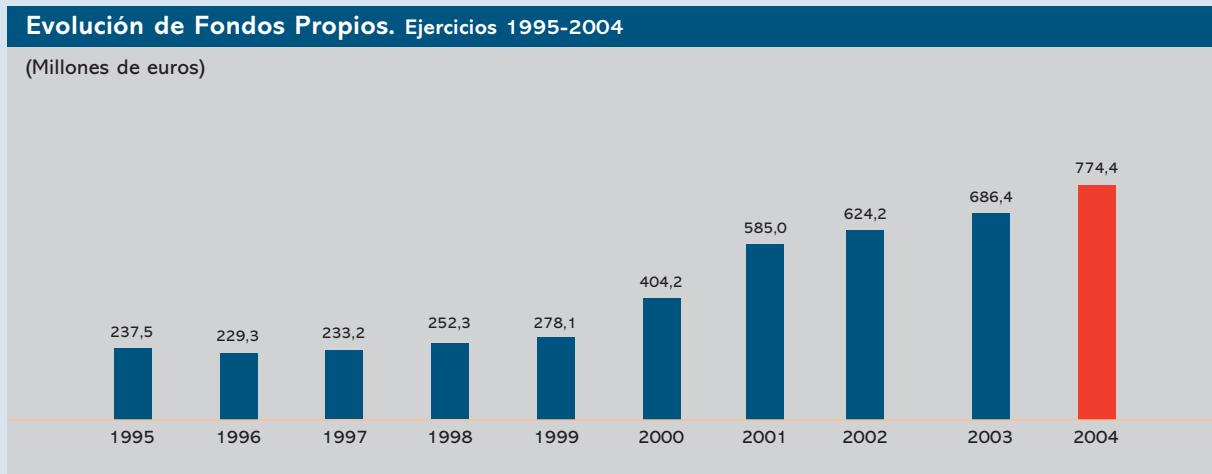
DEBE										
(Millones de euros)	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
Gastos de explotación	530,50	440,75	422,43	372,17	231,34	210,96	141,63	108,65	64,65	69,52
Coste de las ventas	501,5	414,7	398,7	351,1	218,4	199,2	131,9	99,2	55,1	53,3
Gastos de personal	14,11	13,04	12,02	10,76	6,79	6,65	5,86	5,61	6,10	7,70
Dotación para amortizaciones	1,76	1,57	1,56	1,42	0,73	0,48	0,46	0,41	0,45	1,56
Variación de las provisiones de tráfico	1,48	1,03	0,92	0,93	0,40	0,47	0,52	0,82	(0,02)	0,02
Otros gastos de explotación	11,65	10,45	9,22	7,98	5,04	4,17	2,88	2,66	2,98	6,95
Servicios Exteriores	8,57	7,76	7,28	6,41	4,07	3,09	2,02	1,66	1,54	3,20
Tributos	0,35	0,30	0,29	0,11	0,11	0,07	0,05	0,21	0,17	0,91
Otros gastos de gestión corriente	2,73	2,39	1,65	1,47	0,85	1,00	0,81	0,78	1,27	2,84
Dotación provisión riesgos y gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Beneficios de explotación	205,71	161,46	133,09	115,79	66,26	45,64	36,69	22,57	13,91	25,16
Gastos financieros y gastos asimilados	32,6	28,6	12,6	26,1	22,2	16,1	19,2	21,7	24,6	27,6
Rdo. sociedades ptas. en equivalencia	-	-	-	-	0,4	-	-	-	-	-
II. Resultados financieros positivos	-	-	-							
III. Beneficios actividad ordinaria	190,7	148,4	121,0	104,0	54,6	34,9	23,0	5,7	-	1,5
Variación de las provisiones	-	-	0,5	-	0,1	1,5	0,7	0,4	0,5	0,7
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Gastos extraordinarios	16,3	14,1	25,6	15,5	5,8	3,6	4,9	1,4	0,4	0,3
IV. Resultados extraordinarios positivos	-	-	-	-	0,6	-	-	-	-	-
V. Beneficios antes de impuestos	186,6	143,4	106,5	97,0	55,3	32,1	18,2	4,0	-	1,5
Impuestos sobre sociedades	62,3	46,6	32,9	34,2	15,7	0,1	(0,9)	0,2	0,6	0,5
Beneficios socios externos	0,9	(5,4)	(0,2)	-	-	-	-	-	-	-
VI. Resultado del ejercicio (beneficio)	123,4	91,6	73,4	62,8	39,5	32,1	19,1	3,8	-	1,0



HABER										
(Millones de euros)	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
Ingresos	738,8	612,7	553,7	496,8	297,6	256,6	178,3	131,2	78,6	94,7
Importe de la cifra de negocios	736,1	602,0	545,6	486,7	288,4	249,2	170,1	123,4	67,8	76,3
Venta de existencias	694,6	562,8	512,2	454,6	269,3	236,3	159,4	113,1	56,1	64,3
Arrendamientos	41,1	38,9	32,9	32,1	19,0	12,8	10,3	10,2	11,0	10,1
Prestación de servicios	0,4	0,3	0,4	-	0,1	0,1	0,4	0,1	0,6	2,0
Ingresos por rotación de patrimonio en renta	2,5	10,5	7,1	8,8	4,9	6,4	7,3	7,0	9,8	16,6
Otros ingresos de explotación	0,1	0,2	1,0	1,3	4,3	1,0	1,0	0,9	1,0	1,7
I. Pérdidas de explotación										
Ingresos de participaciones en capital en empresas fuera del grupo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros intereses e ingresos asimilados de empresas del grupo	0,7	0,4	0,5	0,1	-	-	-	-	0,3	0,3
Intereses capitalizados y otros intereses	16,5	15,1	14,9	14,6	10,5	5,3	5,5	4,9	3,7	3,6
II. Resultados financieros negativos	15,4	13,1	12,1	11,8	11,6	10,8	13,7	16,9	20,6	23,7
III. Pérdidas actividad ordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	7,1	-
Beneficios enajenación inmovilizado	2,0	6,5	11,9	6,7	0,8	-	-	-	-	0,2
Ingresos extraordinarios	10,2	2,9	1,2	1,9	5,7	2,3	0,7	0,1	0,1	0,7
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Resultados extraordinarios negativos	4,1	4,8	14,5	7,0	-	2,8	4,9	1,7	0,9	-
V. Pérdidas antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	7,6	-
VI. Resultado del ejercicio (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	8,1	-



EVOLUCIÓN DE FONDOS PROPIOS



Retribución al accionista

Año	Pago	Modo	PAY-OUT	Yield (*)
1999	0,08	Reducción nominal	35%	1,2%
2000	0,10	Reducción nominal	27%	2,2%
2001	0,11	Reducción nominal	28%	2,3%
2002	0,15	Dividendo	31%	3,2%
2003	0,20	Dividendo	34%	3,5%
2004	0,25	Dividendo	35%	3,2%
2005	0,30	Dividendo	31%	2,8%

(*) Sobre cotización cierre ejercicio

SEDE SOCIAL Y REGIONALES

SEDE SOCIAL

INMOBILIARIA URBIS, S.A.
 Calle General Pardiñas, 73, 28006 Madrid
 Teléfono: 91 590 37 11 . Fax: 91 411 32 52
urbis@urbis.es www.urbis.es

REGIONAL DE ANDALUCÍA

DELEGACIÓN DE CÁDIZ
 Avda. Alvaro Domec, 4
 11405 Jerez de la Frontera (Cádiz)
 Tel.: 956 32 66 00
jerez@urbis.es

DELEGACIÓN DE CÓRDOBA
 Ronda de los Tejares, 12. 1º dcha.
 14001 Córdoba
 Tel.: 957 47 68 56
cordoba@urbis.es

DELEGACIÓN DE GRANADA
 Camino de Ronda, 179
 18003 Granada
 Tel.: 958 80 63 10
granada@urbis.es

DELEGACIÓN DE SEVILLA
 Avda. Blas Infante, 6
 41011 Sevilla
 Tel.: 954 45 29 55
sevilla@urbis.es

DELEGACIÓN DE ALMERÍA
 Maestro Serrano, 9
 04004 Almería
 Tel.: 950 26 60 00
almeria@urbis.es

DELEGACIÓN COSTA DEL SOL
 Carretera N-340, Km. 165,5
 29688 Estepona (Málaga)
 Tel.: 952 88 28 48
costalita@urbis.es

DELEGACIÓN DE MÁLAGA
 Mesonero Romano, 18. Bajo
 29010 Málaga
 Tel.: 952 07 06 45
malaga@urbis.es

DELEGACIÓN DE HUELVA
 Plaza El Campillo, 3, local 10
 21002 Huelva
 Tel.: 959 54 07 31
huelva@urbis.es

REGIONAL DE CANARIAS

DELEGACIÓN DE LAS PALMAS
 León y Castillo, 431
 35007 Las Palmas de Gran Canarias
 Tel.: 928 27 04 84
laspalmas@urbis.es

DELEGACIÓN DE TENERIFE
 Avda. Bravo Murillo, 16. Edificio Resid. Urbis
 38003 Santa Cruz de Tenerife
 Tel.: 922 22 22 41
tenerife@urbis.es

REGIONAL CENTRO

DELEGACIÓN MADRID 1
 Calle Goya, 5-7
 28001 Madrid
 Tel.: 91 577 49 28
madrid@urbis.es

DELEGACIÓN MADRID 2
 Calle Goya, 5-7
 28001 Madrid
 Tel.: 91 781 88 42
madrid2@urbis.es

DELEGACIÓN MADRID 3
 Avda. Polvoranca, 39. 1º
 28921 Alcorcón (Madrid)
 Tel.: 91 641 50 50
madrid3@urbis.es



REGIONAL NORDESTE

DELEGACIÓN DE BARCELONA
 Pau Claris, 174. Ppal. 1º
 08037 Barcelona
 Tel.: 93 215 05 23
barcelona@urbis.es

DELEGACIÓN DE GERONA
 Passeig d'Olot, s/n
 17005 Gerona
 Tel.: 972 24 56 46
gerona@urbis.es

DELEGACIÓN DE BALEARES
 Unió, 2º. 1º B
 07001 Palma de Mallorca
 Tel.: 971 71 71 93
mallorca@urbis.es

DELEGACIÓN DE ZARAGOZA
 Paseo de Independencia, 22 – 4º D
 50004 Zaragoza
 Tel.: 976 21 51 72
zaragoza@urbis.es

REGIONAL NORTE Y CASTILLA-LA MANCHA

DELEGACIÓN DE ASTURIAS
 Plaza Longoria Carbajal, 1-6º
 33002 Oviedo
 Tel.: 985 20 54 88
oviedo@urbis.es

DELEGACIÓN DE CASTILLA Y LEÓN
 Miguel Íscar, 12-1º Izq.
 47001 Valladolid
 Tel.: 983 21 85 98
valladolid@urbis.es

DELEGACIÓN DE BURGOS
 Calle Vitoria, 4-1ª planta, Ofic. 101
 09004 Burgos
 Tel.: 947 20 81 37
leon@urbis.es

DDELEGACIÓN DE LA RIOJA
 Miguel Villanueva, 5, Ofic. 2
 26001 Logroño
 Tel.: 941 24 40 66
larioja@urbis.es

