



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 PROPUESTAS DE ACUERDOS

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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 2005.

Segundo.- Aplicación de los Resultados del ejercicio 2005.

Tercero.- Aprobación de la modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales: Artículo 16 (establecimiento del plazo de un mes para convocar la Junta General e incorporación de la posibilidad de publicar un complemento de la convocatoria y determinación de la forma y plazo para llevarla a cabo); Artículo 17 (incorporación de la norma legal de la validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo); Artículo 26 (establecimiento del plazo obligatorio de aceptación del voto emitido a distancia); Artículo 27 (atribución al Consejo de la facultad de establecer el plazo, modos y formas de ejercicio de los derechos de los accionistas que vayan a asistir a la Junta por medios electrónicos o telemáticos).

Cuarto.- Aprobación de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas: Artículo 4 (incorporación de la norma legal de validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo); Artículo 5 (establecimiento de un mes como plazo para convocar la Junta General; incorporación de la posibilidad de determinar en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistirán a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, e incorporación de la forma y plazo para solicitar un complemento de convocatoria); Artículo 10 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula el ejercicio del derecho de voto en Junta General por medios a distancia); Artículo 14 (autorización al Consejo para establecer en la convocatoria un plazo para la remisión de solicitudes de información y propuestas de acuerdos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos); Artículo 16 (establecimiento del plazo de contestación a los accionistas asistentes utilizando medios electrónicos o telemáticos); Artículo 17 (mención al artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, que en su nueva redacción reconoce a los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social la facultad de solicitar complemento de la convocatoria de la Junta); Artículo 18 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula la asistencia a la Junta General por medios electrónico o telemáticos a distancia); y Artículo 24 (incorporación a la convocatoria del plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan por medios electrónicos o telemáticos y establecimiento de la posibilidad de exigir que las intervenciones y propuestas de estos asistentes se deban recibir con anterioridad a la constitución de la Junta).

Quinto.- Fijación en trece del número de miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2006, nombramiento y reelección de señores Administradores.

Quinto A.- Fijación en trece del número de miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2006.

Quinto B.- Nombramiento como Administrador no ejecutivo de D. Miguel Boyer Salvador.

Quinto C.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Juan Manuel Delibes Liniers.

Quinto D.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota.

Quinto E.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Antonio García Ferrer.

Quinto F.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Santiago Foncillas Casaus.

Sexto.- Reelección de Auditores de Cuentas para el ejercicio 2006.

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

Octavo.- 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.

Noveno.- Información a la Junta General sobre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración.



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 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales 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 normas de auditoría generalmente aceptadas en España, 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. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 25 de febrero de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. 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 Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Javier Parada Pardo

3 de marzo de 2006

INFORME DE GESTIÓN

Los datos incluidos en este Informe de Gestión han sido preparados de acuerdo con criterios de gestión e incluyen ciertas reclasificaciones, de escasa relevancia, respecto a su presentación en las Cuentas Anuales, que afectan únicamente a algunas partidas intermedias pero sin afectar al resultado neto.

Introducción

Gran crecimiento en todas las variables significativas

El ejercicio 2005 ha vuelto a ser muy bueno para nuestro Grupo, con importantes crecimientos de ingresos, beneficios y rentabilidad, que además se han logrado sin mermar la fortaleza financiera del balance.

A los datos contables 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 2004 como objetivos para 2005 un aumento de la cifra de negocio del 30-35% y un crecimiento del beneficio neto en el rango del 20-25%. Esta última previsión sobre el beneficio neto fue elevada en junio hasta el entorno del 30%.

Estos objetivos podían considerarse ambiciosos después de varios años de gran fortaleza y crecimiento. A pesar de ello, 2005 se ha cerrado con incrementos en ingresos y en beneficio neto del 42% y del 39% respectivamente.

Objetivos cumplidos en todas las líneas de negocio

Por líneas de negocio, los crecimientos en promoción residencial y en venta de suelo han superado los objetivos que se publicaron. Con respecto a los ingresos por alquiler, han crecido en línea con nuestra previsión, aunque en la parte baja del rango por la mayor venta de activos.

Resumiendo, los objetivos marcados y anunciados se han cumplido y superado un año más, tanto en el total agregado del Grupo, como en cada una de las líneas de negocio.

Urbis y el Sector Inmobiliario

Fortaleza del mercado residencial

Con respecto al mercado de la vivienda, se mantiene una situación general de fortaleza. Sigue creciendo el volumen de oferta y, a pesar de ello, se mantienen las subidas de precios de dos

Deaceleración según segmentos

dígitos, aunque algo más moderadas que en ejercicios anteriores.

Esta fortaleza no es especulativa, sino la consecuencia de la continuidad de los factores estructurales, demográficos, sociológicos, económicos y financieros que han impulsado la demanda en los años precedentes. Básicamente, los españoles siguen siendo compradores de vivienda, hay una mayor formación de hogares y mayor riqueza y capacidad adquisitiva.

Inmobiliaria Urbis cree que el mercado en su conjunto evolucionará desde este escenario de demanda expansiva hacia otro más estructural. Entendemos que en los próximos años se producirá una desaceleración gradual en los ritmos de venta, que provocará menores subidas de precios y, finalmente, una suave contracción de los volúmenes de oferta.

Por otra parte, como el mercado residencial es muy heterogéneo, el nuevo escenario no afectará a todos los segmentos por igual:

- La demanda ya ha empezado a retraerse en los segmentos más caros y más elásticos: aquellos productos y localizaciones que requieren un excesivo esfuerzo financiero (Madrid, Barcelona, pisos grandes...) o aquellos en los que la demanda es más sensible a variaciones de precio (la segunda residencia).
- Por otro lado, creemos que se mantendrá una fuerte demanda estructural de viviendas principales para los nuevos hogares que se formen y que, además, esta demanda será solvente en la mayoría de ciudades españolas.

Potencial de crecimiento en primera residencia a precios asequibles

En suma, el mercado en su conjunto tiende a la desaceleración, pero seguirá habiendo una gran demanda estructural de primera residencia a precios asequibles. Creemos además que, en un sector tan atomizado, hay un enorme potencial de crecimiento para las empresas que mejor 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 con precios competitivos y asequibles para las familias españolas.

Con respecto a la situación del mercado de alquiler, las rentas de las oficinas, tras varios años de caídas, se estabilizan e incluso empiezan a subir en las áreas "CBD". No obstante, la desocupación en la periferia sigue siendo elevada, por lo que Urbis se mantiene prudente en la valoración del ritmo de recuperación.

Por lo que se refiere al segmento comercial, el segundo más relevante para nuestro Grupo, las rentas han tenido en los últimos años, en general, un comportamiento más estable y defensivo que las oficinas.

Patrimonio:
divergencia entre la
evolución de las
rentas y los *yields*
de inversión

Hay que añadir que la debilidad que ha caracterizado al mercado de alquiler, en especial de las oficinas, no se ha trasladado en ningún momento a los precios del mercado de inversión. Así, los *yields* de los activos inmobiliarios han bajado en los últimos años hasta situarse en niveles mínimos históricos.

El mercado de inversión inmobiliario es cada vez más global y de carácter más financiero. Así, los precios de los activos han evolucionado en consonancia con los precios de los bonos, en un escenario internacional caracterizado por la elevada liquidez de los inversores.

Resultados 2005: Ingresos y Margen Bruto por Negocios

El volumen de
ingresos totales
inmobiliarios crece
un 42%

Los ingresos totales de la actividad inmobiliaria en 2005 han sido de 888,7 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 42% con respecto al año anterior. Este concepto incluye 853,8 millones de ingresos por ventas o cifra de negocio según NIIF, más 29,4 millones de ingresos por venta de activos del patrimonio en renta, más 5,5 millones de gastos repercutidos en la actividad de alquiler.

46% de crecimiento
en promoción
residencial

La cifra de negocio de promoción residencial ha crecido un 46% hasta los 710,2 millones de euros. El margen bruto supera el 29%, alto porcentaje que en gran medida refleja el valor generado en la previa gestión inmobiliaria del suelo.

El mayor volumen de ingresos, manteniendo márgenes elevados, ha impulsado el resultado bruto de promoción residencial, que ha crecido un 38% hasta los 206,7 millones de euros.

Rotación del suelo
sostenible

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 106,5 millones de euros, lo que supone un 16% más que en 2004. El resultado generado por esta venta de suelo es de 58,3 millones, con un margen porcentual próximo al 55%.

Este volumen de ventas de terrenos y solares supone menos del 4% del valor total de nuestro banco de suelo, por lo que puede considerarse un nivel de rotación recurrente y sostenible.

Los ingresos por rentas ascienden a 37,1 millones de euros, un 2% más que en 2004, a pesar de la mayor venta de activos.

Más ingresos por
venta de activos
de renta

El beneficio bruto de la actividad de alquiler, después de amortizaciones, asciende a 24,1 millones de euros, lo que supone un margen porcentual del 56,6%.

Se han vendido activos de renta por un importe de 29,4 millones, una cifra muy superior a la de los ejercicios precedentes.

Destaca la venta del Hotel Playa Roca de Lanzarote por 12,3 millones de euros. Esta desinversión se ha producido por tratarse de un activo muy maduro, con mínimo potencial de crecimiento, y en una localización periférica en la que Urbis no tiene delegación.

El resultado bruto
crece un 40%

El resultado bruto alcanzado con la venta de activos de renta es de 14,1 millones, lo que supone un margen porcentual del 48%.

El resultado bruto total, después de la venta de patrimonio y antes de costes comerciales e indirectos, crece un 40% y alcanza los 303,2 millones de euros, con un margen porcentual del 34,1%.

De la totalidad del resultado bruto, un 69% ha procedido de promoción residencial, un 19% de la venta de suelo y el 12% del alquiler o venta de nuestro patrimonio en alquiler.

Resultados 2005: del Resultado Bruto al Neto Atribuido

Aunque aumentan la actividad y la plantilla, los gastos indirectos y de personal suponen sólo el 3,8% de los ingresos totales, porcentaje inferior al de 2004.

El resultado
de explotación
aumenta un 46%

El beneficio de explotación, operativo, es de 261,2 millones de euros, un 46% más que en el ejercicio precedente.

Urbis ha optado por la posibilidad de seguir registrando contablemente los activos a coste histórico de adquisición, sin que la totalidad de las plusvalías latentes se registren en nuestras cuentas.

El gasto financiero neto es de 24,3 millones de euros, lo que representa menos del 3% de los ingresos. Con respecto a 2004, suben los gastos financieros un 19% y disminuye un 24% la capitalización de intereses.

El beneficio antes de impuestos alcanza los 228,7 millones, un 39% más que en 2004. El gasto en el que ha incurrido la Compañía como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 77,0 millones de euros, lo que supone una tasa impositiva del 33,7%, en línea con la de ejercicios pasados.

El beneficio neto crece un 39%

El beneficio neto atribuido es de 147,9 millones de euros, lo que representa un 16,6% de los ingresos totales de la actividad inmobiliaria. Este beneficio supone un incremento anual, total y por acción, del 39%.

Además del resultado contable, es destacable el aumento del valor de nuestros activos inmobiliarios. Tomado como referencia la tasación realizada por Jones Lang LaSalle, el valor patrimonial neto de Urbis a precio de mercado ha aumentado en 2005 más de 600 millones de euros.

Balance, Estructura Financiera y Rentabilidad

Por lo que respecta a los activos, el inmovilizado operativo (línea de negocio de patrimonio) crece un 5% y el circulante operativo neto (líneas de promoción residencial y suelo) un 26%.

Inversiones de crecimiento a largo plazo en promoción

El circulante operativo sigue aumentando impulsado por las inversiones en terrenos y solares, que se detallarán más adelante, para el crecimiento a largo plazo de la Compañía. Hay que recordar que el actual banco de suelo asegura el crecimiento de varios años, por lo que las compras son muy selectivas y se hacen con horizonte de largo plazo, con mucho recorrido de gestión.

Sin considerar estas inversiones de largo plazo, la rotación del circulante mejora, impulsada por la mayor venta de suelo y por el buen ritmo de ventas y entregas de viviendas.

Estos crecimientos de activos se financian con un incremento del 15% en el Patrimonio y del 21% en la deuda neta bancaria. Así, el ratio de apalancamiento, medido sobre el valor contable de los fondos propios, sube del 136% al 144%.

La estructura financiera de Urbis sigue siendo una de las más prudentes del Sector. La relación entre la deuda bancaria y el valor de mercado de los activos está en el entorno del 26% y prácticamente la mitad de los créditos son hipotecarios subrogables.

En relación con el endeudamiento, debe apuntarse que durante 2005 se ha firmado un préstamo sindicado por importe de 500 millones de euros y un plazo de 6 años, a un tipo de interés de EURIBOR + 0,425.

Con este crédito se cancela el anterior préstamo sindicado de 250 millones de euros y se aseguran las necesidades corrientes de financiación para los próximos años, con un coste muy competitivo.

Por otro lado, el ratio EBITDA / Gastos financieros netos da una amplia cobertura de 11,1 veces.

El ROE mejora un 23%

Poniendo en relación la cuenta de resultados con el balance, la rentabilidad sobre fondos propios (ROE) sube del 14,7% al 18,0%, lo que supone una notable mejora del 23%.

Analizando esta mejora del ROE por factores, el margen ha disminuido ligeramente, pero este hecho ha sido sobradamente compensado con el incremento de la rotación y el mayor apalancamiento financiero.

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

Las ventas comerciales de promoción crecen un 17%

Las ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 833,8 millones de euros, lo que supone un 17% más que en 2004.

Así, se ha cumplido el objetivo de venta comercial superior a 730 millones comunicado al mercado al principio del ejercicio.

Visibilidad

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de liquidación (contabilización en resultados) a 31 de diciembre, su importe asciende a 1.180 millones de euros, que aseguran, desde el punto de vista comercial, la cifra de negocio de promoción de un año y medio.

Urbis tiene unas 8.000 viviendas en producción o pendientes de entregar. Más del 60% están vendidas y el resto es stock libre en comercialización. Las viviendas no vendidas al finalizar la construcción suponen menos del 3% del total.

Buen ritmo de venta

El ritmo de venta en 2005 (periodo medio de liquidación del stock en comercialización) ha sido de 11,2 meses, cifra muy positiva que supone una mejora con respecto a 2004 y que permite un amplio margen de desaceleración.

Cabe recordar que las previsiones publicadas para el periodo 2006-2008, con crecimientos anuales superiores al 10%, se han hecho de forma conservadora considerando periodos medios de venta muy superiores a los actuales.

Todos estos datos confirman el buen comportamiento de nuestros productos de primera residencia urbana y precio medio.

El crecimiento de Urbis compatible con la desaceleración sectorial

Para el futuro, Urbis mantiene su visión y su gestión orientada a crecer en un escenario de desaceleración progresiva. La Compañía prevé aumentar el volumen de sus ventas de gestión residenciales, pasando de las casi 3.400 unidades anuales actuales a más de 5.000 en 2008.

Este mayor volumen supondrá para la Compañía un crecimiento significativo, pero todavía un porcentaje mínimo en términos de cuota total de mercado.

Por otro lado, este crecimiento se puede hacer con el banco de suelo actual y con el mismo enfoque de satisfacer el segmento de mercado más amplio y estable, con precios competitivos:

- Segmento más amplio y estable: demanda estructural de primera residencia urbana, adaptada al mercado local en más de 35 ciudades.
- Precios competitivos: la compra de suelo no-finalista con menores costes permite precios finales asequibles para las familias españolas.

Este crecimiento de la actividad de promoción residencial es compatible con ventas anuales de terrenos y solares superiores a los 100 millones de euros. De esta manera, se dinamiza la gestión de nuestro principal activo y se aumenta la rentabilidad operativa de la Compañía.

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

En la actividad de alquiler, los ingresos por rentas y gastos repercutidos han crecido un 4% hasta los 42,6 millones de euros. El 50% de los ingresos corresponden a oficinas, el 39% a centros y locales comerciales y el resto, un 11%, a otros usos varios.

