

Nuestras Memorias

1946-2004

Documentación Legal (Grupo Urbis)



2004

ORDEN DEL DÍA

INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DE GESTIÓN

CUENTAS ANUALES

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

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

MODIFICACIÓN DEL REGLA-
MENTO DE LA JUNTA GENERAL

MODIFICACIÓN DEL REGLA-
MENTO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

**URBIS
SIEMPRE**

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.- Reelección de Administradores.

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

SÉPTIMO.- Reelección 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

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%.

Objetivos cumplidos en todas las líneas de negocio

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).

Apalancamiento financiero conservador

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.

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



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

Crecimiento de patrimonio con gran componente de gestión

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.

La cartera patrimonial gana masa crítica

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 periodos 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.

Urbis ganará cuota de mercado

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 EMISION 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. ACREEDORES 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 ACREEDORES 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. ACREEDORES 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 ACREEDORES 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)

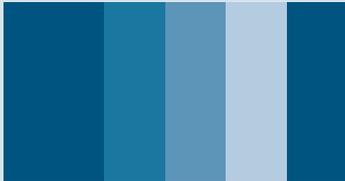
Haber	31/12/04	31/12/03	Variación 04/03
B INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	736.089	601.968	134.121
Ventas de solares (Nota 17)	92.153	46.208	45.945
Ventas de edificaciones (Nota 17)	602.453	516.596	85.857
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamientos (Nota 17)	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	15.438	13.141	2.297
6 PARTICIPACIONES EN BENEFICIOS DE SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENCIA (Nota 9)	398	75	323
III PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	-
7 BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	1.957	6.607	(4.650)
En inmuebles para arrendamiento	1.957	6.490	(4.533)
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	4.066	4.755	(689)
V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	-
VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	-	-	-
10 PERDIDAS ATRIBUIDAS A SOCIOS EXTERNOS	-	-	-
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)
Euroinmobiliaria, 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, entendiéndose 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	Trasposos	Saldo al 31.12.0
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 traspasado 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	Trasposos de/(a) Existencias	Otros Trasposos	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 Ballezol, 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 rasante 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 equivalente 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 registrados en el capítulo "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo y 12.394 miles de euros se encuentran 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 existencias 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 Autocarera	-	-	-	(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
Euroinmobiliaria, 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 (Euroinmobiliaria)	2005	25.000	23.862
Espíritu Santo (Euroinmobiliaria)	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 Crédito, 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 la 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 Martíáñez 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:

Avales y Garantías	Miles de euros
Avales 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)
Euroinmobiliaria, 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 deudor		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 esto, 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 rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen 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 convalidadas 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.- Delegar 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 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 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 emiti-

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, D^a. 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.

9°.- 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 encomendar 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.

10°.- 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 reactiva 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-

catória 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 mas 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 encomendar 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 celebraciones 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”.