DELEGACIÓN DE TOLEDO
 Calle Atenas, 2-Bajo
 45003 Toledo
 Tel.: 925 22 70 32
toledo@urbis.es

DELEGACIÓN DE CANTABRIA
 Av. Calvo Sotelo, 19-6ª pta. 3
 39002 Santander
 Tel.: 942 31 87 50
santander@urbis.es

DELEGACIÓN DE LEÓN
 Calle Burgo Nuevo, 12-1ª planta
 24001 León
 Tel.: 987 34 42 30
leon@urbis.es

DELEGACIÓN DE PAMPLONA
 Plaza Conde de Rodezno, 8-6ª planta
 31004 Pamplona
 Tel.: 948 23 87 07
pamplona@urbis.es

DELEGACIÓN CASTILLA-LA MANCHA
 Calle Rosario, 6-2º
 02001 Albacete
 Tel.: 967 24 65 28
albacete@urbis.es

DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL
 Don Victor Peñasco, 37, Bajo
 13700 Tomelloso (Ciudad Real)
 Tel.: 926 51 15 53
deleg.tomelloso@urbis.es

REGIONAL DE LEVANTE**DELEGACIÓN DE VALENCIA**

Colón, 60, 5º
46004 Valencia
Tel.: 96 353 05 55
valencia@urbis.es

DELEGACIÓN DE CASTELLÓN

Avda. Vicente Sos Baynat, 13
12006 Castellón
Tel.: 964 73 01 78
castellon@urbis.es

DELEGACIÓN DE ALICANTE

Teniente Coronel Chapuli, 2. Ppal. Izqda.
03001 Alicante
Tel.: 965 14 67 20
alicante@urbis.es

DELEGACIÓN DE MURCIA

Avda. Reino de Murcia, 74. Urb. Altorreal
30500 Molina de Segura (Murcia)
Tel.: 968 64 80 45
murcia@urbis.es

REGIONAL DE GALICIA**DELEGACIÓN DE SANTIAGO**

Calle Concepción Arenal, 1, Bajo
15706 Santiago de Compostela
Tel.: 981 56 19 62
r.galicia@urbis.es

DELEGACIÓN DE VIGO

Calle Gran Vía, 58
36203 Vigo (Pontevedra)
Tel.: 986 47 22 47
vigo@urbis.es

PORTUGAL**DELEGACIÓN DE LISBOA**

Duque de Saldanha, 1, 5º C
1050-094 Lisboa
Tel.: 003 512 135 710 51

DELEGACIÓN DE LA CORUÑA

Plaza de Galicia, 2-3, 1º B
15004 La Coruña
Tel.: 981 12 61 70
galicia@urbis.es

DELEGACIÓN DE OPORTO

Av. de França, 20, 5º Sala 507
4050-275 Porto





Informe de Gobierno Corporativo 2004

INMOBILIARIA URBIS, SOCIEDAD ANÓNIMA
(Según modelo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores)

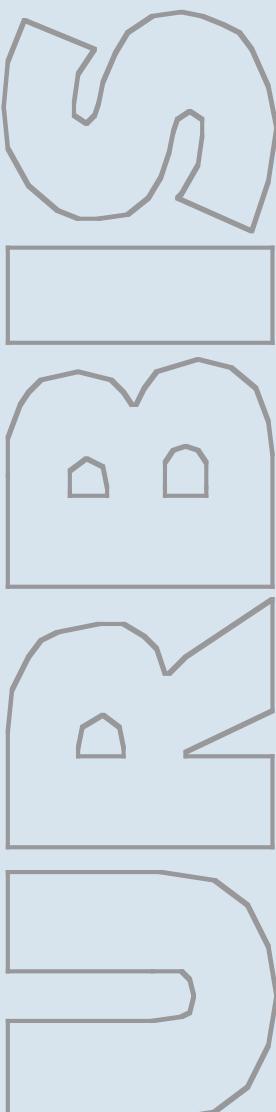
ÍNDICE DE CONTENIDOS

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD	9
C. OPERACIONES VINCULADAS	37
D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS	41
E. JUNTA GENERAL	46
F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO	55
G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	70

INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO DEL EJERCICIO 2004

72



A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el Capital Social de la Sociedad:

Fecha última modificación	Capital social (euros)	Número de acciones
29-06-2001	151.828.738,25	127.587.175

En el caso de que existan distintas clases de acciones, indíquelo en el siguiente cuadro:

Clase	Número de acciones	Nominal unitario
Todas de la misma Clase	127.587.175	1,19

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los Consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
Banco Español de Crédito, S.A.	64.534.359	0	50,581
ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	25.568.387	500	20,040
Banco Santander Central Hispano, S.A.	-	65.474.359	51,317

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas	% Total sobre el capital social
Novovilla, S.A.	500	0,000
Banco Español de Crédito, S.A.	64.534.359	50,581
Banco Madesant Sociedade Unipessoal, S.A.	940.000	0,737
Total:	65.474.859	

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos, acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha operación	Descripción de la operación

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean acciones de la Sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
D. Antonio Trueba Bustamante	18-03-1994	25-04-2002	50	35.220	0,028
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	20-03-2002	25-04-2002	25	0	0,000
D. Luis María Arredondo Malo	28-09-1994	29-04-2004	30.200	63.594	0,074
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	27-07-1994	29-04-2004	10.000	0	0,008
D. Fernando de la Quintana García	27-02-1989	29-04-2004	485	0	0,000
D. Víctor Menéndez Millán	10-11-1998	25-04-2002	100	0	0,000
D. Juan Manuel Delibes Liniers	10-07-1996	24-04-2003	50	0	0,000
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	10-07-1996	24-04-2003	50	0	0,000
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	26-04-2001	29-04-2004	50	0	0,000
Novovilla, S.A.	26-04-2001	29-04-2004	500	0	0,000
D. Antonio García Ferrer	22-05-2002	22-05-2002	100	0	0,000
D. Santiago Foncillas Casaus	24-04-2003	24-04-2003	1.000	0	0,001

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
COR 2000, S.A.	7.460
EFYA, S.A.	27.760
Nieve de Andalucía, S.A.	63.594
Total:	98.814
% Total del Capital Social en poder del Consejo de Administración	
0,111	

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean derechos sobre acciones de la Sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalentes	% Total sobre el capital social
No existen derechos sobre acciones de la Sociedad concedidos a los Consejeros	0	0	0	0,000

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Banco Español de Crédito, S.A. y Banco Santander Central Hispano, S.A.	Societaria	Banco Santander Central Hispano, S.A. es Titular del 88,640% del Capital Social de Banco Español de Crédito, S.A.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Banco Español de Crédito, S.A.	Societaria	Titular del 50,581% del Capital Social de Inmobiliaria Urbis, S.A.
Banco Español de Crédito, S.A.	Comercial	Operaciones propias del giro o tráfico comercial
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Comercial	Operaciones propias del giro o tráfico comercial
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Comercial	Operaciones propias del giro o tráfico comercial

A.6. Indique los pactos parasociales celebrados entre accionistas que hayan sido comunicados a la Sociedad:

Interventores pacto parasocial	% del Capital Social afectado	Breve descripción del pacto
0	0,000	La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales que incluyan la libre regulación del ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales o que restrinjan o condicione la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad

Indique, en su caso, las acciones concertadas existentes entre los accionistas de su empresa y que sean conocidas por la Sociedad:

Intervenientes acción concertada	% del Capital Social afectado	Breve descripción de la acción concertada
0	0,000	No se tiene conocimiento de la existencia de acciones concertadas entre los accionistas de la Sociedad

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente.

A.7. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la Sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores:

Nombre o denominación social	Observaciones
Banco Español de Crédito, S.A.	Banco Español de Crédito es titular del 50,581% del Capital Social de Inmobiliaria Urbis, S.A.

A.8. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la Sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
574.206	0	0,450

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, realizadas durante el ejercicio:

Fecha	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% Total sobre el capital social
30-04-2004	1.818.975	0	1,426
20-12-2004	668.510	0	0,524
Resultados obtenidos en el ejercicio por operaciones de autocartera (en miles de euros)			8.297

A.9. Detalle las condiciones y el/los plazo/s de la/s autorización/es de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de acciones propias descritas en el apartado A.8.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2004 acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición Adicional 1^a de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades dominadas, mediante operaciones de compra-venta, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.

La mencionada Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004 acordó revocar la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 24 de abril de 2003.

Se ha previsto proponer en la próxima Junta General Ordinaria una autorización similar a la descrita.

Por otra parte, el Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5, los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizada por la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004.

A.10. Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:

1.- Restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

No existen restricciones legales o estatutarias al ejercicio del derecho de voto como tal.

No obstante, el artículo 18 del Reglamento de la Junta General establece las reglas que han de observarse al realizar la votación a través de medios de comunicación a distancia. En concreto establece en su apartado 2 la siguiente norma:

"El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad."

2.- Restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:

No existen restricciones legales o estatutarias a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social.

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1. Consejo de Administración

B.1.1. Detalle el número máximo y mínimo de Consejeros previstos en los Estatutos:

Número máximo de Consejeros	15
Número mínimo de Consejeros	5

B.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Antonio Trueba Bustamante		Presidente	18-03-1994	25-04-2002	Consejo de Administración
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea		Vicepresidente	20-03-2002	25-04-2002	Consejo de Administración
D. Luis María Arredondo Malo		Consejero Delegado	28-09-1994	29-04-2004	Consejo de Administración
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma		Consejero	27-07-1994	29-04-2004	Consejo de Administración
D. Fernando de la Quintana García		Consejero	27-02-1989	29-04-2004	Consejo de Administración
D. Víctor Menéndez Millán		Consejero	10-11-1998	25-04-2002	Consejo de Administración
D. Juan Manuel Delibes Liniers		Consejero	10-07-1996	24-04-2003	Consejo de Administración
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota		Consejero	10-07-1996	24-04-2003	Consejo de Administración
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca		Consejero	26-04-2001	29-04-2004	Junta General
Novovilla, S.A.	D. Marcelino Fernández Verdes	Consejero	26-04-2001	29-04-2004	Junta General
D. Antonio García Ferrer		Consejero	22-05-2002	24-04-2003	Consejo de Administración
D. Santiago Foncillas Casaus		Consejero	24-04-2003	24-04-2003	Junta General

Número Total de Consejeros

12



Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha de Baja
Durante el ejercicio de 2004 no se han producido ceses de Consejeros. No obstante D. Demetrio Ullastres Llorente presentó su dimisión como persona física representante del Consejero Novovilla, S.A., siendo sustituido por D. Marcelino Fernández Verdes	18-02-2004

B.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la Sociedad
D. Antonio Trueba Bustamante	Consejo de Administración de fecha 18-03-1994, al no existir la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en la fecha de designación	Presidente
D. Luis María Arredondo Malo	Consejo de Administración de fecha 28-09-1994, al no existir la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en la fecha de designación	Consejero Delegado