El crecimiento en superficies homogéneas, like-for-like, durante el año 2005 ha sido del 5,2%. Aunque las rentas medias han aumentado un 8%, también lo ha hecho la superficie desocupada.

La desocupación se debe principalmente al efecto del edificio de oficinas de la Avenida de San Luis, de 17.200 m², que sigue comercializándose en bloque para un único inquilino. Sin considerar la situación especial de este inmueble, la ocupación sería del 97,8%.

Dos nuevas residencias de la tercera edad

Urbis ha inaugurado en diciembre las residencias de tercera edad de Murcia (Urbanización Altoreal) y Pontevedra, con un total de 10.600 metros cuadrados sobre rasante, que empezarán a generar rentas en enero de 2006. Estas residencias serán gestionadas, como el resto de las promovidas por Urbis, por el Grupo Ballesol.

En 2005, como ya se ha comentado, ha aumentado mucho la rotación de activos de renta, con ingresos que han alcanzado los 27,9 millones.

La estrategia general de la Compañía con respecto a su cartera patrimonial es la de seguir ganando masa crítica antes de proceder a una gestión activa y recurrente de rotación de edificios singulares. No obstante, no se descartan nuevas desinversiones puntuales, como la comentada del Hotel Playa Roca.

Inversiones

Inversiones selectivas y con gran recorrido de gestión

En cuanto a las inversiones, Urbis continua con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares. El banco de suelo actual garantiza varios años de crecimiento, por lo que las nuevas inversiones se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de largo plazo y con criterios muy selectivos.

En 2005 se han invertido cerca de 500 millones de euros en nuevos terrenos y solares, con lo que el banco de suelo supera los cuatro millones de metros cuadrados edificables. De éstos, medio millón de metros son gestionados por la Dirección de Suelo para su venta (sin edificar) y el resto por las distintas delegaciones de promoción residencial.

Desarrollo de Patrimonio en Renta

Con respecto a las inversiones en patrimonio, Urbis quiere seguir aumentando la masa crítica de su cartera de activos en renta y hacerlo, principalmente, con el desarrollo propio de los inmuebles. De esta manera se capitalizan nuestras competencias básicas de gestión y se obtienen productos con menores costes y, por tanto, más competitivos y rentables.

Hay que recordar que Urbis tiene varios activos de renta en desarrollo que añadirán 157.000 metros cuadrados sobre rasante y 107.000 metros cuadrados bajo rasante a nuestra cartera en los próximos años. Con estas inversiones, nuestra cartera de activos alcanzará un valor de mercado superior a la cota de los 1.000 millones de euros.

Destaca por su singularidad la próxima construcción de un gran complejo de oficinas, con casi 50.000 metros cuadrados sobre rasante, situado en la Avenida de América de Madrid.

Además, las inversiones en patrimonio pueden acelerarse con la compra de nuevos activos, especialmente si se producen más desinversiones significativas.

Perspectivas 2006

Aunque siempre es complicado hacer previsiones, parece que en términos generales, el escenario inmobiliario de 2006 tendrá las siguientes características:

- Desaceleración del mercado residencial, con periodos más largos de venta y crecimientos de precios más moderados, con más incidencia en productos caros y/o de segunda residencia.
- En el mercado inmobiliario no residencial, la ocupación y las rentas deben experimentar una ligera mejoría en oficinas y mantenerse estables en comercial. Los yields se mantendrán previsiblemente en niveles mínimos.

Urbis ganará cuota de mercado

Como se detalla en otras partes de este Informe Anual, 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, que no expulsen la demanda potencial.

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

Crecimientos Significativos

Así, para 2006 prevemos de nuevo un buen ejercicio, con crecimientos de dos dígitos en ingresos y beneficios.

Aumento de la cotización y del volumen negociado

Las acciones de Inmobiliaria Urbis cerraron 2005 con una cotización de 15,51 euros, lo que supone una revalorización anual del 45%. Durante el ejercicio se alcanzaron cotizaciones máximas históricas superiores a los 19 euros por acción, superando la barrera de los 2.400 millones de euros de capitalización bursátil.

Esta revalorización ha venido acompañada por un aumento del volumen de negociación, que se ha incrementado casi un 60% durante el año, situándose en niveles diarios medios de dos millones de euros.

Además de la mejora en la cotización bursátil, nuestros accionistas han recibido en 2005 dos pagos de dividendos, en enero y mayo, por un importe bruto total de 30 céntimos por acción.

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 2005 un total de 1.000.054 acciones por un importe total de 15.867 miles de euros, que representan un 3% del volumen de contratación, y ha vendido en el mismo período un total de 1.268.371 acciones por un importe total de 17.678 miles de euros.

En consecuencia y tal y como se detalla en la nota 16 de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la Sociedad tenía un total de 305.889 acciones propias, representativas de un 0,24% del capital social de la Compañía.

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.

- 45.931 miles de euros a dividendo repartible entre sus accionistas.
- 15.524 miles de euros a la reserva para inversiones en Canarias.
- 111.237 miles de euros a dotación de reservas voluntarias.

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 36 céntimos de euro por acción, lo que significa un incremento del 20% sobre el año anterior.

El Consejo de Administración, en su sesión de 14 de diciembre de 2005, acordó el pago de un dividendo a cuenta de 22 céntimos de euro por acción, que se realizó el 31 de enero de 2006.

Dividendo de 36
céntimos de euro por
acción

Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de este Informe de Gestión no se han producido acontecimientos importantes que desglosar en este documento.

Actividades de I+D

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

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, el Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2005 ascienden a un nocional de 314.500 miles de euros. De dicho importe, 102.000 miles de euros corresponden a "IRS", con vencimiento en 2006, y 212.500 miles de euros corresponden a "Collar in Arrears" con vencimiento en 2007 (125.000 miles de euros) y 2008 y siguientes (87.500 miles de euros).

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.



Edificio de Oficinas, "Marcelo Spínola". Madrid

Cuentas Anuales Consolidadas

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)			
ACTIVO	Nota	2005	2004
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado material	8	197.379	141.799
Inversiones inmobiliarias	9	463.037	483.479
Activos intangibles	10	31.227	33.224
Inversiones en empresas asociadas	11	6.601	6.802
Activos financieros no corrientes	14	8.679	7.050
Activos por impuestos diferidos	21	60.781	46.418
Otros activos no corrientes	14	4.287	4.454
Total activo no corriente		771.991	723.226
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	12	2.315.018	1.947.979
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	50.711	55.291
Otros activos financieros corrientes	14	1.966	2.101
Administraciones Públicas deudoras	21	18.980	14.667
Otros activos corrientes		1.082	1.749
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	20.991	19.327
Total activo corriente		2.408.748	2.041.114
TOTAL ACTIVO		3.180.739	2.764.340

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2005	2004
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	15	151.829	151.829
Prima de emisión	15	237.169	237.169
Reservas de la Sociedad Dominante	15	368.315	292.971
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	15	2.911	8.290
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	15	(95)	268
Diferencias de conversión	15	280	-
Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	16	(5.014)	(4.754)
Menos: Dividendo a cuenta	3	(28.069)	(22.966)
Beneficios consolidados del ejercicio		147.967	106.676
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		875.293	769.483
Intereses minoritarios	17	18.152	4.308
Total patrimonio neto		893.445	773.791
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19	586.841	397.592
Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	19	8.097	11.527
Otros pasivos no corrientes	20	4.627	4.607
Provisiones a largo plazo	18	44.036	33.938
Pasivos por impuestos diferidos	21	37.635	32.785
Total pasivo no corriente		681.236	480.449
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	19	698.489	666.275
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	19	3.580	3.518
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	716.940	727.692
Administraciones Públicas acreedoras	21	95.211	41.999
Provisiones a corto plazo	18	57.271	43.041
Otros pasivos corrientes	20	34.567	27.575
Total pasivo corriente		1.606.058	1.510.100
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.180.739	2.764.340

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)			
	Nota	2005	2004
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	23.a	853.801	613.147
Coste de las ventas	23.b	(564.714)	(402.740)
Venta de edificaciones		710.206	485.261
Coste de venta de edificaciones		(503.528)	(335.377)
Venta de suelo		106.480	91.660
Coste de venta de suelo		(48.192)	(55.804)
Ingresos por alquileres		37.115	36.226
Coste de alquileres		(12.994)	(11.559)
- Dotación a la amortización		(8.016)	(7.512)
- Resto de costes de alquileres		(4.978)	(4.047)
Gastos de comercialización	5.f	(11.093)	(7.786)
Gastos de personal	23.c	(17.231)	(15.141)
Dotación a la amortización		(1.065)	(1.008)
Servicios exteriores	23.d	(12.090)	(10.925)
Tributos		(186)	(266)
Variación de las provisiones de tráfico		(274)	(1.179)
Otros ingresos de explotación	23.e	2.706	1.169
Otros gastos de explotación	23.e	(2.774)	(2.818)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	5.w	14.124	6.498
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		261.204	178.951
Ingresos financieros	23.g	730	676
Gastos financieros	23.g	(37.639)	(31.707)
Gastos financieros capitalizados	23.g	12.533	16.502
Resultado por variación del valor de los activos	23.h	(8.026)	260
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	23.f	(86)	374
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		228.716	165.056
Impuestos sobre las ganancias	21	(77.004)	(54.306)
RESULTADO DEL EJERCICIO		151.712	110.750
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		147.967	106.676
INTERESES MINORITARIOS	17	3.745	4.074
Beneficio por acción:			
De operaciones continuadas			
Básico	6	1.160,69	847,88
Diluido	6	1.160,69	847,88

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas del ejercicio 2005

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)

	31/12/2005	31/12/2004
COBROS DE CLIENTES Y DEUDORES:	980.855	738.202
Por Venta de Terrenos y Solares	120.935	113.639
Por Venta y Entrega de Edificaciones	810.350	577.601
Por Alquiler Patrimonio en Renta	48.344	46.326
Por Cobros de Otros Deudores y Otros Ingresos Prestación Servicios	1.225	636
PAGOS A PROVEEDORES Y ACREEDORES:	(1.059.419)	(814.609)
Por Compra de Terrenos y Solares	(581.370)	(380.936)
Por Costes Industriales de Edificación	(434.486)	(394.110)
PROVEEDORES DE COSTES INDUSTRIALES	(1.015.856)	(775.046)
Otros Pagos de Explotación	(43.562)	(39.563)
A FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(78.564)	(76.407)
FLUJOS PROCEDENTES DEL SERVICIO DE LA DEUDA	(37.915)	(31.801)
FLUJOS PROCEDENTES DE IMPUESTOS Y TRIBUTOS	(7.775)	(39.212)
B FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	(124.254)	(147.421)
FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE INVERSIÓN Y DESINVERSIÓN:	(62.771)	(161.013)
- Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado material e inmaterial	(62.305)	(151.994)
- Adquisiciones y enajenaciones en Sociedades Participadas	(466)	(9.018)
ADQUISICIÓN/ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS	2.689	18.211
FLUJOS PROCEDENTES DE OTRAS OPERACIONES	2.159	(12.081)
C FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES	(57.922)	(154.883)
Variación neta de endeudamiento a largo plazo	188.281	173.316
Variación neta de endeudamiento a corto plazo	32.718	165.050
FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA	(37.159)	(35.061)
D FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	183.840	303.305
E AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.663	1.001
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	19.327	18.326
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	20.991	19.327

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2005.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS 2004 Y 2005

(Miles de dólares)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas	Ajustes
Saldos reportados al 1 de enero de 2004	151.829	237.169	225.022	
Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	12.573	
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2004	151.829	237.169	237.595	
Distribución del resultado 2003	-	-	59.671	
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	
Variación en acciones propias	-	-	-	
Dividendos a cuenta	-	-	-	
Resultado neto del ejercicio 2004	-	-	-	
Otros cambios	-	-	(670)	
Saldos al 31 de diciembre de 2004	151.829	237.169	296.596	
Distribución del resultado 2004	-	-	68.400	
Diferencias de conversión	-	-	-	
Dividendos a cuenta	-	-	-	
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	
Variación en acciones propias	-	-	-	
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	
Variación en "Intereses minoritarios"	-	-	-	
Otros cambios	-	-	(145)	
Saldos al 31 de diciembre de 2005	151.829	237.169	364.851	

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio.

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(en Euros)

Acciones propias	Diferencias conversión	Pérdidas y ganancias reconocidas en el Patrimonio	Dividendo a cuenta	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
-	-	-	(19.138)	-	91.569	686.451
(15.311)	-	-	-	3.498	-	760
(15.311)	-	-	(19.138)	3.498	91.569	687.211
-	-	-	19.138	-	(91.569)	(12.760)
-	-	4.933	-	-	-	4.933
10.557	-	-	-	-	-	10.557
-	-	-	(22.966)	-	-	(22.966)
-	-	-	-	-	106.676	106.676
-	-	-	-	810	-	140
(4.754)	-	4.933	(22.966)	4.308	106.676	773.791
-	-	-	22.966	-	(106.676)	(15.310)
-	280	-	-	-	-	280
-	-	-	(28.069)	-	-	(28.069)
-	-	1.347	-	-	-	1.347
(260)	-	-	-	-	-	(260)
-	-	-	-	-	147.967	147.967
-	-	-	-	14.447	-	14.447
-	-	-	-	(603)	-	(748)
(5.014)	280	6.280	(28.069)	18.152	147.967	893.445

MEMORIA CONSOLIDADA DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS) CORRES- PONDIENTE AL EJERCICIO DE 2005

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. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. del ejercicio 2005, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Inmobiliaria Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 1 de marzo de 2006.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Inmobiliaria Urbis al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2004, formuladas según la normativa local, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de abril de 2005. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2005, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que 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 consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y 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):

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 4.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 5.

El Grupo Inmobiliaria Urbis ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- No se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2004.
- En general, se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales). No obstante, según la alternativa prevista en la NIIF 1, se ha revalorizado en la fecha de transición el coste en libros de determinados inmuebles destinados a la actividad de Patrimonio en renta por un importe de 71,9 millones de euros, antes de impuestos.
- No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se ha optado por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y de la NIC 39 el 1 de enero de 2004.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado Grupo Inmobiliaria Urbis son las siguientes:

- Presentará el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentará la cuenta de resultados analítica.
- Presentará el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentará el estado de flujos de efectivo por el método directo.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios (actividad promotora y actividad patrimonial). Los secundarios serán por zona geográfica.
- Valorará los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantendrá el mismo criterio de no capitalización de intereses en sus activos no corrientes.
- Integrará las participaciones en negocios conjuntos (Urbiespar, S.L., Masías de Bétera, S.L., Retiro Inmuebles, S.L., y Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.) utilizando el método proporcional.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.s.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 8, 9 y 10).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 14).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2005 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Información referida al ejercicio 2004

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2004 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2005 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004.

f) Principios de consolidación

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 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 "método de la participación" (véase Nota 11).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la sociedad dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses Minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado Atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

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.

g) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

El balance de situación consolidado adjunto incluye dos diferencias positivas de primera consolidación por importes de 5.037 (véase Nota 2.h) 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.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis (formado por Inmobiliaria Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2005 y 2004 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 adquirió la sociedad Cota de las Estrellas, S.A. 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 generó un fondo de comercio de consolidación por importe de 5.037 miles de euros, que fue asignado como mayor valor de inmovilizado material en curso (véase Nota 2-g). La participación de la sociedad dominante en esta sociedad es del 100% y se consolida por integración global.

