



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 3ª del Libro de Sociedades, folio 45, hoja número 1049, inscripción 1ª. 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 410ª 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 arto. 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

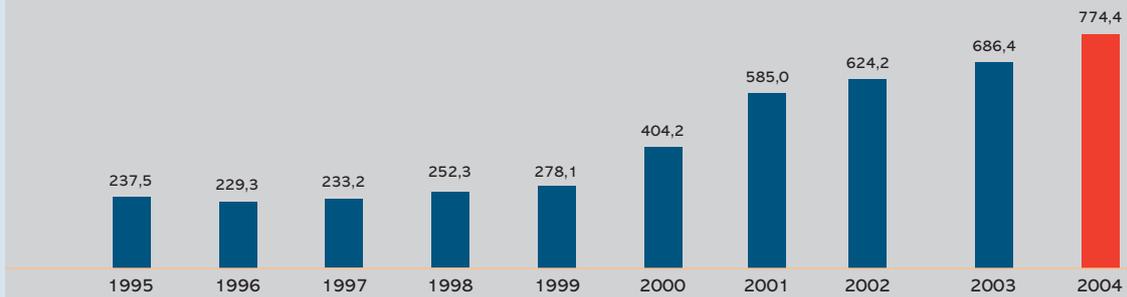


HABER										
(Millones de euros)	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
Ingresos	738,8	612,7	553,7	496,8	297,6	256,6	178,3	131,2	78,6	94,7
Importe de la cifra de negocios	736,1	602,0	545,6	486,7	288,4	249,2	170,1	123,4	67,8	76,3
Venta de existencias	694,6	562,8	512,2	454,6	269,3	236,3	159,4	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

Evolución de Fondos Propios. Ejercicios 1995-2004

(Millones de euros)



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, 2ª. 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 Iscar, 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

DELEGACIÓN 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

DELEGACIÓN DE LA CORUÑA

Plaza de Galicia, 2-3, 1º B
15004 La Coruña
Tel.: 981 12 61 70
galicia@urbis.es

PORTUGAL

DELEGACIÓN DE LISBOA

Duque de Saldanha, 1, 5º C
1050-094 Lisboa
Tel.: 003 512 135 710 51

DELEGACIÓN DE OPORTO

Av. de França, 20, 5º Sala 507
4050-275 Porto