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación social del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Consejo de Administración de fecha 20-03-2002, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
D. Víctor Menéndez Millán	Consejo de Administración de fecha 10-11-1998, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Consejo de Administración de fecha 10-07-1996, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Consejo de Administración de fecha 10-07-1996, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
Novovilla S.A.	Consejo de Administración de fecha 26-04-2001, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	ACS Actividades de Construcción y Servicios S.A.
D. Antonio García Ferrer	Consejo de Administración de fecha 22-05-2002, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	ACS Actividades de Construcción y Servicios S.A.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Perfil
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	Consejo de Administración de 27-07-1994, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Consejero de Compañía Española de Petróleos, S.A., Petroquímica Española, S.A., Ibérica de Autopistas, S.A. y Grupo Thyssenkrupp, S.A.
D. Fernando de la Quintana García	Consejo de Administración de 27-02-1989, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Empresario
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	Consejo de Administración de 26-04-2001, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Ingeniero de Minas, PH. D. Universidad de Michigan (EE.UU.) y Económista. Ha sido Profesor en la Universidad de Michigan de Ingeniería, Director de Investigación y Tecnología de Explosivos Río Tinto, S.A., Consejero Delegado de Ertisa, S.A., Consejero Delegado de Río Tinto Minera, S.A., Presidente de Asturiana de Zinc, S.A. y Presidente de Unión Naval de Levante, S.A. En la actualidad es Director General de la Fundación Marcelino Botín, Presidente de la Fundación Duques de Soria, Presidente de la Fundación Río Tinto por la historia de la minería y Siderurgia, Patrono de la Fundación Mapfre Tavera, Vicepresidente de BT España, Compañía de Servicios Globales de Telecomunicación, S.A., Consejero de Prouniversidad, S.A. y de Unión Fenosa Soluziona, S.A.
D. Santiago Foncillas Casaus	Consejo de Administración de 26-03-2003, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Licenciado en Derecho con Premio Extraordinario y Abogado del Estado. Ha sido Presidente de Dragados y Construcciones, S.A. En la actualidad es Consejero de Santander Investment, S.A. y miembro del Consejo Asesor Internacional del SCH

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada Consejero:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual

B.1.4. Indique si la calificación de los Consejeros realizada en el punto anterior se corresponde con la distribución prevista en el Reglamento del Consejo:

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el artículo 5 del Reglamento del Consejo, según el cual:

"Se entenderá que son ejecutivos los Consejeros que tengan encomendada la gestión ordinaria de la Sociedad, por haberles sido delegadas de forma estable todas o una generalidad de las facultades del Consejo de Administración, o por tener atribuida de otra forma funciones directivas sobre una o varias áreas de actividad de la Sociedad.

Se considerará que son independientes los Consejeros no ejecutivos que: (i) no sean ni representen a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; (ii) no hayan desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; (iii) no se hallen vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; o (iv) no tengan o hayan tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Se entenderá que son dominicales los Consejeros que, son titulares o representantes de paquetes accionariales capaces de influir en el control de la Sociedad".

B.1.5. Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los Consejero/s Delegado/s:

Nombre o denominación social del Consejero	Breve descripción
D. Antonio Trueba Bustamante	Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo
D. Luis María Arredondo Malo	Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo

B.1.6. Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la Sociedad Cotizada:

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
D. Luis María Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Presidente
D. Luis María Arredondo Malo	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Consejero
D. Luis María Arredondo Malo	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A. (DICAM)	Presidente

B.1.7. Detalle, en su caso, los Consejeros de su Sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la Sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Entidad Cotizada	Cargo
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Español de Crédito, S.A.	Presidente
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Santander Central Hispano, S.A.	Consejero
D. Victor Menéndez Millán	Banco Español de Crédito, S.A.	Vicepresidente
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	Compañía Española de Petroleos S.A.	Consejero
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito, S.A.	Consejero
D. Antonio García Ferrer	ACS Actividades de Construcciones y Servicios S.A.	Vicepresidente
D. Antonio García Ferrer	Abertis Infraestructuras, S.A. (Persona física representante de Comunidades Gestionadas, S.A.)	Consejero

B.1.8. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los Consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la Sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	621
Retribución variable	680
Diétas	225
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total:	1.526

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	1.507
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	0



b) Por la pertenencia de los Consejeros de la Sociedad a otros Consejos de Administración y/o a la Alta Dirección de Sociedades de Grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	0
Retribución variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total:	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	Por Sociedad	Por Grupo
Ejecutivos	2.883	0
Externos Dominicales	50	0
Externos Independientes	100	0
Otros Externos	0	0
Total:	3.033	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad Dominante:

Remuneración total Consejeros (en miles de euros)	3.033
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido a la Sociedad Dominante (expresado en %)	2,457

B.1.9. Identifique a los miembros de la Alta Dirección que no sean a su vez Consejeros Ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. Fermín Molina Alonso	Director General Corporativo
D. Alfonso Eguia Acordagoicoechea	Director General de Producción
D. Rafael Joga Hernando	Director de Personal y Servicios Generales
D. Vicente Estellés Valls	Director de Gestión de Suelo
D. Jaime Tricas Tarradellas	Director de Desarrollo
D. Mario Bergia Beca	Director de Patrimonio

Remuneración total Alta Dirección (en miles de euros)
1.923

B.1.10. Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la Alta Dirección, incluyendo los Consejeros Ejecutivos, de la Sociedad o de su Grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la Sociedad o de su Grupo:

Número de beneficiarios	0	
Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de Administración	Junta General
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	Sí	No
		✓

B.1.11. Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

1.- El artículo 41 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

“Artículo 41.- Los Vocales del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad, según acuerde previamente la Junta General. Cuando se trate de participaciones en beneficios, serán detraídas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Reguladora de las Sociedades Anónimas.”



Por su parte, el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

“Artículo 24.- Retribución del Consejero.

1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En la asignación de la cuantía de la retribución, y además de fijar la que corresponda tanto a cada uno de los miembros del Consejo como adicionalmente a los integrantes de la Comisión Ejecutiva, el Consejo de Administración podrá establecer también que los Consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, por el desempeño de sus funciones dentro de ésta, perciban asimismo una cantidad adicional.

2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

2.- El artículo 15 del vigente Reglamento del Consejo de Administración en su apartado 2 establece las facultades de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, disponiendo lo siguiente:

“c) Proponer al Consejo la modalidad y el importe de las retribuciones anuales de los Consejeros - tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a las de Consejero- y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

3.- La Junta General de Accionistas celebrada el día de 24 de abril de 2003 adoptó el acuerdo de fijar en 25.000 euros anuales, por Consejero, el importe de las dietas de los miembros del Consejo de Administración, excepto el Presidente del Consejo que tiene derecho a percibir la cantidad de 50.000 euros anuales.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas en el curso del ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. ascendieron a 3.033,60 millones de euros, de acuerdo con el desglose que se establece en los cuadros recogidos en el apartado B.1.8. y el comentario incluido en el apartado G.

B.1.12. Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración o directivos de sociedades que ostenten participaciones significativas en la Sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Cargo
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Español de Crédito, S.A.	Presidente
Dª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Santander Central Hispano, S.A.	Consejero Ejecutivo
D. Víctor Menéndez Millán	Banco Español de Crédito, S.A	Vicepresidente
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito, S.A	Consejero Ejecutivo y Director General del Área de Planificación Financiera y Control
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Banco Español de Crédito, S.A	Director General Adjunto del Área Inmobiliaria
D. Antonio García Ferrer	ACS Actividades de Construcciones y Servicios, S.A.	Vicepresidente

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su Grupo:

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Descripción relación
D. Marcelino Fernández Verdes (Persona Física representante de Novovilla, S.A.)	ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Presidente y Consejero Delegado de Dragados, S.A.

B.1.13. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento del Consejo.

El Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado inicialmente por el Consejo en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003, y ha sido objeto, durante el ejercicio de 2004, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, de las siguientes modificaciones:

- En la reunión del Consejo de 24 de marzo de 2004, para adaptar el Reglamento a las disposiciones de la Ley 26/2003, de 17 de julio, aprobándose un nuevo texto de dicho Reglamento.
- En las reuniones del Consejo de 9 de junio y 22 de septiembre de 2004, para adaptar la redacción del artículo 16 del Reglamento a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos Sociales.



El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. está disponible para su consulta en la página web corporativa de la Sociedad (www.urbis.es), en la Sección "Información para Accionistas e Inversores".

B.1.14.Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los Consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 de los Estatutos Sociales y en los artículos 15, 18, 19 y 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los procedimientos de nombramiento, selección, evaluación y remoción de los Consejeros son los siguientes:

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.
- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de fecha 4 de febrero de 2004 desarrolló los requisitos que establece el Reglamento del Consejo para ser propuesto para el cargo de Consejero, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber

desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

- Duración del cargo: La duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

- Procedimiento: Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del período para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.



3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

Considerando que actualmente se sitúa en doce el número de Consejeros, las propuestas de nombramiento y reelección que el Consejo de Administración eleve a la Junta, así como las decisiones que el mismo adopte en los nombramientos por cooptación, deberán respetar la siguiente distribución de puestos, conforme a los criterios establecidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en reunión de fecha 4 de febrero de 2004.

- Una reducida minoría de Consejeros ejecutivos, que en un Consejo de 12 miembros serían 2 ó 3.
- Una amplia mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serían 9 ó 10.
- Dentro de la mayoría de Consejeros no ejecutivos, la proporción entre Consejeros dominicales e independientes no debe reflejar estrictamente la estructura del capital, sino que teniendo presente ésta, ha de inclinarse a favor de la presencia de independientes. En la actualidad el número de Consejeros independientes es de 4.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B.1.15. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los Consejeros.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Consejo, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

B.1.16. Explique si la función de primer ejecutivo de la Sociedad recae en el cargo de Presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí



No



Medidas para limitar riesgos

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

Por otra parte, se han creado dentro del Consejo tres Comisiones (Ejecutiva, de Auditoría y Cumplimiento y de Nombramientos y Retribuciones), que ejercen, en el ámbito de sus competencias respectivas, funciones de supervisión y control de las actuaciones tanto del Presidente como del Consejero Delegado.

El Consejo sigue la política de delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, y concentrar su actividad en la función general de supervisión y control de la gestión, asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de los miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del Día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir, además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

B.1.17. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

ADOPCIÓN DE ACUERDOS		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y para la designación de los Administradores que desempeñen tales cargos, se necesitará el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.	Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración	Mayoría absoluta

B.1.18. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los Consejeros, para ser nombrado Presidente.

Sí No

Descripción de los requisitos



B.1.19. Indique si el Presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad

B.1.20. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los Consejeros:

Sí No

Edad límite Presidente

Edad límite Consejero Delegado

Edad límite Consejero

B.1.21. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los Consejeros independientes:

Sí No

Número máximo de años de mandato

0

B.1.22. Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos Sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejerza el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

B.1.23. Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del Consejo	8
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas Comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la Comisión Ejecutiva o Delegada	6
Número de reuniones del Comité de Auditoría	6
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3
Número de reuniones de la Comisión de Estrategia e Inversiones	0
Número de reuniones de la Comisión	0

B.1.24. Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo

B.1.25. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- Revisar las Cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.



- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Velar por la independencia del Auditor de Cuentas.
- Conocer antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas que las Cuentas Anuales.

B.1.26. Detalle las medidas adoptadas para que la información difundida a los mercados de valores sea transmitida de forma equitativa y simétrica.

Estas medidas están recogidas en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración y en el Capítulo V, sobre "Información al Mercado", del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores, que se transcriben a continuación:

1.- Artículo 30 del Reglamento del Consejo.- Relaciones con los Mercados:

"1.- El Consejo de Administración informará al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

2.- El Consejo de Administración adoptará las medidas necesarias para asegurar que la información financiera trimestral, semestral y cualquier otra que se ponga a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y goce de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información será conocida por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento antes de ser difundida.