En el ejercicio 2005 se ha incorporado al perímetro de consolidación un grupo de sociedades constituido por Inmobiliaria Urbis S.A. en Estados Unidos, cuya cabecera es Urbis USA, INC. Este grupo tiene como actividad la realización de actividades de promoción y de otros negocios inmobiliarios en Miami (Estado de Florida). Asimismo, se ha incorporado al perímetro de consolidación la sociedad Iberprosa, filial al 50% de Euro-Imobiliaria, S.A., con domicilio social en Portugal, constituida en julio de este mismo año. Esta sociedad tiene como actividad la realización de actividades de promoción y otros negocios inmobiliarios.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 se produjo la salida del perímetro de consolidación de Imopragal, S.A. debido a que la Sociedad dominante ha dejado de ejercer influencia significativa en la gestión de dicha sociedad. En el ejercicio 2005 no se han producido salidas del perímetro.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

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

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 según PGC (Beneficio)	172.692
Aplicación:	
A Reserva para Inversiones en Canarias	15.524
A Reservas voluntarias	111.237
A Dividendos:	
Dividendo a cuenta	28.069
Dividendo complementario	17.862
TOTAL	172.692

A cuenta de la citada propuesta de distribución del resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 14 de diciembre de 2005, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,22 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2005 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, habiendo sido pagado con fecha 31 de enero de 2006. 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	2.277.447
Pasivo a corto plazo	765.777
TOTAL	1.511.670

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,14 euros por acción (17.862 miles de euros).

4. Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2004 (Transición a las NIIF)

La Norma Internacional de Información Financiera Nº 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

El ejercicio 2005 es el primer ejercicio en el que el Grupo Inmobiliaria Urbis ha presentado sus cuentas anuales conforme a NIIF. Las últimas cuentas anuales presentadas de acuerdo a principios españoles fueron las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2004.

A continuación se presenta la conciliación de los saldos del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados al 1 de enero de 2004, fecha de la transición a las NIIF, y al 31 de diciembre de 2004, considerándose como ajustes los cambios con origen en los criterios de valoración y políticas contables modificados por la nueva

normativa y como reclasificaciones los cambios con origen en la nueva forma de presentación de los estados financieros:

a) Conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2004

ACTIVO	1 de enero de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Inmovilizado material	520.943	101.285	622.228	(a) (j)
Otros Activos intangibles	60.604	(32.357)	28.247	(b) (j)
Activos financieros	3.052	-	3.052	-
Inversiones por método de la participación	12.614	(6.100)	6.514	(c)
Activos por impuestos diferidos	-	37.297	37.297	(d) (g)
Otros activos no corrientes	25.692	(22.623)	3.069	(e) (k)
Total Activos no corrientes	622.905	77.502	700.407	
Existencias	1.401.514	136.916	1.538.430	(c) (f) (g)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	282.390	(187.147)	95.243	(d) (g) (k)
Otros activos financieros corrientes	16.129	(12.796)	3.333	(l)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.719	12.607	18.326	(c) (l)
Otros activos corrientes	1.099	-	1.099	-
Total Activos corrientes	1.706.851	(50.420)	1.656.431	
TOTAL ACTIVO	2.329.756	27.082	2.356.838	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1 de enero de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Capital suscrito	151.829	-	151.829	-
Prima de emisión	237.169	-	237.169	-
Reservas	223.758	(3.470)	220.288	(a)(b)(e)(g)(h)
Reservas en sociedades consolidadas	1.264	-	1.264	-
Intereses minoritarios	7.092	(3.594)	3.498	(g)
Dividendo a cuenta	(19.138)	-	(19.138)	-
Beneficios consolidados del ejercicio	91.569	-	91.569	-
TOTAL PATRIMONIO NETO	693.543	(7.064)	686.479	
Deudas con entidades de crédito	407.384	(227.922)	179.462	(b) (c) (k)
Otros pasivos no corrientes	194.184	(188.691)	5.493	(c) (k)
Pasivos por impuestos diferidos	-	33.180	33.180	(a) (i)
Otras provisiones	61.483	-	61.483	-
Total Pasivos no corrientes	663.051	(383.433)	279.618	
Deudas con entidades de crédito	333.545	237.040	570.585	(c) (h) (k)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	495.450	237.669	733.119	(c) (g) (k)
Provisiones a corto plazo	91.331	(62.514)	28.817	(f) (g)
Pasivos por impuestos corrientes	28.115	5.384	33.499	(c) (i) (g)
Otros pasivos corrientes	24.721	-	24.721	-
Total Pasivos corrientes	973.162	417.579	1.390.741	
TOTAL PASIVO	1.636.213	34.146	1.670.359	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.329.756	27.082	2.356.838	

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 1 de enero de 2004 son los siguientes:

- a) Revalorización selectiva de algunos inmuebles de la Sociedad Dominante permitida por la norma de primera aplicación (NIIF 1).
- b) Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y compensación de gastos por intereses pendientes de devengo derivada de los contratos de arrendamiento financiero y de los gastos de formalización de deudas con la deuda por acreedores por arrendamiento financiero y deudas con entidades de crédito, respectivamente.
- c) Consolidación de la participación del 20% en la filial Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (Edusa) por el método de integración proporcional al existir control conjunto.
- d) Reclasificación de los impuestos anticipados a largo plazo e impuestos anticipados derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- e) Reclasificación de las acciones propias a fondos propios y eliminación de la provisión asignada a la autocartera.
- f) Reclasificación de la provisión a corto plazo de pasivo a provisión de existencias.
- g) Ajuste derivado de la reversión de la venta de promociones al 80% de grado de avance (y no entregadas en el ejercicio) por cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos bajo normativa internacional, que pasa a ser en el momento de entrega de las promociones.
- h) Valoración a mercado de los derivados, no considerados de cobertura.
- i) Reclasificación corriente – no corriente de los impuestos diferidos e impuestos diferidos derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- j) Reclasificación de los bienes en régimen de arrendamiento financiero a Propiedades de inversión (Inmovilizado material).
- k) Reclasificación corriente – no corriente de efectos a cobrar a largo plazo asociados a la venta de promociones y de los préstamos y créditos hipotecarios.
- l) Reclasificación de equivalentes de efectivo.

b) Conciliación del balance de situación al 31 de diciembre de 2004

ACTIVO	31 de diciembre de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Inmovilizado material	524.271	101.007	625.278	(a) (l)
Otros Activos intangibles	65.911	(32.687)	33.224	(b) (l)
Activos financieros no corrientes	7.050	-	7.050	-
Inversiones por método de la participación	6.926	(124)	6.802	-
Activos por impuestos diferidos	-	46.418	46.418	(d) (a) (g)
Otros activos no corrientes	14.318	(9.864)	4.454	(e) (c)
Total Activos no corrientes	618.476	104.750	723.226	
Existencias	1.751.464	196.515	1.947.979	(f) (g)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	353.486	(283.528)	69.958	(d) (c) (g)
Otros activos financieros corrientes	4.971	(2.870)	2.101	(m)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.457	2.870	19.327	(m)
Otros activos corrientes	1.749	-	1.749	-
Total Activos corrientes	2.128.127	(87.013)	2.041.114	
TOTAL ACTIVO	2.746.603	17.737	2.764.340	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Capital suscrito	151.829	-	151.829	-
Prima de emisión	237.169	-	237.169	-
Reservas	276.366	11.851	288.217	(a) (g) (h) (e) (j)
Reservas en sociedades consolidadas	8.558	-	8.558	-
Intereses minoritarios	4.726	(418)	4.308	(g)
Dividendo a cuenta	(22.966)	-	(22.966)	-
Beneficios consolidados del ejercicio	123.395	(16.719)	106.676	(k)
TOTAL PATRIMONIO NETO	779.077	(5.286)	773.791	
Deudas con entidades de crédito	579.282	(170.163)	409.119	(b) (c)
Otros pasivos no corrientes	138.915	(134.308)	4.607	(c)
Pasivos por impuestos diferidos	-	32.785	32.785	(i)
Otras provisiones	66.641	(32.703)	33.938	(f)
Total Pasivos no corrientes	784.838	(304.389)	480.449	
Deudas con entidades de crédito	500.190	169.603	669.793	(c) (h)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	529.873	197.819	727.692	(c) (f) (g)
Provisiones a corto plazo	95.279	(52.238)	43.041	(f) (g) (l)
Pasivos por impuestos corrientes	29.771	12.228	41.999	(i) (g)
Otros pasivos corrientes	27.575	-	27.575	-
Total Pasivos corrientes	1.182.688	327.412	1.510.100	
TOTAL PASIVO	1.967.526	23.023	1.990.549	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.746.603	17.737	2.764.340	

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

- a) Revalorización selectiva de algunos inmuebles de la Sociedad Dominante permitida por la norma de primera aplicación (NIIF 1).
- b) Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y compensación de gastos por intereses pendientes de devengo derivada de los contratos de arrendamiento financiero y de los gastos de formalización de deudas con la deuda por acreedores por arrendamiento financiero y deudas con entidades de crédito, respectivamente.
- c) Reclasificación corriente – no corriente de efectos a cobrar a largo plazo asociados a la venta de promociones y de los préstamos y créditos hipotecarios.
- d) Reclasificación de los impuestos anticipados a largo plazo e impuestos anticipados derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- e) Reclasificación de las acciones propias a fondos propios y eliminación de la provisión asignada a la autocartera.
- f) Reclasificación de la provisión a largo plazo de pasivo a provisión de existencias y a provisiones a corto plazo por facturas pendientes de recibir de contratistas.
- g) Ajuste derivado de la reversión de la venta de promociones al 80% de grado de avance (y no entregadas en el ejercicio) por cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos bajo normativa internacional, que pasa a ser en el momento de entrega de las promociones.
- h) Valoración a mercado de los derivados, no considerados de cobertura.
- i) Reclasificación a largo plazo de los impuestos diferidos e impuestos diferidos derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- j) Eliminación del resultado de la venta de autocartera contra reservas.
- k) Véase conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004 a continuación.
- l) Reclasificación de los bienes en régimen de arrendamiento financiero a Propiedades de inversión (Inmovilizado material).
- m) Reclasificación de equivalentes de efectivo.

c) Conciliación de la cuenta de pérdida y ganancias consolidada del ejercicio 2004

	Ejercicio 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Ingresos por ventas	735.658	(122.511)	613.147	(b)
Coste de ventas	(501.498)	94.013	(407.485)	(b) (d)
Gastos de personal	(14.109)	(1.032)	(15.141)	(d)
Servicios exteriores y tributos	(8.912)	(10.065)	(18.977)	(d) (f)
Otros gastos de gestión corriente	(2.732)	(86)	(2.818)	-
Dotación a la amortización	(1.764)	756	(1.008)	-
Variación provisión de tráfico	(1.478)	299	(1.179)	-
Otros ingresos	548	11.864	12.412	(a)
Resultado de explotación	205.713	(26.762)	178.951	
Resultado variación valor de los activos	-	260	260	(d)
Ingresos financieros	676	-	676	-
Gastos financieros	(16.114)	909	(15.205)	(c)
Participación en resultados sociedades asociadas	398	(24)	374	-
Resultado ordinario	190.673	(25.617)	165.056	
Resultados extraordinarios	(4.066)	4.066	-	(d)
Resultado antes de impuestos	186.607	(21.551)	165.056	
Impuesto sobre beneficios	(62.313)	8.007	(54.306)	(e)
Resultado del ejercicio	124.294	(13.544)	110.750	
Resultado atribuido a minoritarios	(899)	(3.175)	(4.074)	(b)
Resultado atribuible al Grupo	123.395	(16.719)	106.676	

Los principales ajustes y reclasificaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 son los siguientes:

- Reconocimiento de las ventas de patrimonio en el resultado ordinario y no en el extraordinario.
- Reconocimiento de las ventas revertidas en el ejercicio anterior (por cambio de criterio de reconocimiento de ingresos bajo normativa internacional) por encontrarse al 80% de grado de avance y no haberse entregado el ejercicio anterior y sí en éste, y reversión de las ventas de promociones registradas en el ejercicio 2004 al 80% de grado de avance y no haber sido entregadas.
- Reconocimiento en la cuenta de resultados de la variación en el valor de mercado de los derivados por considerarse especulativos.
- Reclasificación de los resultados extraordinarios a diferentes partidas del resultado ordinario.

- e) Impacto en el gasto por impuesto sobre sociedades de los ajustes anteriores en la cuenta de resultados.
- f) Eliminación de los costes de comercialización activados en “Existencias” (véase Nota 5.f).

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis correspondientes al ejercicio 2005 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) *Activos intangibles*

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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.

b) *Inmovilizado material*

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados 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 costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

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

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

c) *Inversiones inmobiliarias*

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, la Sociedad Dominante ha revalorizado determinados terrenos y construcciones por un importe de 71.923 miles de euros. El coste revalorizado de estos inmuebles ha sido considerado como

coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de sus bienes en los posteriores cierres contables. El incremento en el importe de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2004 y 2005 debido al efecto de dichas actualizaciones no ha sido significativo.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, Grupo Inmobiliaria Urbis revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la

naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad,
o
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

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 (véase Nota 5-o).

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmo-

biliarias, 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. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso” 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.

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio.

i) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- **Activos financieros negociables:** son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren de cobertura contable.
- **Activos financieros a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos,

el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.

- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como “a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

Las inversiones financieras negociables y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Sociedad se valoran a su “coste amortizado”.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de

emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreeedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

j) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y “Collar in Arrears”. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El Grupo Inmobiliaria Urbis únicamente ha mantenido en los ejercicios 2004 y 2005 derivados de cobertura de flujos de efectivo.

Los derivados contratados por Grupo Inmobiliaria Urbis al 31 de diciembre de 2004 y 2005 no cumplían plenamente todos los requisitos indicados por las NIIF para poder ser calificados contablemente como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2004 y 2005 se han reconocido en la cuenta de resultados, en el epígrafe de “Gastos financieros” (véase Nota 23.g).

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas al 31 de diciembre de 2005 representaba el 0,24% del total de acciones de Inmobiliaria Urbis S.A. a esa fecha (véase Nota 16). Se presentan minorando el patrimonio neto a su coste de adquisición.

l) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2005 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 22).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

m) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 21).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

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

n) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

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 se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos

estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en los ejercicios 2004 y 2005 ha sido de 16.502 y 12.533 miles de euros respectivamente.

Los demás costes por intereses, incluidos los correspondientes a inmovilizado material e inversiones inmobiliarias en curso, se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

p) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

q) Indemnizaciones por despido y prestaciones post-empleo

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.

