

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 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, 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:

- Después 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.