3.- En la documentación pública anual el Consejo de Administración incluirá información sobre las reglas de gobierno de la Sociedad y el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno."

2.- Capítulo V del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.- Información al Mercado:

"1.- Información Relevante:

a) Principios de actuación

(i) La Sociedad difundirá de forma inmediata a los mercados, toda Información Relevante. La difusión se realizará mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Se considera Información Relevante toda aquella información cuyo conocimiento pueda afectar razonablemente a un inversor para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y, por tanto, pueda influir de forma sensible sobre su cotización en un mercado secundario.

La Sociedad podrá solicitar a la CNMV que le dispense de esta obligación cuando considere que determinada información no debe ser hecha pública por afectar a sus legítimos intereses.

(ii) La Sociedad difundirá la Información Relevante tan pronto como sea conocido el hecho, o tan pronto se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate, procurando en la medida de lo posible hacerlo en aquel momento que evite distorsiones en el mercado.

(iii) El contenido de las comunicaciones será veraz, claro y completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la Información, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.

(iv) La Sociedad realizará las comunicaciones de Información Relevante a la CNMV con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio.

b) Procedimiento

(i) Las comunicaciones de Información Relevante serán realizadas por la Dirección de Cumplimiento, a quien corresponderá adoptar las decisiones oportunas en caso de ser requerida para realizar una comunicación de esta naturaleza.

(ii) Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de la Dirección de Cumplimiento. Es responsabilidad de esta Dirección determinar la relevancia de la información y, previa consulta con el Presidente, la necesidad de su difusión.

2.- Folletos Informativos e Información financiera periódica

1. Los Folletos Informativos de la Sociedad incluirán toda la Información Relevante sobre su negocio. Esta información será veraz, correcta y completa en todos sus aspectos significativos.



2. La Información financiera periódica de la Sociedad se elaborará de acuerdo con los mismos principios, criterios y prácticas profesionales que los utilizados para la elaboración de las Cuentas Anuales, asegurando la transparencia en la transmisión al mercado de la actividad y los resultados de la misma".

B.1.27. ¿El Secretario del Consejo tiene la condición de Consejero?:

Sí No

B.1.28. Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte & Touche España S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

"1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, superitará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría".

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento recibe periódicamente información de los Auditores externos para garantizar la efectividad de sus trabajos de revisión y analizar las situaciones que podrían suponer un riesgo para su independencia.

Por otra parte, la relación con el Auditor externo cumple con los requisitos de independencia reconocidos en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Los honorarios en concepto de Auditorías de Inmobiliaria Urbis, S.A. y su Grupo consolidado realizadas por Deloitte & Touche España, S.L. ascendieron en el ejercicio 2004 a 108.726 euros.

Con objeto de poner de manifiesto la inexistencia de riesgo para la independencia del Auditor externo, desde la doble perspectiva cuantitativa y cualitativa, se informa que en valores absolutos el coste de la Auditoría del Grupo Inmobiliaria Urbis, según se desprende de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2003, último ejercicio del que se dispone de información, de los principales Grupos inmobiliarios españoles, se encuentra por debajo del coste publicado por dichos Grupos. Mientras que el coste medio de las Auditorías en el sector fue del 0,007% sobre Activos y del 0,029% sobre Ingresos netos, este coste fue en el Grupo Inmobiliaria Urbis del 0,004% y del 0,015%, respectivamente.

Por otra parte, en cuanto a la importancia relativa de los honorarios generados por el Grupo Inmobiliaria Urbis con respecto a los honorarios totales generados por la firma Deloitte & Touche España, S.L., los honorarios facturados al Grupo por la firma de Auditoría representan el 0,0005 % de sus honorarios totales.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha entendido que no existen razones objetivas que permitan cuestionar la independencia del Auditor externo.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

"Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.
2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas".



B.1.29. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la Sociedad y/o su Grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la Sociedad y/o su Grupo.

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	24.000	0	24.000
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	30,700	0,000	30,700

B.1.30. Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad y/o su Grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las Cuentas Anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3
	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la Sociedad ha sido auditada (en %)	20,000	33,330

B.1.31. Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	32,170	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Inmobiliaria Colonial, S.A.	0,000	-
D. Marcelino Fernández Verdes (Persona física representante de Novovilla, S.A.)	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0,004	-
D. Antonio García Ferrer	ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0,001	Vicepresidente

B.1.32. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

"1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad".

B.1.33. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

B.1.34. Indique si existe un seguro de responsabilidad a favor de los Consejeros de la Sociedad.

Sí

No



B.2. Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1. Enumere los órganos de administración:

Nombre del órgano	Nº de miembros	Funciones
Comisión Ejecutiva	4	
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	3	
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3	

B.2.2. Detalle todas las Comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	
Nombre	Cargo
D. Antonio Trueba Bustamante	Presidente
D. Luis María Arredondo Malo	Vocal
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Vocal
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Vocal
D. Tomás Santoro García de la Parra	Secretario no miembro

COMITÉ DE AUDITORÍA	
Nombre	Cargo
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Presidente
D. Antonio García Ferrer	Vocal
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	Vocal
D. Tomás Santoro García de la Parra	Secretario no miembro

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	
Nombre	Cargo
D. Víctor Menéndez Millán	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Vocal
D. Antonio García Ferrer	Vocal
D. Tomás Santoro García de la Parra	Secretario no miembro

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	
Nombre	Cargo

B.2.3. Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las Comisiones del Consejo.

1.- Comisión Ejecutiva:

1.1. Organización y funcionamiento:

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cuatro Consejeros, de ellos dos ejecutivos y dos externos. El Presidente del Consejo de Administración es uno de los miembros de esta Comisión y además preside la misma.

- Los miembros del Consejo que no lo sean también de la Comisión Ejecutiva pueden asistir al menos dos veces al año a sus sesiones, previa convocatoria del Presidente de la Comisión, si así lo solicitan.
- La Comisión Ejecutiva informa al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones.

1.2. Funciones:

La Comisión Ejecutiva, regulada en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 13 del Reglamento del Consejo, tiene delegadas con carácter permanente todas las facultades del Consejo de Administración, excepto las siguientes:

- a) Las indelegables por disposición legal.
- b) La aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- c) El nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.
- d) El control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) La identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) La determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. En particular, será responsabilidad del Consejo suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, singularmente cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera.



g) La aprobación de la política en materia de autocartera.

h) En general, las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.

2.- Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

2.1. Organización y funcionamiento

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.
- En el marco de las funciones de supervisión y control del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación a las mismas.
- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos son dominicales.

A fin de que los miembros de esta Comisión tengan un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento de la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

2.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-2 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

- a) Proponer la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- b) Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.

- c) Supervisar los servicios de auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
- e) Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- f) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- g) Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de auditoría.
- h) Revisar antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar por que se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.
- i) Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.
- j) Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.
- k) Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión.
- l) Informar las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación por éste.



m) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se somete la aprobación de las Cuentas Anuales, sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

3.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

3.1. Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndole funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

■ Está compuesta por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes y uno dominical.

La actuación de esta Comisión se circscribe, en el área de su competencia, a los Consejeros y miembros de la Alta Dirección.

3.2. Funciones:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendadas la siguientes funciones:

- a) Proponer los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.
- b) Formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración.
- c) Proponer al Consejo la modalidad, procedimientos e importe de las retribuciones anuales de los Consejeros, tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a la de Consejero y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.
- d) Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.
- e) Velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración, emitir los informes previstos en

el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.

B.2.4. Indique, en su caso, las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión	Breve descripción
Comisión Ejecutiva	Véase el apartado B.2.3 de este informe
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	Véase el apartado B.2.3 de este informe
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Véase el apartado B.2.3 de este informe

B.2.5. Indique, en su caso, la existencia de reglamentos de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

No existen Reglamentos específicos de las Comisiones del Consejo, ya que su regulación se contiene, como se indica en el apartado B.2.3, en el Reglamento del Consejo de Administración. Este Reglamento está disponible en la página web corporativa de Inmobiliaria Urbis, S.A. (www.urbis.es).

Por acuerdos del Consejo de 24 de marzo, 9 de junio y 22 de septiembre de 2004 se introdujeron determinadas modificaciones en el texto del Reglamento del Consejo. Sin embargo, estas modificaciones no afectaron a la regulación de las Comisiones del Consejo.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha elaborado un informe sobre la actividad que ha desarrollado durante el año 2004.

B.2.6. En el caso de que exista Comisión Ejecutiva, explique el grado de delegación y de autonomía de la que dispone en el ejercicio de sus funciones, para la adopción de acuerdos sobre la administración y gestión de la Sociedad.

Como dispone el artículo 42, párrafo primero de los Estatutos Sociales y el artículo 13.3 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, excepto las indelegables por imperativo legal y las facultades sobre las materias que se enumeran en el apartado B.2.3.

En el ejercicio de sus funciones, la Comisión adopta los acuerdos que estima más convenientes para los intereses sociales, informa al Consejo sobre las decisiones que adopta y propone al Consejo la adopción de decisiones sobre las materias que son de la competencia exclusiva de éste.



B.2.7. Indique si la composición de la Comisión Ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes Consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su Comisión Ejecutiva

Dado el carácter de órgano decisorio de la Comisión Ejecutiva, prevalece el criterio de eficiencia en la composición de la misma, como dispone el artículo 13.1 de Reglamento del Consejo de Administración, a cuyo tenor:

"El Consejo de Administración procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia".

Aplicando este criterio, la Comisión Ejecutiva de Inmobiliaria Urbis, S.A. está integrada por cuatro Consejeros, dos de los cuales son Consejeros ejecutivos y otros dos son Consejeros externos.

B.2.8. En el caso de que exista la Comisión de Nombramientos, indique si todos sus miembros son Consejeros externos:

Sí

No

C. OPERACIONES VINCULADAS

C.1. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los accionistas significativos de la Sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la Sociedad o entidad de su Grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Importe (miles de euros)
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Financiación dispuesta a 31/12/2004: Créditos, préstamos y leasing	524.059
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Avales concedidos: situación a 31/12/2004	130.195
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Intereses, comisiones bancarias, comisiones de avales y cobertura de tipos de interés devengados 2004	19.636
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Venta de Locales comerciales propiedad de Inmobiliaria Urbis S.A.	3.745
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Financiación dispuesta a 31/12/2004: Créditos y préstamos dispuestos	46.009
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Avales concedidos: situación a 31/12/2004	9.656
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Intereses, comisiones bancarias, comisiones de avales y cobertura de tipos de interés devengados 2004	2.829
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Alquiler de inmuebles propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A.	3.387
Banesto Seguros, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Primas de Seguros pagadas en 2004	1.912
Banco Totta y Açores, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Financiación dispuesta a 31/12/2004: Créditos y préstamos dispuestos	23.877
Banco Totta y Açores, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Intereses, comisiones bancarias, comisiones avales devengados 2004	80
Dragados, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Certificaciones de obra realizadas en 2004	100.285
Dragados, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Alquiler de inmuebles propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A.	4.002



C.2. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los administradores o directivos de la Sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Importe (miles de euros)
-	-	La Sociedad no ha realizado operaciones con Administradores o Directivos que puedan considerarse relevantes o ajenas al tipo habitual de la Sociedad o que no disfruten de condiciones de Mercado		

C.3. Detalle las operaciones relevantes realizadas por la Sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-	No se han realizado operaciones relevantes ajenas al tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones	-

C.4. Identifique, en su caso, la situación de conflictos de interés en que se encuentran los Consejeros de la Sociedad, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Durante el ejercicio 2004 no se han producido situaciones de conflicto de interés en las que se encuentren los Administradores, tal y como éstas se definen en el Reglamento del Consejo de Administración.