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad dominante procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que en ese momento ya no se encontraban en activo. En la actualidad no existen planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

r) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) *Saldos y transacciones en moneda extranjera*

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “moneda extranjera” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 responde al siguiente desglose:

Saldos	Contravalor en Miles de Euros			
	2005		2004	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Dólares norteamericanos	275	3.373	-	-
Otras monedas	-	-	-	-
	275	3.373	-	-

Asimismo, Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene concedido a su filial Urbis USA, INC., un préstamo por 11.450 miles de dólares (cuyo contravalor en euros al cierre del ejercicio 2005 es 9.652 miles de euros) que ha sido eliminado en el proceso de consolidación.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

t) *Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta*

Al cierre de los ejercicios 2004 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

u) *Activos y pasivos corrientes*

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

Activos y Pasivos	Miles de Euros	
	2005	2004
Existencias	1.704.053	1.245.214
Deudores comerciales	3.317	6.381
Total activos corrientes	1.707.370	1.251.595
Deudas con entidades de crédito	149.135	167.728
Otros pasivos corrientes	112.652	134.308
Total pasivos corrientes	261.787	302.036

v) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2005 y 2004 ha ascendido a 5.508 y 4.745 miles de euros, respectivamente, se incluye disminuyendo el epígrafe “Coste de alquileres” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

w) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

Ventas Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	2005	2004
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	29.415	9.139
Coste en libros	(15.291)	(2.641)
Ingresos netos	14.124	6.498

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2005	2004	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	147.967	106.676	41.291
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	127.483	125.814	1.669
Beneficio básico por acción (euros)	1.160,69	847,88	312,81

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria Urbis coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Inmobiliaria Urbis en vigor al cierre del ejercicio 2005; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2005 el Grupo Inmobiliaria Urbis centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y Venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en

estas cuentas anuales se desglosan las ventas y costes de ventas de dicha actividad (véase Nota 23).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una “Unidad Corporativa”; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Inmobiliaria Urbis desarrolla actividades en otros países.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los ingresos del segmento “Patrimonio en renta” incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.w), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (véase Nota 5.v) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
INGRESOS								
Ventas externas	816.686	576.921	72.038	50.110	-	-	888.724	627.031
Total ingresos	816.686	576.921	72.038	50.110	-	-	888.724	627.031
RESULTADOS								
Resultado de explotación	253.876	177.955	38.245	31.165	(30.917)	(30.169)	261.204	178.951
Ingresos financieros	-	-	-	-	730	676	730	676
Gastos financieros netos	-	-	-	-	(25.106)	(15.205)	(25.106)	(15.205)
Resultado antes de impuestos	253.876	177.955	38.245	31.165	(63.405)	(44.064)	228.716	165.056
Impuestos	(88.856)	(62.284)	(10.561)	(9.608)	22.413	17.586	(77.004)	(54.306)
Intereses minoritarios	(3.745)	(4.074)	-	-	-	-	(3.745)	(4.074)
Resultado después de impuestos	161.275	111.597	27.684	21.557	(40.992)	(26.478)	147.967	106.676

	Miles de Euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
OTRA INFORMACIÓN								
Adiciones de activos fijos (material e inmaterial)	-	-	59.680	20.467	512	2.716	60.192	23.183
Amortización acumulada	-	-	(37.260)	(32.767)	(7.640)	(6.775)	(44.900)	(39.542)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidos en resultados	-	-	(5.795)	-	(593)	-	(6.388)	-
BALANCE DE SITUACIÓN								
ACTIVO								
Activos no corrientes por segmentos	14.358	11.504	671.079	637.056	79.953	67.864	765.390	716.424
Activos corrientes por segmentos	2.361.467	1.998.649	-	-	47.281	42.465	2.408.748	2.041.114
Participaciones en empresas asociadas	6.601	6.802	-	-	-	-	6.601	6.802
Activo total consolidado	2.382.426	2.016.955	671.079	637.056	127.234	110.329	3.180.739	2.764.340
PASIVO								
Pasivos no corrientes por segmentos	-	-	8.097	11.527	673.139	468.922	681.236	480.449
Pasivos corrientes por segmentos	1.244.004	1.264.352	3.594	3.627	358.460	242.121	1.606.058	1.510.100
Pasivo total consolidado	1.244.004	1.264.352	11.691	15.154	1.031.599	711.043	2.287.294	1.990.549

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
España	888.037	627.031	3.053.581	2.713.636	60.147	23.050
Portugal	640	-	106.977	50.704	45	133
Resto	47	-	20.181	-	-	-
Total	888.724	627.031	3.180.739	2.764.340	60.192	23.183

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Para uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	TOTAL
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2004	16.258	6.673	115.520	138.451
Adiciones	1.589	1.048	19.600	22.237
Retiros	(308)	(502)	(422)	(1.232)
Trasposos de / (a) existencias	567	-	(4.200)	(3.633)
Otros trasposos	1.767	422	(9.886)	(7.697)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	19.873	7.641	120.612	148.126
Adiciones	19	422	58.971	59.412
Retiros	(546)	(91)	(399)	(1.036)
Trasposos de / (a) existencias	68	-	1.870	1.938
Otros trasposos	528	139	(1.178)	(511)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	19.942	8.111	179.876	207.929

	Miles de Euros			
	Inmuebles Para uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	TOTAL
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2004	(1.002)	(4.515)	-	(5.517)
Dotaciones	(195)	(730)	-	(925)
Retiros	5	123	-	128
Otros traspasos	(198)	185	-	(13)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(1.390)	(4.937)	-	(6.327)
Dotaciones	(221)	(769)	-	(990)
Retiros	28	170	-	198
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.583)	(5.536)	-	(7.119)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2004	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2005	(593)	-	(2.838)	(3.431)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2004	18.483	2.704	120.612	141.799
Saldos al 31 de diciembre de 2005	17.766	2.575	177.038	197.379

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 2.017 y 2.245 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2004 y 2005, 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 correspondían 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 ascendió a 44.971 miles de euros. Por otro lado, los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2005 corresponden a unas viviendas para alquiler en Madrid por importe de 37.901 miles de euros, unas oficinas para alquiler en Madrid, cuyo coste asciende a 46.571 miles de euros y un edificio de oficinas en Madrid para rehabilitar por importe de 31.882 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 108 y 103 miles de euros, respectivamente.

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

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 3.601 y 2.914 miles de euros, respectivamente.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2004	510.368	(21.075)	-	489.293
Adiciones	851	(5.643)	-	(4.792)
Retiros	(2.589)	689	-	(1.900)
Otros traspasos	958	13	-	971
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	509.588	(26.109)	-	483.479
Adiciones	631	(5.887)	-	(5.256)
Retiros	(17.708)	3.526	-	(14.182)
Otros traspasos	2.046	-	-	2.046
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Pérdidas por deterioro	-	-	(2.957)	(2.957)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	494.557	(28.563)	(2.957)	463.037

En las enajenaciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2005, destaca la venta de un complejo hotelero en Lanzarote, que tenía un coste neto de 11.130 miles de euros y que ha generado un resultado de 1.120 miles de euros. El total de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2005 ha generado un beneficio de 14.124 miles de euros (véase Nota 5.w).

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", incluyendo las revalorizaciones asignadas al suelo que ha realizado el Grupo con motivo de la transición a las NIIF (véase Nota 5-c), asciende a 230.706 y 229.693 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, existe un inmueble en arrendamiento hipotecado por importe de 21.853 miles de euros en garantía del aplazamiento del pago de una deuda tributaria derivada de una liquidación que ha resultado nula, estando pendiente la comunicación del correspondiente acto administrativo para proceder a la cancelación de la garantía hipotecaria. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (véase Nota 10) del Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle,

respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 620.110 y 636.301 miles de euros, respectivamente. La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

En los ejercicios 2005 y 2004, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 37.115 y 36.226 miles de euros, respectiva y aproximadamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 12.994 miles de euros, aproximadamente (11.559 miles de euros, aproximadamente, en el ejercicio 2004), véase Nota 23-b).

En cuanto a las inversión inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los saldos al 31 de diciembre de 2004 y 2005 corresponden en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 son los siguientes:

			Miles de Euros				
	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	Cuotas Pendientes
31 de diciembre de 2004	11 años	82 meses	31.294	(2.558)	984	15.825	9(a)
31 de diciembre de 2005	11 años	94 meses	31.294	(3.003)	545	11.525	7(a)

(a) Cuotas semestrales

El detalle del coste de adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros						Superficie sobre Rasante (en m ²)	
	Inmovilizado Inmaterial (concesiones)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 8)		2005	2004
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Madrid	21.966	21.966	468.249	469.656	132.434	89.609	288.214	282.475
Levante	-	-	494	816	24.811	15.127	96.267	69.683
Andalucía	-	-	8.059	8.170	-	-	17.957	18.127
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	1.400	735	10.611	9.015	21.145	20.089
Canarias	17.735	17.657	15.837	29.693	5.932	4.369	23.457	32.352
Asturias	-	-	518	518	-	-	400	400
Galicia	-	-	-	-	6.088	2.492	5.370	5.400
Total	39.701	39.623	494.557	509.588	179.876	120.612	452.810	428.526

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2005 y 2004, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 58,2% y 57,5% a oficinas, 20,1% y 15,7% a centros comerciales, 5,3% y 8,8% a explotaciones hoteleras y un 16,4% y un 18,0% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales y residencias), respectivamente.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, a un 10,6% y a un 4,4%, respectivamente. Adicionalmente, un 0,6% y un 9%, respectivamente, de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004.

10. Activos intangibles

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

	Miles de Euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado inmaterial	TOTAL
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2004	32.868	635	33.503
Adiciones	16	79	95
Retiros	-	(7)	(7)
Trasposos	6.739	-	6.739
Saldos al 31 de diciembre de 2004	39.623	707	40.330
Adiciones	78	71	149
Retiros	-	(34)	(34)
Trasposos y otros			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	39.701	744	40.445
Amortización acumulada			
Saldos al 1 de enero de 2004	(4.882)	(372)	(5.254)
Dotaciones	(1.776)	(78)	(1.854)
Retiros	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(6.658)	(448)	(7.106)
Dotaciones	(2.039)	(74)	(2.113)
Retiros	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(8.697)	(521)	(9.218)
Pérdidas por deterioro			
Al 31 de diciembre de 2004			
Al 31 de diciembre de 2005			
Activo material neto			
Saldos al 31 de diciembre de 2004	32.965	259	33.224
Saldos al 31 de diciembre de 2005	31.004	223	31.227

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 17.735 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante los ejercicios 2005 y 2004 por su explotación han ascendido a 3.408 y 3.221 miles de euros, respectivamente, y se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos por ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias 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 de 3.609 y 3.529 miles de euros durante los ejercicios 2005 y 2004, respectivamente.

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 618 miles de euros. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos en el ejercicio 2005 han ascendido a 663 miles de euros.

El importe de los activos inmateriales en explotación totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 asciende a 370 y 303 miles de euros, respectivamente.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2004	369	6.145	6.514
Resultados del ejercicio	104	270	374
Pago de Dividendos	(86)	-	(86)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	387	6.415	6.802
Resultados del ejercicio	123	(209)	(86)
Pago de Dividendos	(115)	-	(115)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	395	6.206	6.601

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 son los siguientes:

SOCIEDAD	Miles de Euros	
	Saldos deudores	
	2005	2004
Golf Altorreal, S.A.	1.218	1.404
Imopragal, S.A.	360	360
Totales (Nota 14)	1.578	1.764

Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2004 son producto de la financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad a Golf Altorreal, S.A. Esta financiación no devenga intereses.

La Sociedad Golf Altorreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85%. No obstante, se valora por el método de la participación porque el impacto de la consolidación por integración global no es significativo.

Por otro lado, el saldo mantenido con Imopragal, S.A. al 31 de diciembre de 2005 y 2004, tiene naturaleza comercial. Como se ha indicado en la Nota 2.h, en el ejercicio 2004, se produjo la salida de esta compañía del perímetro de consolidación, debido a que la Sociedad dominante ha dejado de ejercer influencia significativa en la gestión de dicha compañía.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Solares y terrenos	1.511.144	1.166.375
Inmuebles terminados	216.466	97.695
Obra en curso de construcción	571.054	660.418
Anticipos a proveedores	16.354	23.491
Total	2.315.018	1.947.979

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

Existencias por Delegaciones	2005			2004		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	2.614	-	-	6.884	-	-
Alicante	34.663	31.265	47	29.987	35.228	1.618
Almería	25.778	32.036	226	15.647	16.463	2.771
Baleares	23.667	379	424	20.317	1.577	778
Barcelona	155.941	75.395	15.510	96.121	30.653	18.598
Burgos	8.013	7.962	-	7.849	6.240	-
Cádiz	89.478	49.505	343	64.339	22.184	3.145
Cantabria	10.987	2.698	3.081	6.747	6.454	-
Castellón	16.784	11.762	169	12.816	7.110	396
Ciudad Real	14.059	1.166	-	-	-	-
Córdoba	45.091	2.421	-	45.065	-	-
Extremadura	19.447	-	-	6.466	-	-
Gerona	-	-	52	-	-	52
Granada	25.688	19.919	1.107	27.645	20.809	700
Huelva	8.566	19.150	5.993	8.267	17.489	-
Huesca	1.394	-	-	1.294	-	-
La Coruña	59.420	28.572	1.262	21.650	12.157	12.501
Las Palmas/Lanzarote	32.611	11.251	2.453	33.415	30.325	15.154
León	26.348	8.574	1.175	16.356	18.407	-
Logroño	7.834	-	-	7.744	-	-
Madrid	310.409	49.013	100.920	276.488	197.470	6.657
Málaga	69.729	27.558	29.934	73.311	45.434	7.539
Murcia	38.029	21.578	18.639	38.400	24.044	7.110
Oviedo	13.015	11.659	7	2.150	3.832	2.119
Pamplona	31.543	11.642	12.193	6.962	16.113	439
Pontevedra	21.125	16.229	1.700	15.882	4.310	2.022
Sevilla	50.437	37.156	829	30.679	40.960	(12.349)
Tarragona	-	-	-	-	-	26
Tenerife	34.090	34.231	11.623	60.055	15.104	27.259
Toledo	1.153	7.748	-	3.702	-	-
Valencia	100.024	41.292	8.149	82.318	56.546	589
Valladolid	14.249	3.844	-	12.069	-	-
Zamora	3.012	-	-	-	-	-
Zaragoza	95.837	-	630	89.558	26.163	571
Total España	1.391.035	564.005	216.466	1.120.182	655.072	97.695

Existencias por Delegaciones	2005			2004		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Lisboa	99.928	7.049	-	46.193	5.346	-
Total Portugal	99.928	7.049	-	46.193	5.346	-
Miami	20.181	-	-	-	-	-
Total Estados Unidos	20.181	-	-	-	-	-
Total Grupo	1.511.144	571.054	216.466	1.166.375	660.418	97.695

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004 ha sido de 12.533 y 16.502 miles de euros, respectivamente (véase Nota 23-g).

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 536.553 y 549.552 miles de euros, respectivamente, y cuyos límites de crédito ascienden a 1.105.562 y 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 2005 se ha incrementado a 90.455 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 estos terrenos, 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 2005 se encontraban pendientes de pago 32.690 miles de euros (74.586 miles de euros en 2004), que figuran registrados en el capítulo "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 274.857 y 163.775 miles de euros, respectivamente, de los cuales 15.853 y 17.709 miles de euros se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 27.116 y 30.803 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 1.179.017 y 1.072.078 miles de euros respectivamente, de los cuales 241.505 y 213.053 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.213.270 y 4.036.996 miles de euros, respectivamente. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Cientes pagos domiciliados	41.348	43.962
Cientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	4.405	5.988
Cientes y efectos impagados	696	721
Cientes y deudores de dudoso cobro	933	1.059
Deudores diversos	4.262	4.620
Provisiones	(933)	(1.059)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	50.711	55.291

Los clientes por pagos domiciliados a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2005 se ha dotado una provisión por los importes irrecuperables estimados por valor de 33 miles de euros (809 miles de euros en 2004). La provisión se ha determinado en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

14. Efectivo y otros activos líquidos y Otros activos financieros

Efectivo y otros activos líquidos

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos” equivalentes incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Otros activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2005		2004	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	7.973	-	7.508	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	3.279	1.966	473	2.101
Total bruto	11.252	1.966	7.981	2.101
Pérdidas por deterioro	(2.573)	-	(931)	-
Total neto	8.679	1.966	7.050	2.101

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe, se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas, dado que la participación en su capital es inferior al 20%.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Astaco, S.A.	Intercentros Bellesol, S.A.	Ecoedi 2002,S.A.	Espacios del Norte, S.A.	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Cabanyal 2010, S.A.	Imopragal, S.A.	Otras	Total
COSTE:									
Saldos al 1 de enero de 2004	3.663	-	-	225	225	-	-	6	4.119
Adiciones	-	2.905	361	-	-	-	-	-	3.266
Traspaso de Empresas del Grupo	-	-	-	-	-	-	123	-	123
Saldos al 31 de diciembre de 2004	3.663	2.905	361	225	225	-	123	6	7.508
Adiciones	-	-	-	-	-	464	-	1	465
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.663	2.905	361	225	225	464	123	7	7.973
PROVISIÓN:									
Saldos al 1 de enero de 2004	(933)	-	-	(63)	(72)	-	-	-	(1.068)
Dotaciones	-	(102)	-	-	(14)	-	-	-	(116)
Traspaso de Empresas del Grupo	-	-	-	-	-	-	(123)	-	(123)
Aplicaciones	323	-	-	53	-	-	-	-	376
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(610)	(102)	-	(10)	(86)	-	(123)	-	(931)
Dotaciones	-	(1.782)	(2)	-	-	-	-	-	(1.784)
Aplicaciones	56	-	-	-	86	-	-	-	142
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(554)	(1.884)	(2)	(10)	-	-	(123)	-	(2.573)
Inversiones disponibles para la venta netas									
Saldos al 31 de diciembre de 2004	3.053	2.803	361	215	139	-	-	6	6.577
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.109	1.021	359	215	225	464	-	7	5.400

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 participar en un 50% del capital de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

Actividad Domicilio Social	Promotora General Pardiñas 73, Madrid	
	Miles de Euros	
	2005	2004
Capital Social	7.766	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.661)	(1.784)
Resultado del ejercicio	111	124

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2005 y 2004 recoge una provisión por importe de 554 y 610 miles de euros, respectivamente, para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2005 y 2004 a dicha sociedad ascienden a 2.942 y 2.887 miles de euros, respectivamente, (véase Nota 20) correspondientes principalmente a un préstamo concedido por la misma 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 2005 y 2004 ascienden a 250 y 195 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No corriente		Corriente	
	2005	2004	2005	2004
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	386	329
Otros créditos	3.279	473	2	8
Créditos a empresas asociadas (Nota 11)	-	-	1.578	1.764
Total	3.279	473	1.966	2.101

Otros activos no corrientes

El epígrafe “Otros activos no corrientes” incluye las fianzas constituidas que se corresponden, principalmente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe recibido.