C.5. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus Consejeros, Directivos o Accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentren interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejo interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.urbis.es, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

"2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

- a) Ostentar la condición de Administrador o Directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5 % en Sociedades que tengan una relación comercial con Inmobiliaria Urbis S.A., como proveedor o cliente.
- b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de Administrador o Directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el



misma surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés".

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de Conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

"1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto".

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los Consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido de dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento,

y ésta su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas, en su caso.

D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1. Descripción general de la política de riesgos de la Sociedad y/o su Grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Considerando las dos actividades empresariales propias de la Compañía (promoción inmobiliaria y explotación de patrimonio en renta) y su Grupo, los riesgos que se dan en el ejercicio de su actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

■ Riesgos de carácter económico, patrimonial y financiero.

Los riesgos de carácter económico-patrimonial aparecen, fundamentalmente, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos importantes, tales como suelos y edificios, desarrollos de promociones y gestión de patrimonio en alquiler.

Todas las adquisiciones son objeto de una cuidadosa “due diligence”, así como de los estudios detallados económico-financieros sobre la rentabilidad de las mismas.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad basados en empresas especializadas.

En el área financiera el principal riesgo es el de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables, por lo que ante una posible subida de tipos se recurre al aseguramiento de éstos.

■ Riesgos en los sistemas de información.

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.



■ Riesgos medio-ambientales.

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

■ Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

- Normativa sobre Consumo.
- Normativa sobre Protección de Datos de Carácter Personal.
- Normativa sobre Prevención de Blanqueo de Capitales.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

D.2. Indique los sistemas de control establecidos para evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos de la Sociedad y su Grupo.

Los sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

b) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

c) Normalización de Procedimientos y Contratos.

Las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sujetas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos pre establecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

d) Apoderamientos de la Compañía.

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, por disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

e) Sistemas de Información.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

f) Prevención de Blanqueo de Capitales.

La Compañía y las Sociedades de su Grupo actúan en esta área bajo las directrices del Banco Santander Central Hispano, cabecera del Grupo al que pertenece la Compañía, siguiendo de forma estricta los procedimientos y recomendaciones que establece la Unidad Central de esta Entidad, así como las recomendaciones que emanan del Servicio Ejecutivo del Banco de España, quien en el ejercicio 2004 procedió a realizar una Inspección a la Compañía, de la que considerando como válidos los procedimientos establecidos, procedió a realizar recomendaciones para mejorar los mismos, que están en curso de implantación.

La responsabilidad del cumplimiento interno de esta normativa corresponde al Subdirector Económico-Financiero.

g) Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.



h) Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

El Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

D.3. En el supuesto, que se hubiesen materializado algunos de los riesgos que afectan a la Sociedad y/o su Grupo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Durante el ejercicio 2004 no se ha materializado ningún riesgo que afecte a la Sociedad ni a su Grupo, por lo que podemos manifestar que los sistemas de control y prevención de riesgos anteriormente mencionados, han funcionado de forma satisfactoria.

D.4. Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control y detalle cuales son sus funciones.

Encuadrada en la Dirección General Corporativa, existe la Dirección de Planificación y Control, una de cuyas funciones relevantes es la Auditoría Interna de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades de su Grupo. El Consejero Delegado aprueba anualmente un Plan de Auditoría Interna que tiene por objetivo, entre otros, la verificación del seguimiento, a nivel de Servicios Centrales y Delegaciones, de las normas y procedimientos establecidos.

El objetivo de este Plan es que, al menos una vez al año, se realice una Auditoría Interna en cada Regional y en los Servicios Centrales. Los informes de esta actividad de auditoría interna y las conclusiones de los mismos son reportadas al Consejero Delegado, quien toma las medidas que procedan.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene encomendada, entre sus funciones, la de conocer el proceso de información financiera y supervisar y controlar los sistemas de control interno de la Sociedad.

D.5. Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su Sociedad y/o a su Grupo.

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la

probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medioambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que Inmobiliaria Urbis, S.A. y las Sociedades de su Grupo desarrollan su actividad.

E. JUNTA GENERAL

E.1. Enumere los quórum de constitución de la Junta General establecidos en los Estatutos. Describa en qué se diferencian del régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA).

El quórum de constitución de la Junta General está establecido en los Estatutos Sociales (artículo 21) y en el Reglamento de la Junta General (artículo 12, apartado 6), y es el mismo que el previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 102 y artículo 103.1 y 2 primer inciso).

A este respecto se transcribe el artículo 21 de los Estatutos Sociales:

"La Junta General tanto "ordinaria" como "extraordinaria", se considerará válida y, por tanto, legalmente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella la mayoría de los socios o cualquiera que sea el número de ellos, si los concurrentes representan por lo menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria quedarán válidamente constituidas las Juntas, cualquiera que sea el capital concurrente a las mismas.

Para que la Junta General "ordinaria" o "extraordinaria" pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando concurran accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta".

Por otra parte, el artículo 12 apartado 6 del Reglamento de la Junta General dispone:



"Las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias, quedarán válidamente constituidas:

- Con carácter general, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
- Para que la Junta pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión, o escisión de la Sociedad, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital".

E.2. Explique el régimen de adopción de acuerdos sociales. Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

El régimen de adopción de los acuerdos sociales en la Junta General está regulado en el artículo 25 de los Estatutos Sociales y en el artículo 20 del Reglamento de la Junta General, que no difiere del régimen establecido en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 93.1) y (artículo 130.2 segundo inciso).

Se transcriben a continuación los artículos citados de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General:

Artículo 25 de los Estatutos Sociales:

"Cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos de toda índole, salvo disposición en contra en estos Estatutos o en la Ley, se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados. En caso de empate de votos decidirá el número de socios".

Artículo 20 del Reglamento de la Junta General:

"1. La aprobación de los acuerdos requerirá las siguientes mayorías:

- a) Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes o representados.
- b) Para acordar la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesario el voto favorable correspondiente a los dos tercios de las acciones presentes o representadas en la Junta, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de las manifestaciones que los accionistas asistentes hagan al Notario o la Mesa acerca del sentido de su voto.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los supuestos en que la Ley exige el voto a favor de todos o una clase de accionistas para la validez de determinados acuerdos, o impide adoptarlos con la oposición de accionistas que representen un determinado porcentaje del capital".

E.3. Relacione los derechos de los accionistas en relación con las Juntas Generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

E.4. Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

"El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General".

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la



Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
 - b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
 - c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
 - d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
 - e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
 - f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
 - g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.
- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.
 - Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

E.5. Indique si el cargo de Presidente de la Junta General coincide con el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

Sí	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
----	-------------------------------------	----	--------------------------

Detalle las medidas

Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos Sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.

Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

La Junta General ordinaria celebrada el 29 de abril de 2004 aprobó el "Reglamento de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A."

Dicho Reglamento, que contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad, (www.urbis.es).

E.6. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento de la Junta General.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas, que se encuentra disponible para su consulta en la página web, cuya dirección es "www.urbis.es", fue aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 26/2003, de 27 de julio, que incorporó el Título X a la Ley del Mercado de Valores, dedicado a las Sociedades cotizadas.

El artículo 113 de esta última Ley estableció la obligación de que las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Anónimas cotizadas aprueben un Reglamento específico para la Junta General, en el que se contemplen todas aquellas materias que atañen a este órgano social, en consonancia con la recomendación de la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas y tomando en consideración la práctica de las Sociedades cotizadas españolas en materia de preparación y desarrollo de las Juntas Generales.

Con ocasión de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas, se prevé proponer la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- Modificación del artículo 5, apartado 1, con la finalidad de suprimir la exclusión del día señalado para la celebración de la Junta en primera convocatoria, a efectos de establecer la antelación mínima con la que debe ser convocada la Junta General, adaptando de este modo la redacción de dicho artículo a lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales.
- Modificación del artículo 9, a fin de suprimir el requisito de que el representante tenga la condición de accionista, ya que la representación para asistir a la Junta General puede ser conferida a cualquier persona, aunque no sea accionista, conforme a lo dispuesto en el artículo 19, párrafo 2º de los Estatutos Sociales.



E.7. Indique los datos de asistencia en las Juntas Generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia				
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia	Total %
29-04-2004	74,220	3,500	0,000	78

E.8. Indique brevemente los acuerdos adoptados en las Juntas Generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

El día 29 de abril de 2004 se celebró la única Junta General de Accionistas del ejercicio 2004, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Aprobación de las Cuentas Anuales y de la gestión social del ejercicio 2003.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Aprobación del Resultado obtenido durante el ejercicio 2003 y su aplicación.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Aprobación del Reglamento de la Junta General.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales: Artículo 15 (inclusión del Reglamento de la Junta General entre las normas a observar por ésta para la adopción de acuerdos); Artículo 16 (incorporación de la obligación de indicar en la convocatoria los medios de comunicación a distancia para el ejercicio de los derechos de voto, representación, agrupación y, en su caso, asistencia); inclusión de un Artículo 17 bis (determinación de las facultades de la Junta); Artículo 18 (sometimiento a las normas contenidas en los Estatutos relativas a la asistencia, voto y representación, utilizando medios de comunicación a distancia); Artículo 19 (incorpora la corrección terminológica de denominar tarjeta de asistencia a los documentos a expedir por el Secretario del Consejo para facilitar a los accionistas el ejercicio de sus derechos); Artículo 22 (ejercicio del derecho de información de los accionistas a través de la página web y contenido mínimo de la misma; regulación de las peticiones de representación por los accionistas); inclusión de un Artículo 24 bis (regulación de la forma de ejercicio del derecho de voto, determinación de la antelación necesaria para el ejercicio de dicho derecho, consideración y regulación del voto a distancia); inclusión de un Artículo 24 ter. (regulación de la asistencia a las Juntas por medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia); Artículo 27 (reducción a 15 del número máximo de miembros del Consejo de Administración); Artículo 30 (régimen de sustitu-

ción del Presidente y Vicepresidentes del Consejo y fijación en uno del número de Vicesecretarios del Consejo); Artículo 32 (inclusión de la posibilidad de convocatoria del Consejo a instancia de tres Consejeros, incorporación de la obligación legal del Consejo de aprobar un Reglamento, contenido del mismo y obligación de informar del mismo a la Junta General); inclusión de un Artículo 35 bis (obligación del Consejo de aprobar un Informe Anual de Gobierno Corporativo y contenido del mismo, atribución al Consejo de la facultad de fijar el contenido de la página web corporativa, y fijación de ésta como uno de los medios de hacer efectivo el derecho de información); inclusión de un Artículo 35 ter (inclusión de la regulación de la obligación de información de los Administradores sobre las operaciones realizadas con la Sociedad o con otra del mismo Grupo, que sean ajenas al tráfico ordinario de la misma o no se realicen en condiciones de mercado, así como sobre las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad); Artículo 37 (completa la regulación del Comité de Auditoría y Cumplimiento, con la adaptación de la definición de los Consejeros ejecutivos a lo dispuesto en el Código de Buen Gobierno, remisión a las normas del Reglamento del Consejo de Administración y aplicación supletoria de las normas reguladoras del Consejo); y Artículo 38 (referencia al cumplimiento de la obligación de información periódica derivada de la normativa reguladora del Mercado de Valores).