15. Capital y reservas

Capital Social y Prima de Emisión

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2005 y de 2004 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. 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. La cotización al cierre del ejercicio 2005 era de 15,51 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2005 ascendió a 16,23 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.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 29 de abril de 2004, delegó en el Consejo de Administración, por el plazo máximo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en la cantidad máxima de 75.914 miles de euros, así como la facultad de emitir obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, convertibles o no, con el límite máximo previsto en el artículo 282.1 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 cumplía al cierre de los ejercicios 2004 y 2005.

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.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascendía a 30.366 miles de euros.

Reservas voluntarias y otras

En este epígrafe, al 31 de diciembre de 2005 y de 2004 se incluyen, entre otras:

- *Reservas especiales:*

1. Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de 30 miles de euros al 31 de diciembre de 2004 y al 31 de diciembre de 2005.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 11.699 miles de euros al

31 de diciembre de 2004 y de 18.451 miles de euros al 31 de diciembre de 2005.

- Un importe de 1.057 y 989 miles de euros, al 31 de diciembre de 2004 y de 2005, respectivamente, que 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 al 31 de diciembre de 2004 y de 2.162 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 16). Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 5-k).

- *Reservas voluntarias*

Al 31 de diciembre de 2005 existen reservas voluntarias de libre disposición por importe de 316.317 miles de euros.

Reserva en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2005	2004
Renfurbis, S.A.	1.711	5.459
Indraci, S.A.	367	1.916
Euroinmobiliaria, S.A.	854	927
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(36)	(12)
Retiro Inmuebles, S.L.	12	-
Cota de las Estrellas, S.A.	3	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	2.911	8.290
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	150	108
Golf Altorreal, S.A.	(245)	160
Reservas en Sociedades por el método de la participación	(95)	268
Total	2.816	8.558

Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2005	2004
Urbis USA, INC.	280	-

Dividendo a cuenta

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante acordó el 14 de diciembre de 2005 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2005 por importe de 28.069 miles de euros (0,22 euros por acción), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo (véase Nota 3).

16. Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2005 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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. Con esta autorización, se revocó la anteriormente concedida para este mismo fin por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de abril de 2004.

Conforme a esta autorización, a lo largo de los ejercicios 2005 y 2004 las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Ejercicio 2005				Ejercicio 2004			
	Números de Acciones	Miles de Euros			Números de Acciones	Miles de Euros		
		Coste	Provisión	Neto		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	574.206	4.754	(1.271)	3.483	2.485.933	15.311	(2.105)	13.206
Compras / Dotaciones	1.000.054	15.867	(2.852)	13.015	1.667.535	17.248	(1.271)	15.977
Ventas / Retiros	(1.268.371)	(15.607)	1.271	(14.336)	(3.579.262)	(27.805)	2.105	(25.700)
Al cierre del ejercicio	305.889	5.014	(2.852)	2.162	574.206	4.754	(1.271)	3.483

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005 fue de 15,87 euros por acción y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005 fue de 14,94 euros por acción (10,34 euros y 10,09 euros, respectivamente, por acción en el ejercicio 2004). El resultado obtenido de las operaciones con acciones de la Sociedad dominante ha ascendido a 3.343 y 8.297 miles de euros en el ejercicio 2005 y 2004, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2005 y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se ha constituido una reserva indisponible equivalente al importe por el que figuran registradas las acciones de la Sociedad Dominante propiedad del mismo y de sus sociedades dependientes (véase Nota 15).

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 registrada en sus cuentas anuales individuales al cierre del ejercicio 2005 y 2004 una provisión por depreciación por importe de 2.852 y 1.271 miles de euros, respectivamente.

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de Euros			
	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC.	Total
Saldo reexpresado 1-1-2004	3.307	191	-	3.498
Dividendos	(2.000)	(1.264)	-	(3.264)
Resultado del ejercicio 2004	2.685	1.389	-	4.074
Saldo al 31-12-2004	3.992	316	-	4.308
Dividendos	(602)	-	-	(602)
Variaciones del perímetro	-	-	10.701	10.701
Resultado del ejercicio 2005	3.674	41	30	3.775
Saldo al 31-12-2005	7.064	357	10.731	18.152

Los cambios en el perímetro de 2005 se deben a la consolidación por integración global de la participada Urbis & Key International, LLLP, participada en un 54% por Urbis USA, INC., filial 100% de Inmobiliaria Urbis, S.A.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	7.064
Construcciones y Viviendas S.A.	40%	357
RCZ, LLLP	19%	4.432

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para actas fiscales	Otras provisiones	Total
Saldo al 1-1-2004	25.492	35.991	61.483
Dotaciones	625	-	625
Aplicaciones	-	(4.768)	(4.768)
Traspaso a existencias	-	(23.402)	(23.402)
Saldo al 31-12-2004	26.117	7.821	33.938
Dotaciones y traspaso de existencias	625	16.641	17.266
Aplicaciones	(5.487)	(1.681)	(7.168)
Saldo al 31-12-2005	21.255	22.781	44.036

El saldo al 31 de diciembre de 2004 y de 2005 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 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. Su importe actualizado al 31 de diciembre de 2004 y de 2005 asciende a 30.496 y 24.821 miles de euros, respectivamente. 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 22).

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada tanto en el ejercicio 2004 como en el ejercicio 2005, 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. Durante 2005, la Sociedad dominante ha procedido a abonar un importe de 5.487 miles de euros correspondiente a la liquidación de una parte de las actas mencionadas anteriormente.

El saldo al 31 de diciembre de 2004 y de 2005 de las “Otras provisiones” recoge fundamentalmente las provisiones identificadas en el Grupo por reparaciones, litigios y reclamaciones en promociones.

Las aplicaciones realizadas en el ejercicio 2004 en “Otras provisiones”, 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. Los pagos realizados en el ejercicio 2005 por este mismo concepto ascendieron a 2.169 miles de euros, de los cuales 1.709 miles de euros corresponden a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración. Estos compromisos fueron provisionados al cierre del ejercicio 2004 en el epígrafe de “Provisiones a corto plazo” del balance de situación consolidado adjunto por un importe de 2.080 miles de euros.

La aplicación realizada en el ejercicio 2005 corresponde principalmente al pago de reparaciones de inmuebles en Murcia por importe de 1.419 miles de euros.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros
Descripción	Provisiones a corto plazo
Saldo al 1-1-2004	28.817
Dotaciones otras provisiones	2.080
Reversión por excesos	(331)
Dotación neta Provisión promociones	12.475
Saldo al 31-12-2004	43.041
Dotaciones otras provisiones	2.200
Aplicaciones	-
Dotación neta Provisiones a corto plazo	12.030
Saldo al 31-12-2005	57.271

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

19. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Deuda por intereses	8.807	9.698
Gastos de formalización de deudas	(2.508)	(1.710)
Préstamos bancarios	1.279.031	1.055.879
	1.285.330	1.063.867
Vencimientos previstos:		
A la vista o a corto plazo (2005)	-	488.849
2006	540.557	202.533
2007	217.247	114.497
2008	83.727	-
2009	62.500	250.000
2010	62.500	-
Más de cinco años	312.500	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	698.489	666.275
Saldos incluidos en pasivo no corriente	586.841	397.592

En los vencimientos previstos 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.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Banco	31/12/2005			31/12/2004		
	Año Vencimiento	Miles de Euros		Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria (*)						
Banesto	2039	101.146	1.200	-	-	-
Banesto	2038	416.755	209.579	2038	85.801	32.393
Banesto	2037	226.018	148.101	2037	285.914	132.336
Banesto	2036	5.491	5.428	2036	143.463	101.607
Banesto	-	-	-	2035	8.712	7.829
Banesto	-	-	-	2034	196	196
Banesto	-	-	-	2033	2.742	2.389
Banesto	2031	92.497	53.631	2031	193.505	148.677
Banesto	2028	17.651	2.830	-	-	-
Banesto	2027	3.577	3.040	2027	3.577	1.000
Banesto	2026	1.706	1.638	2026	25.900	17.011
Banesto	-	-	-	2025	38	38
Banesto	-	-	-	2024	4.438	3.948
BBVA	2031	10.533	3.824	2031	10.533	5.312
BBVA	-	-	-	2029	6.377	6.377
BBVA	2033	10.707	3.105	-	-	-
CAM	-	-	-	2025	7.558	6.046
CAM	2035	6.597	2.436	-	-	-
Barclays	2037	11.998	6.024	2037	11.998	2.351
Barclays	2038	7.558	3.289	-	-	-
Bancaja	2037	23.735	8.670	2037	27.975	9.189
Bancaja	-	-	-	2036	12.560	8.259
Bancaja	-	-	-	2030	11.685	11.685
Bancaja	-	-	-	2028	142	132
Bancaja	2021	5.648	5.241	2021	5.531	5.530
BSCH	2017	10.748	5.109	2017	10.748	1.720
BSCH	2016	485	333	2016	6.418	3.853
BSCH	2035	14.660	3.244	-	-	-
Ibercaja	2032	20.562	16.257	2032	20.562	9.619
Ibercaja	-	-	-	2030	5.626	218
Ibercaja	2033	5.714	1.197	-	-	-
Banco Sabadell	2038	10.449	5.450	-	-	-
Banco Sabadell	2037	6.375	4.705	2037	6.375	2.000
Banco Sabadell	2034	8.494	5.060	2034	8.494	2.075
Popular	2038	7.306	1.659	-	-	-
Unicaja	2032	18.362	8.696	2032	26.044	9.678
Unicaja	2033	4.469	1.289	-	-	-
Caixa Catalunya	2041	2.051	2.051	2041	10.652	6.985
La Caixa	2037	9.922	4.526	2037	9.922	3.225
La Caixa	-	-	-	2036	2.973	1.799
Caja Madrid	2038	12.235	3.850	-	-	-
La Caixa (Renfurbis)	2038	6.388	60	-	-	-
Caja Madrid (Renfurbis)	2032	3.478	3.480	2037	5.313	1.535
La Caixa (Renfurbis)	2037	5.313	1.535	2032	59.326	3.767
Caixa Catalunya (Renfurbis)	2038	6.978	83	2030	172	172
Otros	-	206	183	-	1.189	601
		1.095.812	526.803		1.022.459	549.552
Con garantía hipotecaria (**)						
BBVA (Retiro Inmuebles)	2007	9.750	9.750	-	-	-
		1.105.562	536.553		1.022.459	549.552

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

Banco	31/12/2005			31/12/2004		
	Año Vencimiento	Miles de Euros		Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal						
Sindicado	2011	500.000	500.000	2009	250.000	250.000
Popular	2007	15.000	242	2007	15.000	94
BSCH	2007	40.000	9.946	2007	40.000	9.187
Banco de Vasconia	2007	30.000	1.697	2007	30.000	14.172
La Caixa	2006	24.000	10	2006	24.000	5.197
Caja de Canarias	2007	15.000	7.574	2007	15.000	13.087
CAM	2007	18.000	8.611	2007	12.000	11.423
CAM	-	-	-	2005	2.000	2.000
Ibercaja	2006	20.000	12.162	2006	20.000	19.953
Ibercaja	2007	18.030	16.116	2005	18.030	15.233
Caixa Galicia	2008	12.000	6.105	2006	6.000	5.697
Banca March	2008	10.000	4.063	-	-	-
Banesto	2007	45.000	4.301	2005	45.000	14.209
BBVA	2007	32.000	3.384	2007	32.000	27.154
Caja Madrid	2006	20.000	5.054	2006	20.000	958
Caja Madrid	2008	33.100	15.531	-	-	-
Caja Madrid	-	-	-	2005	18.030	766
Caja Madrid	-	-	-	2005	15.025	14.205
Banco Sabadell	2006	15.000	34	2005	15.000	12.820
Caja Duero	2007	15.000	7.554	2007	15.000	9.199
Caja de Cataluña	2006	9.000	34	2006	9.000	7.790
Bancaja	2008	18.030	1.575	2005	18.030	16.300
Bancaja	2007	3.378	3.373	-	-	-
Barclays	2006	30.000	8.685	2005	15.000	23
Unicaja	2006	20.000	20.000	-	-	-
Unicaja	2008	18.000	14.238	2005	18.030	17.033
Caja Burgos	2008	12.000	6.115	-	-	-
Fortis Bank	2006	10.000	4.513	-	-	-
BBVA (Retiro Inmuebles)	2006	7.500	5.828	2006	7.500	6.139
Caja Madrid (Renfurbis)	-	-	-	2005	3.000	756
BSCH (Cota de las Estrellas)	2007	1.500	874	-	-	-
Banesto (Cota de las Estrellas)	-	-	-	2005	800	800
Totta & Açores (Euroinmobiliaria)	2006	35.000	32.312	2005	25.000	23.862
Espirito Santo (Euroinmobiliaria)	2006	25.000	16.531	2005	10.000	1.736
BBVA (Euroinmobiliaria)	2006	25.000	16.842	-	-	-
Caja Ávila (Edusa)	2007	1.833	1.833	-	-	-
Caja Burgos (Edusa)	2007	1.833	1.833	-	-	-
Ibercaja (Edusa)	2007	1.833	1.833	-	-	-
BSCH (Edusa)	2007	415	415	-	-	-
Ibercaja (Edusa)	2006	1.322	1.322	2005	993	939
Caja Ávila (Edusa)	2006	919	919	2005	800	544
Caja Burgos (Edusa)	2006	1.019	1.019	2005	993	8
Total		1.085.712	742.478		701.231	501.284

Con fecha 10 de junio de 2004, la Sociedad suscribió un préstamo sindicado con 16 entidades financieras por un importe de 250.000 miles de euros y con vencimiento en 2009. Con fecha 27 de julio de 2005, la Sociedad ha suscrito un nuevo crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, con el que ha cancelado el anterior, dividido en dos tramos.

El primer tramo es un préstamo por un importe de 250.000 miles de euros con los siguientes vencimientos:

Año de vencimiento	Importe (miles de euros)
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
Total	250.000

El segundo tramo es una línea de crédito por un importe de 250.000 miles de euros, con vencimiento en 2011.

El banco Director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A., el cual interviene como prestamista en un importe de 85.000 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 Inmobiliaria Urbis, cumpliéndose todos ellos al 31 de diciembre de 2005.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,15% y el Euribor más 0,70%.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de arrendamiento mínimas	
	2005	2004
Importes a pagar por arrendamientos financieros:	12.222	16.029
Menos de un año	3.766	3.776
Entre dos y cinco años	8.456	12.253
Más de cinco años	-	-
Menos: gastos financieros futuros	(545)	(984)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	11.677	15.045
Saldos incluidos en el pasivo corriente	3.580	3.518
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	8.097	11.527

El único bien mantenido por el Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 en régimen de arrendamiento financiero corresponde al “Edificio Torre Urbis”, cuyas principales características han sido descritas en la Nota 9.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante los ejercicios 2004 y 2005 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés, que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura por un importe nominal de 335.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2004 y de 314.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2005. El detalle de dichos contratos es el siguiente:

			Miles de Euros			
Ejercicio 2004			Nominal	Vencimiento		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés		2005	2006	2007
BSCH	IRS	3,45%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	3,35%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,35%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,25%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	3,14%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,14%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	3,04%	18.000	-	18.000	-
BANESTO	IRS	3,04%	18.000	-	18.000	-
BSCH	IRS	2,94%	18.000	-	18.000	-
URQUIJO	IRS	2,95%	18.000	-	18.000	-
BBVA	IRS	2,94%	18.000	-	18.000	-
BSCH	IRS	2,88%	12.000	-	12.000	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	87.500	-	-	87.500
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	18.750	-	-	18.750
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	18.750	-	-	18.750
Total			335.000	108.000	102.000	125.000

			Miles de Euros			
Ejercicio 2005			Nominal	Vencimiento		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés		2005	2006	2007
BSCH	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
URQUIJO	IRS	2,95%	18.000	18.000	-	-
BBVA	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,88%	12.000	12.000	-	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	87.500	-	87.500	-
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	18.750	-	18.750	-
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	18.750	-	18.750	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,35% - 4,83%	87.500	-	-	87.500
Total			314.500	102.000	125.000	87.500

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2004 y 2005, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 5.305 y 2.122 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2004, la valoración a mercado de los derivados contratados en vigor implicaba el reconocimiento de unas minusvalías de 2.133 miles de euros, lo que, compensado con las reservas negativas de primera aplicación por este concepto por importe de 5.360 miles de euros, generó un beneficio de 3.227 miles de euros registrado contablemente en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, dado que el Grupo considera que no se cumplen los requisitos para su calificación como operaciones de cobertura (véase Nota 23-g). En el ejercicio 2005, la valoración a mercado de los derivados al cierre del ejercicio supone una minusvalía de 554 miles de euros, lo que ha generado un beneficio de 1.578 miles de euros registrado también en el epígrafe de “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2005		2004	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Deudas con empresas asociadas (véase Nota 14)	-	2.942	-	2.887
Fianzas y depósitos recibidos	4.605	693	4.392	290
Dividendo a pagar (véase Notas 3 y 16)	-	28.069	-	22.966
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.679	-	1.342
Ingresos diferidos y otras deudas	22	184	215	90
Total bruto	4.627	34.567	4.607	27.575

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Proveedores empresas vinculadas	45.381	93.549
Proveedores	171.730	130.698
Proveedores efectos a pagar	258.324	290.392
Anticipos de clientes (Nota 12)	241.505	213.053
Total	716.940	727.692

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Administraciones Públicas	31/12/2005				31/12/2004			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
	Impuesto sobre beneficios anticipado	-	60.781	-	-	-	46.418	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	10.979	-	4.843	-	6.708	-	20.207	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	25.771	-	-	-	16.440	-
Cuenta corriente tributaria	7.938	-	60.980	-	7.938	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	787	-	-	-	688	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	220	-	-	-	201	-
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)	63	-	2.610	-	21	-	4.463	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	37.635	-	-	-	32.785
Total	18.980	60.781	95.211	37.635	14.667	46.418	41.999	32.785

Del saldo deudor por IVA/IGIC al 31 de diciembre de 2005 un total de 6.567 (5.574 miles de euros al 31 de diciembre de 2004) corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. El saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2005 y 2004, corresponde fundamentalmente con el importe a pagar por este impuesto correspondiente a los ejercicios 2005 y 2004 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por importes de 62.530 y 49.976 miles de euros, respectivamente.

Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

Impuestos Diferidos Activos con Origen en:	Miles de Euros	
	2005	2004
Pérdidas por deterioro de activos fijos	2.826	-
Provisiones por reparaciones en promociones	3.521	2.540
Reversión ventas criterio NIIF	43.239	28.046
Otras provisiones (no deducibles fiscalmente)	11.195	15.832
	60.781	46.418

Impuestos Diferidos Pasivos con Origen en:	Miles de Euros	
	2005	2004
Revalorizaciones (Nota 5.c)	25.108	25.141
Diferimiento por reinversión	4.651	5.351
Diferimiento resultado UTES	746	-
Diferimiento por contratos de leasing	1.697	2.293
Otros	5.433	-
	37.635	32.785

El movimiento de los impuestos diferidos en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1-1-2004	37.297	33.180
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(604)
Aplicación diferimiento por leasing	-	(17)
Diferimiento por leasing	-	258
Reversión margen cambio de criterio en venta de promociones	9.887	-
Provisiones por reparaciones de promociones	2.727	-
Otras provisiones	(3.121)	-
Otros	(372)	(32)
Saldo al 31-12-2004	46.418	32.785

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 31-12-2004	46.418	32.785
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(700)
Aplicación diferimiento por leasing	-	258
Diferimiento por leasing	-	(854)
Diferimiento resultados UTES	-	746
Reversión margen cambio de criterio en venta de promociones	15.193	-
Provisiones por reparaciones de promociones	981	-
Otras provisiones	(4.637)	-
Otros	2.826	5.400
Saldo al 31-12-2005	60.781	37.635

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2005 y 2004 de la Sociedad dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

Base Imponible	Miles de Euros					
	2005			2004		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	-	-	258.241	-	-	190.243
Diferencias permanentes:	-	-	(20.599)	-	-	(7.754)
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados	-	4.645	-	-	1.179	-
Dotación a la RIC	-	15.524	-	-	6.684	-
Otras	-	430	-	109	-	-
Diferencias temporales:	-	-	463	-	-	11.891
Diferimiento por reinversión	2.000	-	-	1.726	-	-
Operaciones arrendamiento financiero	1.702	-	-	49	738	-
Provisiones varias	-	6.115	-	11.810	122	-
Autocartera	1.581	-	-	-	834	-
Otras	1.295	-	-	-	-	-
Base imponible	-	-	238.105	-	-	194.380

La Sociedad dominante acreditó 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.A. El importe de la rentas acogidas a la deducción es de 8.265 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad Dominante tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2005, deducciones en la cuota íntegra de dicho impuesto por importe de 3.059 miles de euros, de los que 882 corresponden a deducciones por doble imposición de dividendos y 2.133 miles de euros con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2005. La reinversión mencionada ha sido realizada durante el ejercicio 2005, en un inmueble destinado a su explotación en arrendamiento. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 10.663 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 2005 y 2004 ascendía a 1.697 y 2.293 miles de euros, respectivamente, que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Pasivos por impuestos diferidos".

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 2005 y 2004 ascendía a 4.651 y 5.351 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos".

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 Turísticas 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. De este modo, se ha incorporado a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2005 y 2004, 2.000 y 1.726 miles de euros, respectivamente, quedando pendientes de incorporación, al 31 de diciembre de 2005, en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 13.209 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 2005 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2009.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y 2004, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 18.579 y 18.372 miles de euros, respectivamente.

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 trans-

mitente 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 18.

Con fecha 23 de enero de 2006, la Agencia Tributaria ha comunicado a la Sociedad Dominante el inicio de actuaciones inspectoras referidas a los ejercicios 2001 a 2004. 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 27).

Al 31 de diciembre de 2005, el Grupo no posee bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar con beneficios futuros.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

Avalés y Garantías	Miles de Euros	
	2005	2004
Avalés ante compradores pisos (Ley 57/1968)	230.607	204.420
Técnicos y financieros:		
Tribunales Económico Administrativos	4.996	10.128
Solares	125.306	94.277
Permutas	24.141	19.483
Otros financieros	9.453	10.540
Ayuntamientos y otras entidades públicas	46.761	36.567
Total	441.264	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 cubierto por las provisiones existentes.

23. Ingresos y gastos

a) Ventas

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							
	2005				2004			
	Venta de Solares	Venta de Promociones	Arrenda- mientos	Total	Venta de Solares	Venta de Promociones	Arrenda- mientos	Total
Madrid	49.239	236.026	31.511	316.776	67.378	73.835	29.457	170.670
Tenerife	45.013	25.627	2.775	73.415	11.897	27.992	3.221	43.110
Zaragoza	-	70.551	3	70.554	-	66.183	8	66.191
Valencia	326	53.991	69	54.386	-	22.023	36	22.059
Las Palmas	-	50.374	1.505	51.879	-	23.359	2.170	25.529
Málaga	-	41.257	5	41.262	490	30.702	14	31.206
Barcelona	129	29.569	90	29.788	-	7.589	139	7.728
Alicante	-	28.678	-	28.678	-	15.632	-	15.632
Cádiz	8.414	17.734	18	26.166	-	68.344	28	68.372
Murcia	-	26.015	126	26.141	244	21.147	114	21.505
Sevilla	545	23.435	973	24.953	156	51.911	996	53.063
Granada	1.104	22.674	-	23.778	315	8.075	-	8.390
La Coruña	-	21.578	-	21.578	-	24.019	-	24.019
León	-	17.118	-	17.118	-	-	-	-
Castellón	-	9.681	-	9.681	-	8.420	-	8.420
Cantabria	-	9.134	-	9.134	-	-	-	-
Huelva	-	7.817	-	7.817	-	-	-	-
Vigo	-	6.443	-	6.443	-	5.346	-	5.346
Almería	1.070	4.625	-	5.695	-	4.197	-	4.197
Pamplona	-	4.256	-	4.256	-	15.615	-	15.615
Baleares	-	3.243	-	3.243	-	6.318	-	6.318
Oviedo	-	2.380	40	2.420	1.680	4.175	43	5.898
Lisboa	640	-	-	640	-	-	-	-
Gerona	-	-	-	-	-	373	-	373
Valladolid	-	-	-	-	9.500	6	-	9.506
Total	106.480	710.206	37.115	853.801	91.660	485.261	36.226	613.147

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 1.112.871 y 1.015.185 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 241.505 y 213.053 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del balance de situación consolidado adjunto.

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 6.092 y 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 66.146 y 56.893 miles de euros, respectivamente. En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2005 y 2004 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 710.206 y 485.261 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 1.179.017 y 1.072.078 miles de euros, respectivamente.

b) Cuenta de resultados por naturaleza y coste de ventas

- *Cuenta de resultados por naturaleza*

El desglose por naturaleza de los importes registrados en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios	853.801	613.147
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	29.407	75.958
Aprovisionamientos	(581.127)	(467.139)
Coste directo de inmuebles en arrendamiento	(12.994)	(11.559)
Gastos de comercialización	(11.093)	(7.786)
Gastos de personal	(17.231)	(15.141)
Dotación a la amortización	(1.065)	(1.008)
Otros ingresos de explotación	16.830	7.667
Otros gastos de explotación	(15.324)	(15.188)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	261.204	178.951
Ingresos financieros	730	676
Gastos financieros	(37.639)	(31.707)
Gastos financieros capitalizados	12.533	16.502
Resultado variación valor de los activos	(1.638)	260
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(86)	374
Pérdidas netas por deterioro	(6.388)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	228.716	165.056
Impuestos sobre las ganancias	(77.004)	(54.306)
RESULTADO DEL EJERCICIO	151.712	110.750
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	147.967	106.676
Intereses minoritarios	3.745	4.074

• *Coste de las ventas*

	Miles de Euros	
	2005	2004
Coste de la venta de edificaciones	503.528	335.377
Coste de la venta de solares	48.192	55.804
Dotación a amortización (Notas 8 y 9)	8.016	7.512
Otros gastos de gestión	10.486	8.792
Repercusión gastos a inquilinos	(5.508)	(4.745)
Coste de la venta de alquileres	12.994	11.559
Total coste de las ventas	564.714	402.740

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Sueldos y salarios	14.578	12.116
Indemnizaciones	241	1.032
Seguros sociales	1.728	1.618
Otros gastos sociales	684	375
Total	17.231	15.141

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2005 y 2004 ha sido de 242 y 218 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados	
	2005	2004
Consejeros Ejecutivos	2	2
Directores Generales	2	2
Directores	7	7
Directores Regionales y Delegados	29	26
Licenciados superiores	71	61
Aparejadores y diplomados	41	36
Administrativos	73	69
Operarios	4	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	13	11
Total	242	218

d) Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Arrendamientos y cánones	864	710
Reparaciones, conservación y mantenimiento	203	190
Servicios profesionales independientes	4.326	3.509
Seguros	2.531	2.235
Servicios bancarios y similares	405	398
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.331	1.334
Suministros	804	804
Otros servicios exteriores	1.626	1.745
Total	12.090	10.925

e) Otros ingresos y gastos de explotación

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y de gestión corriente	1.150	328
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (neto)	572	411
Otros ingresos	984	430
	2.706	1.169
Otros gastos de explotación		
Gastos desplazamiento viajes	868	888
Gastos de Junta y Consejos	553	406
Comisiones de avales	7	121
Otros gastos	1.346	1.403
	2.774	2.818

f) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Entidades asociadas		
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	123	104
Golf Altorreal, S.A.	(209)	270
Total	(86)	374

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Ingresos financieros		
Intereses de depósitos	730	676
	730	676
Gastos financieros		
Intereses de préstamos	(38.811)	(34.422)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(406)	(512)
Valoración a mercado de instrumentos financieros	1.578	3.227
	(37.639)	(31.707)
Gastos financieros capitalizados (Nota 13)	12.533	16.502
Resultado financiero	(24.376)	(14.529)

h) Resultado por variación del valor de los activos

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Pérdidas por deterioro del inmovilizado material (Nota 8)	(3.431)	-
Pérdidas por deterioro de propiedades de inversión (Nota 9)	(2.957)	-
Dotación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 14)	(1.782)	(116)
Aplicación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 14)	144	376
Resultado variación del valor de los activos	(8.026)	260

i) Aportación al resultado consolidado

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					
	2005			2004		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Inmobiliaria Urbis, S.A.	141.821	-	141.821	99.920	-	99.920
Turísticos Arenitas, S.A.	(1)	-	(1)	(2)	-	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(6)	-	(6)	(35)	-	(35)
Euro-Immobiliaria, S.A.	(2.240)	-	(2.240)	(544)	-	(544)
Renfurbis, S.A.	6.883	3.674	10.557	4.890	2.685	7.575
Cota de las Estrellas, S.A.	(32)	-	(32)	(20)	-	(20)
Indraci, S.A.	102	41	143	2.084	1.389	3.473
Urbis USA, INC.	(211)	30	(181)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	2.039	-	2.039	(1)	-	(1)
Retiro Inmuebles, S.L.	(156)	-	(156)	12	-	12
Urbiespar, S.L.	(146)	-	(146)	(2)	-	(2)
Puesta en equivalencia:						
Desarrollos Inmobiliarios Castilla -						
La Mancha, S.A.	123	-	123	104	-	104
Golf Altorreal, S.A.	(209)	-	(209)	270	-	270
Total	147.967	3.745	151.712	106.676	4.074	110.750

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Miles de Euros							
	2005				2004			
	Saldo Deudor	Saldo Acredor			Saldo Deudor	Saldo Acredor		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Banco Español de Crédito, S.A.	4.971	198.619	358.106	556.725	14.747	224.108	388.482	612.590
Grupo ACS-Dragados	-	-	41.964	41.964	174	873	48.042	48.915
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	260	64.064	37.754	101.818	114	41.937	4.216	46.153
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	-	6.343	6.343	12.686	-	12.686	6.343	19.029
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	-	-	-	-	-	1.185	1.185
Total	5.231	269.026	444.167	713.193	15.035	279.604	448.268	727.872

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 9, que han originado unos gastos financieros en los ejercicios 2005 y 2004 de 406 y 512 miles de euros, respectivamente, la principal transacción realizada durante los ejercicios 2005 y 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 19), que han originado unos gastos financieros por importe de 19.124 y 2.829 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2004, y de 21.530 y 3.728 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2005.