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Reelección como Consejeros de D. Luis María Arredondo Malo, D. Fernando de la Quintana García, S.A.R. Infante D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma, D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca y la Sociedad Novovilla, S.A.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Reelección de Deloitte & Touche España S.L. como Auditor de Cuentas para el ejercicio 2004.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por la Sociedad y sus filiales.

Votos a favor 99,999%. Votos en contra, 0,001%. Abstención, 0,000%.

- Autorización al Consejo para aumentar el capital social, conforme al artículo 153.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la cantidad máxima de 75.914.369,12 euros.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Delegación en el Consejo de la facultad de emitir valores de renta fija, con el límite máximo previsto en el artículo 282.1 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Votos a favor, 99,999%. Votos en contra, 0,001%. Abstención, 0,000%.



- Autorización al Consejo para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados; concesión de facultades para elevar a público los acuerdos; y autorización al Consejo para aprobar, dentro del plazo máximo de doce meses, un nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

E.9. Indique, en su caso, el número de acciones que son necesarias para asistir a la Junta General y si al respecto existe alguna restricción estatutaria.

Los Estatutos Sociales no exigen la titularidad de un número mínimo de acciones para asistir a las Juntas Generales, sin que por otra parte existan restricciones estatutarias para que los accionistas puedan asistir a las Juntas.

E.10. Indique y justifique las políticas seguidas por la Sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

(i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se imparten instrucciones precisas. Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del Día.

(ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento en que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las claves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la repre-

sentación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

Por otra parte, en la convocatoria de la Junta General Ordinaria para la aprobación de las Cuentas del ejercicio 2004, se especificarán los mecanismos para el ejercicio del derecho de voto y delegación por medios de comunicación a distancia.

E.11. Indique si la Compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la Sociedad:

Sí No

Describa la política

E.12. Indique la dirección y modo de acceso al contenido de Gobierno Corporativo en su página web.

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores, en la redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Anónimas Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003, y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, es accesible en el apartado del menú principal "Información para Accionistas e Inversores" de la página web de Inmobiliaria Urbis S.A.: www.urbis.es.



F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de cumplimiento de la Sociedad respecto de las recomendaciones de Gobierno Corporativo existentes, o, en su caso, la no asunción de dichas recomendaciones.

En el supuesto de no cumplir con alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la Sociedad.

En tanto el documento único al que se refiere la ORDEN ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, no sea elaborado, deberán tomarse como referencia para completar este apartado las recomendaciones del Informe Olivencia y del Informe Aldama.

A continuación se relacionan los aspectos más relevantes en cuanto al cumplimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo incluidas en el Código de Buen Gobierno (“Código Olivencia”), y que han sido objeto de actualización y, en su caso, modificación por la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades Cotizadas (“Comisión Aldama”).

1.- Funciones del Consejo de Administración:

Recomendación 1.

“Que el Consejo de Administración asuma expresamente como núcleo de su misión la función general de supervisión, ejerza con carácter indelegable las responsabilidades que comporta y establezca un catálogo formal de las materias reservadas a su conocimiento”.

El Reglamento del Consejo dispone que la política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo y ejerciendo directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

A este efecto se reserva al Consejo de Administración con carácter indelegable las funciones que se detallan a continuación, sin perjuicio de las materias cuya competencia corresponde a la Junta General:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- b) Aprobación del Reglamento de funcionamiento y régimen interior del Consejo de Administración y sus modificaciones, previo informe del Comité de Auditoría y Cumplimiento. El Consejo de Administración informará a la Junta General de Accionistas de la aprobación del Reglamento y de sus modificaciones, e instará su comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y su inscripción en el Registro Mercantil.

- c) Nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de Alta Dirección.
- d) Control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.
- g) Determinación del contenido de la página web corporativa de la Sociedad.
- h) Aprobación de la política en materia de autocartera.
- i) En general, decisión sobre las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.
- j) Y las específicamente previstas en el Reglamento del Consejo.

El criterio que preside en todo momento la actuación del Consejo de Administración es la maximización del valor de la Sociedad a largo plazo en interés de los accionistas, con respeto de la legalidad vigente.

2.- Consejeros Independientes

Recomendación 2.

"Que se integre en el Consejo de Administración un número razonable de Consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos".

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el Reglamento del Consejo, en línea con las recomendaciones contenidas en los Informes sobre Gobierno Corporativo. Pero esta clasificación no debe ir en detrimento de la configuración del Consejo como un órgano de administración unitario. La distinción entre Consejeros alude a su procedencia, al interés de que estén presentes en el órgano personas con diverso bagaje profesional e intelectual, de modo que se enriquezca la gestión. Pero con independencia de los distintos perfiles de los Consejeros, todos actuarán en interés de la Sociedad y de todos sus accionistas, y compartirán la misma responsabilidad. La defensa de los accionistas minoritarios será efectiva si los Consejeros actúan con solvencia, integridad y profesionalidad, y éstos son deberes y cualidades que son exigibles a todos ellos, ya sean dominicales, ejecutivos o independientes.



En cualquier caso, el artículo 5 del Reglamento del Consejo incorpora el concepto de Consejero independiente. Para ser nombrado como tal se requiere, además de los requisitos generales de competencia, experiencia, solvencia y honorabilidad, no incurrir en las incompatibilidades previstas al efecto (no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia) siendo conveniente incorporar personas de otra extracción profesional, de modo que el Consejo se enriquezca con puntos de vista diferentes y con la aportación de experiencias plurales, incluso procedentes de ámbitos ajenos al mundo de la empresa.

3.-Composición del Consejo:

Recomendación 3.

"Que en la composición del Consejo de Administración, los Consejeros externos (dominicales e independientes) constituyan amplia mayoría sobre los ejecutivos y que la proporción entre dominicales e independientes se establezca teniendo en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto".

Esta recomendación ha sido actualizada por el Informe Aldama en el sentido de que exista una mayoría amplia de Consejeros externos y dentro de estos una participación muy significativa de Consejeros independientes, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la sociedad y el capital representado en el Consejo.

De acuerdo con el presente Informe, así como con lo recomendado en el Código Olivencia, la distribución de los Consejeros no ejecutivos entre independientes y dominicales debe reflejar la estructura del capital de la Sociedad, de modo que cuanto mayor sea el porcentaje en poder de accionistas minoritarios mayor debe ser el número de Consejeros independientes. De acuerdo con ello, el número de Consejeros independientes en Inmobiliaria Urbis, S.A. debería ser de dos o tres. Sin embargo, el Consejo entiende que se debe ir más allá de las recomendaciones contenidas en los Informes citados, de modo que el número de Consejeros independientes sea como mínimo de cuatro, y que este número se amplíe si aumenta el número de Consejeros.

4.- Número de Consejeros:

Recomendación 4.

"Que el Consejo de Administración ajuste su dimensión para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo. En principio, el tamaño adecuado podría oscilar entre cinco y quince miembros".

El Informe de la Comisión Aldama renuncia a recomendar un número máximo y mínimo de miembros del Consejo y se limita a señalar: "El Consejo de Administración deberá tener un número razonable de

miembros para asegurar su operatividad y el trabajo de cada Consejero y poder contar con todos los medios necesarios para el mejor y más eficaz ejercicio de sus funciones, incluyendo la comunicación con los responsables de las diferentes áreas de negocio y servicios, y, en su caso, la asistencia de profesionales y expertos externos".

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2004 acordó modificar la redacción del artículo 27 de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Urbis, S.A. con la finalidad de reducir de 27 a 15 el número máximo de Consejeros.

La composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad es de 12 miembros, en virtud del acuerdo aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día 24 de abril de 2003.

5.- Presidente del Consejo de Administración:

Recomendación 5.

"Que, en el caso de que el Consejo opte por la fórmula de acumulación en el Presidente del cargo de primer ejecutivo de la Sociedad, adopte las cautelas necesarias para reducir los riesgos de la concentración de poder en una sola persona".

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

La política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5.) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del Día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la



propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

6.- Secretario del Consejo de Administración:

Recomendación 6.

"Que se dote de mayor relevancia a la figura del Secretario del Consejo, reforzando su independencia y estabilidad y destacando su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo".

El Reglamento del Consejo regula la figura del Secretario del Consejo de Administración estableciendo que auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, ocupándose muy especialmente de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarias, conservar la documentación social, de elaborar las Actas en las que deben recogerse los acuerdos adoptados y dar fe de los mismos. El Secretario cuidará en todo caso de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo y garantizará que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados.

7.- Composición de la Comisión Ejecutiva:

Recomendación 7.

"Que la composición de la Comisión Ejecutiva, cuando ésta exista, refleje el mismo equilibrio que mantenga el Consejo entre las distintas clases de Consejeros, y que las relaciones entre ambos órganos se inspiren en el principio de transparencia, de forma que el Consejo tenga conocimiento completo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión".

De acuerdo con el artículo 13.1 del Reglamento del Consejo, éste procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cuatro Consejeros, dos de los cuales son Consejeros externos y los otros dos Consejeros ejecutivos.

La Comisión Ejecutiva, basándose en el principio de transparencia, informa regularmente al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones y le propone la adopción de aquellas decisiones que sean de su exclusiva competencia.

8.- Comisiones Delegadas de Control:

Recomendación 8.

"Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones delegadas de control, compuestas

exclusivamente por Consejeros externos, en materia de información y control contable (Auditoría); selección de Consejeros y Altos Directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (Retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento)".

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene constituidas la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, integrada por tres Consejeros externos, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, integrada también por tres Consejeros externos, cada una de ellas con las competencias que se detallan en el Reglamento del Consejo. Ninguna de estas Comisiones tiene la consideración de delegada del Consejo a efectos de lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas.

9.- Información a los Consejeros:

Recomendación 9.

"Que se adopten las medidas necesarias para asegurar que los Consejeros dispongan con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo, sin que pueda eximir de su aplicación, salvo en circunstancias excepcionales, la importancia o naturaleza reservada de la información".

La convocatoria del Consejo de Administración, con el Orden del Día, se envía por el Secretario con una antelación mínima de cuatro días, y con antelación suficiente se facilita a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo. Por otra parte, existe un Calendario anual de sesiones prefijado, que facilita las tareas de los Consejeros.

Durante la reunión, o con posterioridad a la misma, se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día. Además todo Consejero tiene derecho a recabar y obtener la información necesaria y solicitar el asesoramiento de expertos para el cumplimiento de sus funciones, siendo con cargo a la Sociedad el coste de este asesoramiento.

10.- Funcionamiento del Consejo de Administración:

Recomendación 10.

"Que, para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo, sus reuniones se celebren con la frecuencia necesaria para el cumplimiento de su misión; se fomente por el Presidente la intervención y libre toma de posición de todos los consejeros; se cuide especialmente la redacción de las actas y se evalúe, al menos anualmente, la calidad y eficiencia de sus trabajos".