Respecto al riesgo por avales al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (véase Nota 22) un importe de 69.793 y 130.195 miles de euros, respectivamente, se corresponde con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 36.230 y 9.656 miles de euros, respectivamente, 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 2005 al Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. ascendió a 642 y 461 miles de euros, respectivamente, (3.798 y 4.114 miles de euros, en el ejercicio 2004, respectivamente).

El importe de las adquisiciones de los años 2005 y 2004 al Grupo ACS-Dragados ascendió a 91.382 y 100.284 miles de euros, respectivamente, y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos de los ejercicios 2005 y 2004 al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 6.515 y 4.418 miles de euros, respectivamente.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., al 31 de diciembre de 2004, 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 asciende, al 31 de diciembre de 2005, a

12.686 miles de euros, que se encuentran incluidos en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar”, 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 los ejercicios 2005 y 2004, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Información legal relativa 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 partida	Actividad	Participación	Funciones
D.Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	Propiedad de World Trade Center	32,17%	Presidente
D.Antonio García Ferrer	ACS, Actividades de Construcción y Servicios S.A.	Construcción	0,002%	Vicepresidente Ejecutivo
D.Marcelino Fernández Verdes (persona física representante de Novovilla, S.A.)	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Construcción	0,128%	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 2005, actividades por cuenta ajena.

Nombre	Sociedad	Actividad	Funciones
D. Luis María Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Inmobiliaria	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	Inmobiliaria	Presidente
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Inmobiliaria	Consejero
	Urbis USA, INC	Inmobiliaria	Presidente
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Kassadesign 2005, S.L.	Inmobiliaria	Consejero
	Cap D'Artrux, S.L.	Inmobiliaria	Presidente
	Drago Promocat, S.L.	Inmobiliaria	Vicepresidente
	Elerco, S.A.	Inmobiliaria	Presidente
	Prodesur Mediterráneo, S.L.	Inmobiliaria	Vocal
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 de los ejercicios 2005 y 2004 por los miembros de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo ascendieron a 1.707 y 1.526 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Retribución	Miles de Euros	
	2005	2004
Sueldos	1.468	1.301
Dietas	239	225
Total	1.707	1.526

tivamente, según el siguiente detalle:

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 18).

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los

Número de personas	Miles de Euros	
	2005	2004
6	2.069	1.923

ejercicios 2005 y 2004 puede resumirse en la forma siguiente:

Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004 de las distintas sociedades que componen el Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, prestados por el auditor principal y entidades

	Miles de Euros	
	2005	2004
Auditor principal y entidades vinculadas	137.000	108.726
Otros auditores	4.200	3.888
Total	141.200	112.614

vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes: En los ejercicios 2004 y 2005 los auditores han percibido honorarios por importes de 24.000 y 40.000 euros respectivamente por servicios diferentes a la auditoría de cuentas. La totalidad de estos importes corresponde a asesoramiento en relación con la transición a las NIIF.

27. 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.

28. Gestión de riesgos

El Grupo Inmobiliaria Urbis está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo Inmobiliaria Urbis en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo Urbis utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, ...).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2005 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, una vez considerados los derivados contratados, es la siguiente:

	Vencimientos			
	2005	2004	Más de 5 años	Total
A tipo de interés fijo o protegido	102.000	125.000	87.500	314.500
A tipo de interés variable	438.557	92.247	433.727	964.531
Total deuda	540.557	217.247	521.227	1.279.031

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 20.991 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 802.690 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 1.279.031 miles de euros, 536.553 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 742.478 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2005 asciende a 912.243 miles de euros, de los cuales 569.009 corresponden a préstamos hipotecarios.

Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 1.179.017 miles de euros y cubren de manera holgada las obras en curso de construcción a dicha fecha (571.054 miles de euros).

Por otra parte, el endeudamiento neto del Grupo en porcentaje sobre el valor bruto de sus activos inmobiliarios (GAV), asciende al 26%, ratio significativamente inferior a la media del sector.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Urbis no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 5-s se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

29. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que mencionar.

ANEXO I					Miles de Euros (*)			
Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas, Rdos. Ejerc. Anter. y Divid. a Cuenta	Resultado Neto del Ejercicio 2005
Turísticos Arenitas, S.A. (1)	Hostelería y turismo	Avda. Bravo Murillo, 16. Tenerife	Global	100,00%	265	301	(35)	(1)
Inmob. Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	85	120	(29)	(6)
Euro-Inmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Duque de Saldanha, 1. Lisboa	Global	100,00%	39.127	44.133	(2.765)	(2.240)
Cota de las Estrellas, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	5.876	901	(31)	(32)
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	4.836	8.059	1.460	13.017
Indrací, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	108	180	611	102
Urbis USA, INC. (1)	Promotora	South Biscayne Boulevard, 200 Miami	Global	100,00%	3.040	3.250	-	(210)
Urbispar, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	14.261	28.818	(4)	(291)
Masías de Bétera, S.L. (1)	Promotora	Paseo de la Alameda, 7. Valencia	Proporcional	50,00%	298	600	(4)	-
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	106	500	24	(312)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (3)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	Proporcional	20,00%	6.000	30.000	(7.530)	10.195
Golf Altorreal, S.A. (3)	Instalaciones deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal. Molina de Segura. Murcia	P.Equiv.	79,85%	6.207	10.157	(2.423)	39
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equiv.	30,00%	361	1.202	115	237
				80.570				

(*) Los datos obtenidos de las cuentas anuales de cada una de las sociedades según Plan General de Contabilidad.

(1) Sociedad no auditada.

(2) Sociedad auditada por Deloitte.

(3) Sociedad auditada por otros auditores.

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 de 2006.

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 2005, 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 2005, que presenta un Beneficio después de Impuestos por importe de 172.691.941,48 euros, cuya aplicación será la siguiente:

- 111.236.558,48 euros, a incrementar las Reservas Voluntarias.
- 15.524.000,00 euros, a Reservas para Inversiones en Canarias, de acuerdo con la Ley 19/1994.
- 45.931.383,00 euros, a Dividendo, equivalente a 0,36 euros por acción. Dado que por acuerdo del Consejo de Administración, adoptado en su reunión de 14 de diciembre de 2005, se acordó el pago de un dividendo a cuenta por importe de 28.069.178,50 euros, equivalente a 0,22 euros por acción, el dividendo complementario que corresponde percibir a los señores Accionistas asciende a la cantidad de 17.862.204,50 euros, equivalente a 0,14 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 16, 17, 26 y 27 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 16.-

La celebración de las Juntas Generales se verificará en el día y hora que el Consejo de Administración determine, expresándolo en la oportuna convocatoria, así como su carácter de "ordinaria" o de "extraordinaria" y el lugar de la reunión, que podrá ser el domicilio social u otro diferente en Madrid, según lo acuerde el Consejo de Administración.

Dicha convocatoria se realizará por medio de anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta General.

En dicho anuncio de convocatoria se

expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y también el "Orden del Día" comprensivo de los asuntos que han de someterse a la resolución de la Junta, pudiéndose incluir asimismo el aviso de que ésta se celebrará en segunda convocatoria en el caso de no haber suficiente número de concurrentes y acciones representadas para su constitución en primera convocatoria, indicándose el día, hora y lugar en que se celebrará aquélla. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del Capital Social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

También se indicará en los anuncios el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para:

- a) El otorgamiento y remisión a la Sociedad de las representaciones o delegaciones de voto emitidas en forma electrónica o telemática y su eventual revocación.
- b) El ejercicio de los derechos de voto, información, representación, agrupación y, en su caso, asistencia a distancia o en forma electrónica o telemática.

Artículo 17.-

Las Juntas Generales serán "ordinarias" y "extraordinarias".

Las primeras se celebrarán todos los años dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Las Juntas Generales Ordinarias serán válidas aunque hayan sido convocadas o se celebren fuera de plazo.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Las Juntas Generales Extraordinarias se convocarán, cuando lo acuerde el Consejo de Administración, bien por iniciativa propia o en virtud de petición que al efecto le formule un número de accionistas que represente, al menos, un cinco por ciento del Capital Social, siempre que expresen en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Consejo para convocarla. Y en el Orden del Día se incluirán necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud, además de aquéllos que el Consejo estimare conveniente incluir.

Artículo 26.-

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General mediante:

- a) Correspondencia postal, remitiendo la

tarjeta de asistencia y voto obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.

- b) Otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

El Consejo de Administración determinará, en el acuerdo de convocatoria de cada Junta, el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para el ejercicio y remisión a la Sociedad del derecho de voto a distancia y para su eventual revocación. Dichas circunstancias se expresarán en los anuncios de convocatoria de la Junta.

2. El Reglamento de la Junta General de Accionistas establecerá la antelación, con relación a la fecha de celebración de la Junta, con que debe recibirse el voto emitido a distancia en la Sociedad, sin que dicho plazo de antelación pueda ser superior a cinco días. El Consejo de Administración podrá ampliar el plazo de recepción de votos, señalando el aplicable en la convocatoria de la Junta de que se trate.

3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:

- a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
- b) Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el Artículo 27.
- c) Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

Artículo 27.-

1. Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General que se celebre en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los presentes Estatutos.

2. En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos, en la convocatoria se describirán los plazos, for-

mas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por los Administradores que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

3. La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a lo establecido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en el que se podrá establecer:

- a) El plazo mínimo de antelación con el que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista presente.
- b) El intervalo de tiempo, durante la celebración de la reunión, en el que los accionistas asistentes a distancia podrán ejercer su derecho de voto.
- c) La metodología en la formación de la lista de asistentes a la Junta.

El Reglamento podrá atribuir al Consejo de Administración y a la Presidencia de la Junta facultades para la aplicación de estas restricciones, en función de las incidencias que puedan surgir durante el desarrollo de la reunión.

4. Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.

5. La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

4º.- Acuerdos relativos al Punto Cuarto del Orden del Día:

Modificar los artículos 4, 5, 10, 14, 16, 17 18 y 24 del Reglamento de la Junta General, que en lo sucesivo quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 4.- Convocatoria de la Junta General:

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas sobre la Junta Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, y se realizará:

- a) En fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la Junta General Ordinaria.
- b) Siempre que el Consejo de Administración lo considere conveniente para los intereses sociales, en el caso de las Juntas Generales Extraordinarias.
- c) En todo caso, cuando lo soliciten, por conducto notarial, accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta cuya convocatoria solicitan. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los treinta días

siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los Administradores para convocarla.

Si la Junta General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo legal, o si habiendo solicitado la convocatoria de la Junta Extraordinaria accionistas titulares de un cinco por ciento del capital no hubiese sido efectuada, podrá serlo, a petición de cualquier accionista, en el primer caso, y de los solicitantes, en el segundo, por el Juez de Primera Instancia del domicilio social.

La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

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 la Sociedad, por lo menos un mes 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 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, por lo menos, un plazo 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) Los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.

3. 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 que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

4. 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.

5. 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 10.- Derecho y deber de asistencia:

1. Tienen derecho de asistir a la Junta General todos los titulares de acciones inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días de antelación, al menos, a aquél en que haya de celebrarse la Junta. Cuando el accionista ejercite su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia, en los términos establecidos en el artículo 26 de los Estatutos y 18 de este Reglamento, deberá cumplirse esta condición en el momento de su emisión.

2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. Asimismo podrán asistir a la Junta, con voz y sin voto los Directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, sin

perjuicio de la facultad de la Junta para revocar dicha autorización.

Artículo 14.- Solicitudes de intervención de los accionistas:

1. Acto seguido el Presidente solicitará a los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del Orden del Día o formular propuestas, se identificarán ante el Notario o, en su caso, ante la Mesa, y por indicación de ésta, ante el personal que asista a uno u a otra, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones del que son titulares y las acciones que representan. Si pretendiesen solicitar que su intervención conste literalmente en el Acta de la Junta, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los Administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En todo caso, las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a lo dispuesto en la legislación en vigor y en los Estatutos, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios electrónicos o telemáticos, serán remitidas al Notario o, en su caso, a la Mesa y deberán expresar el nombre y apellidos del autor, el número de acciones y la representación de que, en su caso, sea titular, y la intervención o propuesta que se formule.

3. Una vez que la Mesa disponga del listado de socios que desean intervenir, expuestos los informes que la Presidencia

considere oportunos y, en todo caso, antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, se abrirá el turno de intervenciones de los accionistas.

Artículo 16.- Información:

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que estime precisos acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, y si se trata de la Junta General Ordinaria, sobre cuestiones en materias de competencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el artículo 14 anterior.

2. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7 precedente o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la Junta, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.

3. En caso de preverse la asistencia a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento, las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes a la celebración de la Junta.

4. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, el

Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente, de acuerdo con el artículo 10.2 de este Reglamento.

Artículo 17.- Propuestas de los accionistas:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 y de la posibilidad de formular propuestas de acuerdos al amparo de lo previsto en los artículos 97 y 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas podrán, durante el turno de intervenciones, formular propuestas de acuerdos a la Junta General sobre cualquier extremo del Orden del Día que legalmente no requiera su puesta a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos en relación con los cuales la Junta pueda deliberar y votar sin estar incluidos en el Orden del Día.

Artículo 18.- Votación a través de medios de comunicación a distancia:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto de las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:

- a) Mediante correspondencia postal, remitiendo la tarjeta de asistencia obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.
- b) Mediante otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración,

en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

2. El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad.

3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:

- Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
- Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el artículo 27 de los Estatutos y 24 de este Reglamento.
- Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto, de que tenga conocimiento la

Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

5. La incorporación de los votantes a distancia a la lista de asistentes se realizará integrando el soporte informático donde queden registrados con el que contenga el resto de la lista. En caso de que la lista se forme mediante fichero de tarjetas de asistencia, la incorporación se producirá generando un documento en soporte papel donde se recoja la misma información que la que consta en la tarjeta, por cada uno de los accionistas que ha votado a través de medios electrónicos o telemáticos, sin perjuicio de la conservación en soporte electrónico duradero del voto recibido.

Artículo 24.- Asistencia a distancia:

Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General celebrada en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los Estatutos para el ejercicio de estos derechos.

En la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta.

La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a las siguientes reglas:

- a) La conexión al sistema de seguimiento de la Junta deberá realizarse con la antelación que se indique en la convocatoria, con relación a la hora prevista para el inicio de la reunión. Transcurrida la hora límite fijada al efecto, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad.
- b) El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que la Presidencia de la Junta declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta la hora señalada al efecto por la Presidencia.
- c) El voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el Orden del Día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto la Presidencia, una vez que se formule la propuesta y se estime que la misma ha de ser sometida a votación.
- d) Los accionistas asistentes a distancia conforme a este artículo podrán ejercitar su derecho de información formulando las preguntas o solicitando las aclaraciones que consideren pertinentes, siempre que se refieran a asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los Administradores podrán determinar en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. Las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la

Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes.

- e) Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.
- f) La inclusión de los accionistas asistentes a distancia en la lista de asistentes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 18.5 del presente Reglamento.
- g) La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

5º.- Acuerdos relativos al Punto Quinto del Orden del Día:

Quinto A: Fijar en trece el número de miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2006, dentro del máximo de 15 miembros establecido en los Estatutos Sociales.

Quinto B: A propuesta de la Comisión de Nombres y Retribuciones, en la reunión de 22 de marzo de 2006, nombrar Consejero no ejecutivo de la Sociedad, por el plazo máximo estatutario de tres años, a D. Miguel Boyer Salvador, cuyas circunstan-

cias personales se reseñarán en el momento de la aceptación de su nombramiento como Consejero.

Quinto C: Previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Juan Manuel Delibes Liniers.

Quinto D: Previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota.

Quinto E: Previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Antonio García Ferrer.

Quinto F: A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Santiago Foncillas Casaus.