Por su parte el Informe Aldama indica que el Consejo "se reunirá todas las ocasiones en las que el Presidente o un número suficiente de Consejeros así lo solicitará, de acuerdo también con sus Estatutos y Reglamento. A lo largo del ejercicio deberá analizar de forma específica el presupuesto y la marcha



del plan estratégico, si lo hubiere, y su grado de cumplimiento, así como los estados financieros trimestrales que la Sociedad haya de enviar a los órganos reguladores o de supervisión de los mercados para su publicación."

El Reglamento del Consejo establece que las reuniones del Consejo sean seis anuales. Asimismo se podrá reunir siempre que el Presidente así lo decida, a iniciativa propia o a petición de, al menos, tres Consejeros. Durante el ejercicio 2004 el Consejo de Inmobiliaria Urbis, S.A. se reunió en ocho ocasiones.

El Consejo recibe la información financiera trimestral previamente revisada por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

El Reglamento encomienda al Presidente la función de promover la participación de todos los Consejeros en las reuniones y deliberaciones del Consejo. Los Consejeros pueden delegar su voto, para cada sesión y por escrito, en otro Consejero.

11.- Selección y reelección de los Consejeros:

Recomendación 11.

"Que la intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atenga a un procedimiento formal y transparente, a partir de una propuesta razonada de la Comisión de Nombramientos".

Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopta el propio Consejo por cooptación están precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En caso de apartarse de ella, el Consejo debe dejar constancia en Acta de las razones que justifiquen su decisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido los criterios que deben seguirse en la composición del Consejo y en la selección de sus miembros y que han sido detallados en el apartado B.1.14 de este Informe.

12.- Dimisión de los Consejeros:

Recomendación 12.

"Que las sociedades incluyan en su normativa la obligación de los Consejeros de dimitir en supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad".

El Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de

la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

13.- Edad de los Consejeros:

Recomendación 13.

"Que se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de Consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los Consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros".

El Informe Aldama ha revisado en este punto el criterio del Informe Olivencia y no establece un límite de edad limitándose a precisar que la sociedad que adopte una política en este punto, deberá establecerla con claridad en su normativa interna.

El Reglamento del Consejo no establece límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

14.- Facilidades de Información para los Consejeros:

Recomendación 14.

"Que se reconozca formalmente el derecho de todo Consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales".

El Reglamento recoge de forma expresa el derecho de asesoramiento e información, tanto de los Consejeros a título individual, como de las respectivas Comisiones para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

Además, el Reglamento del Consejo atribuye a cada Administrador las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

15.- Remuneración de los Consejeros:

Recomendación 15.



"Que la política de remuneración de los Consejeros, cuya propuesta, evaluación y revisión debe atribuirse a la Comisión de Retribuciones, se ajuste a los criterios de moderación, relación con los rendimientos de la sociedad e información detallada e individualizada".

Por su parte el Informe Adama precisa: "Cabe recomendar con carácter general que las remuneraciones consistentes en entregas de acciones de la Sociedad o Sociedades del Grupo, opciones sobre acciones o referenciadas al valor de la acción, deberían limitarse a los Consejeros ejecutivos o internos".

El Reglamento del Consejo establece que el Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.

En el apartado B.1.8 del presente Informe de Gobierno Corporativo se informa sobre la remuneración de los Consejeros de manera agregada.

No existen en la Sociedad fórmulas de incentivos consistentes en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas o mediante cualquier otro sistema de remuneración que esté referenciado al valor de las acciones.

16.- Deberes generales de los Consejeros y conflictos de interés:

Recomendación 16.

"Que la normativa interna de la sociedad detalle las obligaciones que dimanan de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los Consejeros, contemplando, en particular, la situación de conflictos de intereses, el deber de confidencialidad, la explotación de oportunidades de negocio y el uso de activos sociales".

El capítulo IX del Reglamento del Consejo regula los Deberes del Consejero en materia de diligencia y lealtad, con el mismo nivel de detalle que el Informe de la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades Cotizadas y contempla en particular la obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.

En concreto las obligaciones de los miembros del Consejo de Administración y del Secretario no Consejero, son:

- Obligación de lealtad y diligente administración.
- Obligación de confidencialidad.
- Obligación de no competencia.
- Obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.

- Obligación de no hacer uso de los activos sociales.
- Obligación de pasividad.
- Obligación de no aprovechar en beneficio propio las oportunidades de negocio.

Además, los Consejeros están sujetos al Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.

17.- Transacciones con accionistas significativos:

Recomendación 17.

"Que el Consejo de Administración promueva la adopción de las medidas oportunas para extender los deberes de lealtad a los accionistas significativos, estableciendo, en especial, cautelas para las transacciones que se realicen entre éstos y la Sociedad".

El Reglamento del Consejo dispone en el artículo 29 que éste conocerá de cualquier transacción directa o indirecta entre la Sociedad y un accionista significativo, valorando la transacción desde el punto de vista de la igualdad de trato debido a todos los accionistas y de las condiciones de mercado, y recogiéndose en la Memoria, así como en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la Información pública periódica, en los términos previstos en sus respectivas normas reguladoras, información sobre las transacciones de especial relieve.

El presente Informe contiene en el apartado C.1 detallada información sobre las operaciones realizadas por Inmobiliaria Urbis S.A. con los accionistas significativos.

18.- Comunicación con los accionistas:

Recomendación 18.

"Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a potenciar la comunicación de la Sociedad con sus accionistas, en particular con los inversores Institucionales".

- Transparencia en los procedimientos para el ejercicio de los derechos de información, representación y voto.

La representación o delegación del voto en las Junta Generales se regula en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Conforme a lo regulado en los artículos citados, se contempla la posibilidad de ejercitar el derecho de representación mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática, favoreciéndose así la participación de los accionistas en la gestión de la Sociedad.



Por su parte el Reglamento del Consejo contempla que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deben indicar expresamente el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta, la página web de la Sociedad debe escoger, desde la fecha de convocatoria de la Junta, los detalles relativos a los medios y procedimientos para conferir la representación.

La tarjeta de asistencia recoge expresamente todos los puntos del Orden del Día, solicitando la indicación de voto para cada uno de ellos y la determinación del accionista en quien se delega.

- Comunicación con los accionistas y en particular con los inversores institucionales.

El ejercicio del derecho de información a los accionistas se regula en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, artículos 7 y 23 del Reglamento de la Junta General y artículo 27 del Reglamento del Consejo. Los citados artículos establecen que debe ponerse a disposición de los accionistas y con ocasión de la Junta General, cuanta información sea legalmente exigible, debiendo atenderse las solicitudes de información que formulen los accionistas en relación con los asuntos del Orden del Día y con la información publica remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las solicitudes de información se pueden realizar mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío por correspondencia postal u electrónica. Además en el propio acto de la Junta General se atenderán las preguntas que en relación con los asuntos del Orden del Día formulen los accionistas asistentes a la misma.

Los accionistas pueden comunicarse con carácter general con la Sociedad mediante correspondencia postal (Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, calle General Pardiñas, núm. 73. 28006 Madrid) y electrónica (accionistas@urbis.es), así como mediante el Servicio de Atención Telefónica (91 590 37 11).

Respecto a los accionistas institucionales, el Reglamento del Consejo dispone la necesidad de establecer mecanismos adecuados de intercambio de información regular, sin que ello se pueda traducir en la entrega a éstos de información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto de los demás accionistas.

19.- Transparencia con los Mercados:

Recomendación 19.

"Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando

se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera".

El Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de informar al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en la formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

Además y en cumplimiento de lo recomendado en el Informe Aldama sobre el derecho que asiste a los inversores a conocer los datos clave de los procesos de toma de decisiones en las Sociedades cotizadas y de aquellos aspectos importantes del Gobierno Corporativo societario, el Reglamento del Consejo establece que el Consejo debe elaborar y hacer público con carácter anual un informe de Gobierno Corporativo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

20.- Información financiera:

Recomendación 20.

"Que toda la información financiera periódica que, además de la anual, se ofrezca a los mercados se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las Cuentas Anuales, y antes de ser difundida, sea verificada por la Comisión de Auditoría".

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento del Consejo, toda la información que se pone a disposición de los mercados se elabora con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las Cuentas Anuales y goza de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información es revisada, antes de ser difundida, por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, que entre sus funciones tiene la de velar para que la información financiera que, además de la anual, se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión, se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.

21.- Auditores externos:

Recomendación 21.



"Que el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilen las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los Auditores externos de la sociedad y, en concreto, que verifiquen el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de ingresos de la firma auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría".

El respeto a la independencia de los Auditores externos viene refrendado por el Reglamento del Consejo de Administración, que dispone que las relaciones con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la cual tiene entre sus funciones la de velar por la independencia del Auditor, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de cuentas.

Adicionalmente no se pueden contratar servicios distintos de los de auditoría que puedan poner en peligro la independencia de la Auditora. Se establece el límite que representan los honorarios satisfechos en un máximo del 2% sobre el total de ingresos de la firma auditora, no pudiéndose contratar con la firma que lo supere. Además se fija la necesidad de que cada siete años el socio de la firma auditora responsable del equipo de trabajo destinado al Grupo sea sustituido.

Los honorarios devengados por Deloitte & Touche España, S.L. por la realización de la auditoría de las Cuentas del ejercicio 2004 de las distintas Sociedades que componen el Grupo Inmobiliario Urbis, S.A., y Sociedades dependientes ascendieron a 108.726 euros, que representan el 0,0005% de los honorarios totales de la firma Deloitte & Touche España, S.L. Otras firmas externas de Auditoría devengaron en el año 2004 la cantidad de 3.888 euros por los trabajos de revisión de las Cuentas de Sociedades dependientes.

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio 2004 por el Auditor externo por la prestación de servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría, ascendieron a 24.000 euros.

22.- Salvedades en el Informe de Auditoría:

Recomendación 22.

"Que el Consejo de Administración procure evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría, y que, cuando ello no sea posible, tanto el Consejo como los auditores expliquen con claridad a los accionistas y a los mercados el contenido y el alcance de las discrepancias".

El Reglamento del Consejo dispone que éste procurará formular definitivamente las Cuentas, de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia. Asimismo, corresponde a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento evaluar los resultados

de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre el Consejo y el Auditor de Cuentas en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.

No se han producido reservas ni salvedades en las Cuentas individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. ni en las consolidadas del Grupo en los tres últimos ejercicios cerrados.

23.- Informe anual de Gobierno Corporativo:

Recomendación 23.

"Que el Consejo de Administración incluya en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno, razonando las que no se ajusten a las recomendaciones de este Código".

La Sociedad, conforme a lo establecido en la legislación vigente, publica desde el año 2004 un Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es aprobado por el Consejo de Administración, remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y puesto a disposición de todos sus accionistas e inversores en la página web corporativa.

24.- Reglamento del Consejo de Administración y de la Junta General:

Recomendación 24.

Según el Informe Aldama, "toda sociedad habría de dotarse de un conjunto de reglas o criterios de gobierno corporativo incluyendo, al menos, los Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración.

Inmobiliaria Urbis, S.A. aprobó en la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004 el "Reglamento de la Junta General de Accionistas".

El ámbito de aplicación de dicho Reglamento contiene lo recomendado en el Informe Aldama, al recoger aspectos relativos a la convocatoria, preparación, información, concurrencia, desarrollo y ejercicio de los derechos políticos de los accionistas.

Por lo que respecta al Reglamento del Consejo de Administración, éste fue aprobado en la sesión del Consejo del día 25 de marzo de 2003 y fue objeto de adaptación a la Ley 26/2003, de 17 de julio, por acuerdo del Consejo de fecha 24 de marzo de 2004. Por otra parte, el Consejo de Administración en sus reuniones de 9 de junio y 22 de septiembre aprobó, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la modificación del artículo 16, apartado 2, párrafos primero y tercero del citado Reglamento, a fin de adaptar la redacción de dicho artículo a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos Sociales.



Tanto el Reglamento de la Junta General como el Reglamento del Consejo están a disposición de cualquier accionista o inversor en la página web de la Sociedad.

25.- Página web corporativa:

Recomendación 25.

Según el Informe Aldama "Las empresas cotizadas deben tener una página web a través de la cual pueden tanto informar a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los derechos económicos y de todos aquéllos de carácter significativo que se produzcan en relación con la Sociedad, como facilitar la participación de los accionistas en el ejercicio de su derecho de información, y, en su caso, de otros derechos societarios".

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo de la Ley del Mercado de Valores, en redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003. y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, se encuentra en la página web de la Sociedad: www.urbis.es.

G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de Gobierno Corporativo aplicado por su Sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la Sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de Gobierno Corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

En relación con el apartado B.1.8. b) del presente Informe se hace constar que las dietas percibidas por los Consejeros de la Sociedad en el año 2004 por su pertenencia a Consejos de Administración de Sociedades del Grupo ascendieron a 600 euros.

Esta misma cantidad debe entenderse recogida en el apartado B.1.8. c) como remuneración percibida de las Sociedades del Grupo por los Consejeros ejecutivos.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 23-02-2005.

Indique los Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.



INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO DEL EJERCICIO 2004

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento de INMOBILIARIA URBIS S.A. fue creada por acuerdo del Consejo de Administración adoptado en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003, como una de las Comisiones especializadas del Consejo, siguiendo las recomendaciones de Gobierno Corporativo incluidas en el Código de Buen Gobierno (“Código Olivencia”), actualizadas por la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas (“Comisión Aldama”), y en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, introducida por el artículo 47 de la Ley 44/2002.

Las normas sobre organización y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento están recogidas en el artículo 42 de los Estatutos Sociales de la Compañía y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración.

1.- Composición de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento está integrada por un mínimo de tres Consejeros y un máximo de cinco miembros. Todos los miembros de la Comisión serán Consejeros no ejecutivos. La determinación del número de miembros de la Comisión y su designación corresponde al Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

Los Consejeros que integran la Comisión son designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional, a fin de garantizar el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas la Comisión.

Los miembros de la Comisión designarán de entre ellos al Presidente de la misma, el cual deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Asimismo designarán como Secretario al Secretario del Consejo de Administración, que si no fuera miembro de la Comisión, tendrá voz, pero no voto en las reuniones de la misma.

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento de INMOBILIARIA URBIS S.A. está formada a 31 de diciembre de 2004 por tres Consejeros y un Secretario no miembro. De los tres miembros de la Comisión, dos son independientes y uno dominical:

Presidente: D. Juan Manuel Delibes Liniers.

Vocales: Novovilla S.A., representada por D. Antonio García Ferrer.
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca.

Secretario: D. Tomás Santoro García de la Parra.

2.- Competencias de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene encomendadas las funciones que se detallan en

los artículos 42 de los Estatutos Sociales y el 14 del Reglamento del Consejo que se enumeran a continuación:

- Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- Revisar las Cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.
- Supervisar los servicios de Auditoría interna.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas cir-

cunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de cuentas y en las normas técnicas de Auditoría. Y, en concreto, requerir información sobre el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma Auditora y sobre la antigüedad del socio responsable del equipo de Auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad, así como advertir a la firma Auditora sobre la existencia del límite a que se refiere el artículo 31 de este Reglamento. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma Auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría.

- Conocer antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.
- Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A., en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.



- Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.
- Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de este Comité.
- Informar las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación por el Consejo.
- Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas Anuales sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

3.- Funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento se reunirá, al menos, dos veces al año y cuantas veces sea convocada por su Presidente cuando lo estime oportuno o sea requerido al efecto por acuerdo de la propia Comisión o a instancia de dos cualesquiera de sus miembros.

Están obligados a asistir a las reuniones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que sea requerido a tal fin. Puede requerir también la asistencia del Auditor de Cuentas de la Sociedad.

Durante el ejercicio de 2004 la Comisión de Auditoría y Cumplimiento celebró seis reuniones, a las que asistieron regularmente, además de sus miembros, el Consejero Delegado de la Sociedad y el Director General Corporativo, quienes infor-

maron sobre las materias de su competencia. Por otra parte, los responsables de la firma encargada de la Auditoría de Cuentas de la Sociedad asistieron en dos ocasiones a las reuniones de la Comisión, informando sobre el desarrollo de los trabajos encomendados.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento podrá recabar, para el mejor cumplimiento de sus funciones, el asesoramiento de profesionales independientes en aspectos legales, contables, financieros u otros expertos en que estime conveniente recibir dicho asesoramiento.

4.- Reuniones celebradas por la Comisión durante 2004:

Se presenta a efectos informativos el índice de los asuntos examinados en las reuniones celebradas por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento en el ejercicio de 2004:

Reunión de 10 de febrero de 2004:

- Informe sobre las Cuentas del ejercicio 2003.
- Evaluación de la estructura de control interno.
- Cambio de criterios contables derivados de la adaptación a las NIC.
- Propuesta de modificación del Código de Conducta.
- Informe sobre la modificación del Reglamento del Consejo para su adaptación a la Ley 26/2003.
- Propuesta de nombramiento de Auditores de Cuentas para el ejercicio 2004.

Reunión de 28 de abril de 2004:

- Verificación de la información financiera del primer trimestre de 2004.

Reunión de 8 de junio de 2004:

- Evaluación preliminar de los efectos de la adaptación de los estados financieros a las NIC.
- Informe sobre la modificación del artículo 16, apartado 2, párrafo 1º del Reglamento del Consejo.
- Propuesta de inclusión en el Código de Conducta de la regulación de las operaciones de autocartera.

Reunión de 12 de julio de 2004:

- Verificación de la información financiera del primer semestre de 2004.
- Continuación del análisis de los efectos de la adaptación de los estados financieros a las NIC.

Reunión de 22 de septiembre de 2004:

- Informe sobre la modificación del artículo 16, apartado 2, párrafo 3º del Reglamento del Consejo.

Reunión de 21 de octubre de 2004:

- Verificación de la información financiera del tercer trimestre de 2004.
- Informe del Auditor externo sobre el Plan de trabajo para la revisión de las Cuentas del ejercicio 2004.
- Análisis del mapa de riesgos de auditoría del Grupo Inmobiliaria Urbis.
- Conocimiento de la revisión por el Auditor externo del Balance al 30 de junio de 2004.
- Informe sobre la propuesta de honorarios de los trabajos de Auditoría de las Cuentas del ejercicio 2004.

5.- Actividades realizadas por la Comisión durante el año 2004:

A continuación se presenta un resumen de las actividades realizadas por la Comisión durante el pasado ejercicio, destacando los asuntos más relevantes tratados por la misma en relación con las distintas materias de su competencia:

5.1.- En relación con los estados financieros:

- El socio de Deloitte & Touche España S.L., firma encargada de la auditoría de Inmobiliaria Urbis S.A., informó sobre los trabajos de revisión de las Cuentas del ejercicio 2003, señalando que no han sido detectados aspectos dignos de mención en la opinión de Auditoría, por lo que el informe de Auditoría del Grupo de Inmobiliaria Urbis del ejercicio 2003 será emitido sin salvedades.
- La Comisión propuso al Consejo de Administración, con su informe favorable, la formulación de las Cuentas individuales de Inmobiliaria Urbis S.A., del ejercicio 2003 y consolidadas de su Grupo de Sociedades.
- La Comisión recibió información del socio de Deloitte & Touche España S.L. encargado de la Auditoría de Inmobiliaria Urbis S.A. acerca del Plan de trabajo para la revisión de las Cuentas del ejercicio 2004 y la composición del Grupo de trabajo que realizará la revisión de los estados financieros del ejercicio 2004.
- Con periodicidad trimestral la Comisión verificó la información financiera a remitir a la CNMV, analizando la razonabilidad de los criterios aplicados y de las



magnitudes más significativas. En todos los supuestos la información contenida en la Cuenta de Resultados refleja adecuadamente la situación contable de Inmobiliaria Urbis S.A.

- La Comisión conoció el informe realizado por la Auditoría externa sobre la revisión del Balance a 30 de junio de 2004, que concluyó que no existen errores materiales significativos con impacto sobre Patrimonio superior a 9 millones de euros.
- La Comisión realizó una evaluación preliminar, en base a los informes de la Dirección General Corporativa y del Auditor externo, del efecto sobre los estados financieros de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y posibles criterios a tener en cuenta en la elaboración de las Cuentas del ejercicio 2005.

5.2.- En relación con la Auditoría externa de Cuentas:

- Despues de evaluar el trabajo realizado en los últimos años por la firma de Auditoría Deloitte & Touche España S.L., la Comisión de Auditoría acordó proponer al Consejo de Administración el nombramiento de dicha firma como Auditores de las Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de su Grupo consolidado para el ejercicio 2004.
- El importe total de los honorarios acordados para los trabajos de revisión de los estados financieros de 2004 de Inmobiliaria Urbis S.A. y las Sociedades de su Grupo asciende a 104.086 euros,

de los que 91.086 euros corresponden a Inmobiliaria Urbis S.A. y a su Grupo Consolidado.

- La Comisión propuso al Consejo de Administración la aceptación de las condiciones económicas presentadas por la Auditoría externa para la realización del trabajo de revisión de las Cuentas del ejercicio 2004 y la firma del Contrato correspondiente.

5.3.- En relación con el control interno de riesgos:

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento analizó el informe sobre la evaluación de la estructura de control interno del Grupo Urbis, concluyendo que no han sido detectadas debilidades significativas en los sistemas de control interno que deban ser puestas de manifiesto al Consejo de Administración.
- La Comisión conoció el Mapa de riesgos de auditoría del Grupo Inmobiliaria Urbis para el año 2004, teniendo en cuenta su importancia y probabilidad.

5.4.- En relación con la normativa de Cumplimiento:

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento propuso al Consejo de Administración la modificación del Código Interno de Conducta en los Mercados de Valores, con el objetivo de adaptarse a las mejores prácticas en materia de conducta en los mercados de valores y de adecuar las normas del Código de Conducta a la realidad legal y de negocio de la Sociedad.

- La Comisión acordó proponer al Consejo la incorporación de un nuevo apartado, bajo el epígrafe “Operaciones con las propias acciones”, al Capítulo III del Código de Conducta, para establecer los principios generales de actuación en la operativa con la autocartera.
- La Comisión informó, con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración, la modificación del Reglamento del Consejo para adaptar su contenido a lo dispuesto en la Ley 26/2003, de 17 de julio.
- Artículo 16 del Reglamento del Consejo, a fin de adaptar su redacción a las normas de convocatoria de las reuniones del Consejo recogidas en los Estatutos Sociales.



Zona interior “Urbis Center”. Pozuelo. Madrid.