6º.- Acuerdos relativos al Punto Sexto del Orden del Día:

Primero.- Reelegir a la firma Deloitte S.L. como Auditores de las Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de las Cuentas Consolidadas de su Grupo de Sociedades para el ejercicio 2006, aceptando así la correspondiente propuesta formulada por el Consejo de Administración a instancia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

Se hace constar que la firma Deloitte S.L., tiene su domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso núm. 1 – Edificio Torre Picasso, y C.I.F. núm. 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.

Segundo.- Facultar 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.

7º.- Acuerdos relativos al Punto Séptimo 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 filiales, 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 28 de abril de 2005.

8º.- Acuerdos relativos al Punto Octavo 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.



Edificio "Foradí Nou". Palma de Mallorca

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Informe que presentan los Administradores de INMOBILIARIA URBIS S.A. en relación con la propuesta de modificación de los artículos 16, 17, 26 y 27 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 27 de abril de 2006, en primera convocatoria, y para el día 28 de abril de 2006, 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 pretende dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la Sociedad Anónima Europea, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre. La citada norma modifica, entre otros aspectos, el plazo de convocatoria de la Junta General, que pasa a ser de un mes en lugar de los quince días que hasta la fecha exigía la normativa, y regula la forma y plazo de las intervenciones y propuestas de acuerdo que deseen presentar los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos.

A continuación se pasa analizar, artículo por artículo, de modo resumido, la forma en que resultarán afectados éstos con la modificación que se propone:

- Artículo 16.- Se establece el plazo del mes para convocar las Juntas Generales de Accionistas, en lugar de los quince días existentes hasta la fecha. Además se incorpora la novedad legal de publicar un complemento a la convocatoria de la Junta General, incluyendo uno o más puntos del Orden del Día, si lo solicita un número de accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del Capital Social y la forma y plazos para el ejercicio de este derecho.
- Artículo 17.- Se incorpora la aclaración establecida por la Ley 19/2005, relativa a la validez de la Junta General Ordinaria aunque la misma haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.
- Artículo 26.- De conformidad con el nuevo plazo de un mes establecido para la convocatoria de la Junta General, se modifica el apartado segundo del artículo 26 de los Estatutos para fijar el plazo mínimo de aceptación obligatoria del voto emitido a distancia.
- Artículo 27.- Se incorpora un nuevo apartado 2 a este artículo para reconocer al Consejo, conforme a la Ley 19/2005, la facultad de establecer los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que vayan a asistir a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, y en especial la posibilidad de establecer que las intervenciones y propuestas de los accionistas que van a asistir utilizando dichos medios se remitan a la

Sociedad con anterioridad al momento de constitución de la Junta. El anterior apartado 2 pasa a ser apartado 3 y en la letra b) de este último apartado, al regularse en el nuevo apartado 2 el derecho de información de los accionistas a distancia, se suprime esta referencia y se deja únicamente la referencia al voto.

3º) Texto íntegro del acuerdo que se somete a la deliberación y decisión de la Junta General de Accionistas:

Modificar los artículos 16, 17, 26 y 27 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 16.-

La celebración de las Juntas Generales se verificará en el día y hora que el Consejo de Administración determine, expresándolo en la oportuna convocatoria, así como su carácter de "ordinaria" o de "extraordinaria" y el lugar de la reunión, que podrá ser el domicilio social u otro diferente en Madrid, según lo acuerde el Consejo de Administración.

Dicha convocatoria se realizará por medio de anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta General.

En dicho anuncio de convocatoria se expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y también el "Orden del Día" comprensivo de los asuntos que han de someterse a la resolución de la Junta, pudiéndose incluir asimismo el aviso de que ésta se celebrará en segunda convocatoria en el caso de no haber suficiente número de concurrentes y acciones repre-

sentadas para su constitución en primera convocatoria, indicándose el día, hora y lugar en que se celebrará aquélla. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del Capital Social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

También se indicará en los anuncios el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para:

- a) El otorgamiento y remisión a la Sociedad de las representaciones o delegaciones de voto emitidas en forma electrónica o telemática y su eventual revocación.
- b) El ejercicio de los derechos de voto, información, representación, agrupación y, en su caso, asistencia a distancia o en forma electrónica o telemática.

Artículo 17.-

Las Juntas Generales serán "ordinarias" y "extraordinarias".

Las primeras se celebrarán todos los años dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejerci-

cio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Las Juntas Generales Extraordinarias se convocarán, cuando lo acuerde el Consejo de Administración, bien por iniciativa propia o en virtud de petición que al efecto le formule un número de accionistas que represente, al menos, un cinco por ciento del Capital Social, siempre que expresen en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Consejo para convocarla. Y en el Orden del Día se incluirán necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud, además de aquéllos que el Consejo estimare conveniente incluir.

Artículo 26.-

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General mediante:

- a) Correspondencia postal, remitiendo la tarjeta de asistencia y voto obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.
- b) Otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra

clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

El Consejo de Administración determinará, en el acuerdo de convocatoria de cada Junta, el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para el ejercicio y remisión a la Sociedad del derecho de voto a distancia y para su eventual revocación. Dichas circunstancias se expresarán en los anuncios de convocatoria de la Junta.

2. El Reglamento de la Junta General de Accionistas establecerá la antelación, con relación a la fecha de celebración de la Junta, con que debe recibirse el voto emitido a distancia en la Sociedad, sin que dicho plazo de antelación pueda ser superior a cinco días. El Consejo de Administración podrá ampliar el plazo de recepción de votos, señalando el aplicable en la convocatoria de la Junta de que se trate.

3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:

- a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.

- b) Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el Artículo 27.
- c) Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

Artículo 27.-

1. Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General que se celebre en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los presentes Estatutos.

2. En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por los Administradores que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la

Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

3. La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a lo establecido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en el que se podrá establecer:

- a) El plazo mínimo de antelación con el que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista presente.
- b) El intervalo de tiempo, durante la celebración de la reunión, en el que los accionistas asistentes a distancia podrán ejercer su derecho de voto.
- c) La metodología en la formación de la lista de asistentes a la Junta.

El Reglamento podrá atribuir al Consejo de Administración y a la Presidencia de la Junta facultades para la aplicación de estas restricciones, en función de las incidencias que puedan surgir durante el desarrollo de la reunión.

4. Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.

5. La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A., en reunión celebrada el día 22 de marzo de 2006, acordó por unanimidad proponer a la Junta General la modificación de determinados artículos del Reglamento de la Junta.

Estas modificaciones se justifican por la necesidad de adaptar el contenido del Reglamento de la Junta General a la modificación de los Estatutos Sociales, que se somete a la aprobación de la Junta General, a fin de recoger las novedades introducidas por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, reguladora de la Sociedad Anónima Europea. Asimismo las modificaciones propuestas tienen la finalidad de actualizar la numeración de determinados artículos de los Estatutos Sociales modificada como consecuencia de la refundición de los Estatutos aprobada por el Consejo de Administración con fecha de 17 de noviembre de 2004, haciendo uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2004.

Las modificaciones propuestas afectan a los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- a) Artículo 4: Recoge la aclaración incluida en el nuevo apartado segundo del artículo 95 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que la Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.
- b) Artículo 5: Incorpora el nuevo plazo legal del mes para convocar la Junta General. En la enumeración de las menciones que obligatoriamente deben hacerse en la convocatoria, se añade un nuevo párrafo g) relativo a los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que, en su caso, asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos. Incorpora también la nueva regulación legal sobre publicación de un complemento de convocatoria, solicitada por aquellos accionistas que
- tengan, al menos, un cinco por ciento del Capital Social.
- c) Artículo 10: Actualiza la numeración del artículo de los Estatutos Sociales que regula el voto a distancia en Junta General (antes artículo 24.bis y en la actualidad artículo 26 de los Estatutos), como consecuencia de la reenumeración de los artículos de los Estatutos introducida por la refundición de los Estatutos aprobada por el Consejo de Administración con fecha de 17 de noviembre de 2004, en uso de la autorización concedida por la Junta General celebrada el día 29 de abril de 2004.
- d) Artículo 14: Regula la posibilidad de que los Administradores establezcan en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdo que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios electrónicos o telemáticos se remitan a la Sociedad con anterioridad a la constitución de la Junta, tal como prevé la nueva Ley, regulándose igualmente el destinatario de dicha documentación y los datos que debe contener la petición.
- e) Artículo 16: Aclara, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley, y caso de preverse la asistencia a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, que las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta por dichos medios se producirán, por escrito, durante los siete días siguientes a la Junta.
- e) Artículo 17: La referencia a la posibilidad de que los accionistas formulen propuestas de acuerdos antes de la celebración de la Junta, que actual-

mente existe con relación al artículo 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, se completa con otra relativa al artículo 97, cuya nueva redacción permite a los accionistas titulares de un cinco por ciento del capital, solicitar la inclusión de nuevos asuntos en el Orden del Día de la Junta convocada.

- f) Artículo 18: Actualiza la numeración del artículo de los Estatutos Sociales que regula la asistencia a la Junta General por medios electrónicos o telemáticos a distancia (antes artículo 24.ter y en la actualidad artículo 27 de los Estatutos), como consecuencia de la reenumeración de los artículos de los Estatutos introducida por la refundición de los Estatutos aprobada por el Consejo de Administración con fecha de 17 de noviembre de 2004.
- g) Artículo 24: Aclara que en la convocatoria de la Junta se establecerán por el Consejo de Administración los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta, aclarándose igualmente la posibilidad de que los Administradores establezcan en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdo de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos se remitan con anterioridad a la constitución de la Junta. De igual forma se indica que la contestación a las peticiones de información realizadas durante la Junta, se realizará durante los siete días siguientes.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas, los artículos 4, 5, 10, 14, 16, 17, 18 y 24 del Reglamento de la Junta General quedarán redactados en la forma siguiente:

Artículo 4. Convocatoria de la Junta General:

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas sobre la Junta Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, y se realizará:

- a) En fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la Junta General Ordinaria.
- b) Siempre que el Consejo de Administración lo considere conveniente para los intereses sociales, en el caso de las Juntas Generales Extraordinarias.
- c) En todo caso, cuando lo soliciten, por conducto notarial, accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta cuya convocatoria solicitan. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los Administradores para convocarla.

Si la Junta General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo legal, o si habiendo solicitado la convocatoria de la Junta Extraordinaria accionistas titulares de un cinco por ciento del capital no hubiese sido efectuada, podrá serlo, a petición de cualquier accionista, en el primer caso, y de los solicitantes, en el segundo, por el Juez de Primera Instancia del domicilio social.

La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

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 la Sociedad, por lo menos un mes 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 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, por lo menos, un plazo 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) Los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.
3. 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 que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.
 4. 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.

5. 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 10. Derecho y deber de asistencia:

1. Tienen derecho de asistir a la Junta General todos los titulares de acciones inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días de antelación, al menos, a aquél en que haya de celebrarse la Junta. Cuando el accionista ejercite su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia, en los términos establecidos en el artículo 26 de los Estatutos y 18 de este Reglamento, deberá cumplirse esta condición en el momento de su emisión.
2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. Asimismo podrán asistir a la Junta, con voz y sin voto los Directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, sin perjuicio de la facultad de la Junta para revocar dicha autorización.

Artículo 14. Solicitudes de intervención de los Accionistas:

1. Acto seguido el Presidente solicitará a los accionistas que, en ejercicio de

sus derechos, deseen intervenir en la Junta y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del Orden del Día o formular propuestas, se identificarán ante el Notario o, en su caso, ante la Mesa, y por indicación de ésta, ante el personal que asista a uno u a otra, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones del que son titulares y las acciones que representan. Si pretendiesen solicitar que su intervención conste literalmente en el Acta de la Junta, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los Administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En todo caso, las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a lo dispuesto en la legislación en vigor y en los Estatutos, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios electrónicos o telemáticos, serán remitidas al Notario o, en su caso, a la Mesa y deberán expresar el nombre y apellidos del autor, el número de acciones y la representación de que, en su caso, sea titular, y la intervención o propuesta que se formule.
3. Una vez que la Mesa disponga del listado de socios que desean intervenir, expuestos los informes que la Presidencia considere oportunos y, en todo caso, antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, se abrirá el turno de intervenciones de los accionistas.

Artículo 16. Información:

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que estime precisos acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, y si se trata de la Junta General Ordinaria, sobre las cuestiones en materias de competencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el artículo 14 anterior.
2. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7 precedente o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la Junta, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.
3. En caso de preverse la asistencia a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento, las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes a la celebración de la Junta.
4. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, el Secretario, un Administrador o, si

resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente, de acuerdo con el artículo 10.2 de este Reglamento.

Artículo 17. Propuestas de los Accionistas:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 y de la posibilidad de formular propuestas de acuerdos al amparo de lo previsto en los artículos 97 y 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas podrán, durante el turno de intervenciones, formular propuestas de acuerdos a la Junta General sobre cualquier extremo del Orden del Día que legalmente no requiera su puesta a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos en relación con los cuales la Junta pueda deliberar y votar sin estar incluidos en el Orden del Día.

Artículo 18. Votación a través de medios de comunicación a distancia:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto de las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:
 - a) Mediante correspondencia postal, remitiendo la tarjeta de asistencia obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.
 - b) Mediante otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir ade-

cuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

2. El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad.
3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:
 - Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
 - Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el artículo 27 de los Estatutos y 24 de este Reglamento.
 - Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes

de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

5. La incorporación de los votantes a distancia a la lista de asistentes se realizará integrando el soporte informático donde queden registrados con el que contenga el resto de la lista. En caso de que la lista se forme mediante fichero de tarjetas de asistencia, la incorporación se producirá generando un documento en soporte papel donde se recoja la misma información que la que consta en la tarjeta, por cada uno de los accionistas que ha votado a través de medios electrónicos o telemáticos, sin perjuicio de la conservación en soporte electrónico duradero del voto recibido.

Artículo 24. Asistencia a distancia:

Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General celebrada en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los Estatutos para el ejercicio de estos derechos.

En la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el orde-

nado desarrollo de la Junta.

La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a las siguientes reglas:

- a) La conexión al sistema de seguimiento de la Junta deberá realizarse con la antelación que se indique en la convocatoria, con relación a la hora prevista para el inicio de la reunión. Transcurrida la hora límite fijada al efecto, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad.
- b) El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que la Presidencia de la Junta declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta la hora señalada al efecto por la Presidencia.
- c) El voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el Orden del Día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto la Presidencia, una vez que se formule la propuesta y se estime que la misma ha de ser sometida a votación.
- d) Los accionistas asistentes a distancia conforme a este artículo podrán ejercer su derecho de información formulando las preguntas o solicitando las aclaraciones que consideren pertinentes, siempre que se refieran a asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los Administradores podrán determinar en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. Las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes.
- e) Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.
- f) La inclusión de los accionistas asistentes a distancia en la lista de asistentes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 18.5 del presente Reglamento.
- g) La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

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 en la reunión celebrada el día 22 de marzo de 2006, con el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, las siguientes modificaciones del Reglamento del Consejo, que fueron comunicadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día 22 de marzo de 2006:

- Modificación del artículo 19, apartado 1: Tiene por finalidad establecer, de acuerdo con la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, que en el supuesto de reelección de los Consejeros, ésta debe hacerse por períodos con la duración máxima estatutaria de tres años.
 - Modificación del artículo 20: Establece, conforme a lo dispuesto en el nuevo apartado 3 del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, que el nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiere transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior sin que haya tenido lugar la misma.
2. Los Consejeros designados por cooperación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación, en cuyo caso cesarán en la fecha en que lo habría hecho su antecesor.
 3. El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el periodo de su duración.

Artículo 20. Cese de los Consejeros:

Los Administradores cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de Cuentas del ejercicio anterior.

Como consecuencia de estas modificaciones, los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo quedaron redactados en la forma siguiente:

Artículo 19. Duración del cargo:

1. La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por períodos de igual duración máxima.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente,

en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos”.



Urbanización “Alicate Playa”. Marbella. Málaga



Edificio de Oficinas "Alda. de San Luis". Madrid

