



# **Inmobiliaria Urbis, S.A.**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2003 e  
Informe de Gestión

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias los Administradores presentan, a efectos informativos, una columna con las variaciones cuantitativas entre ejercicios. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 21 de febrero de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2003, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la Sociedad.

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

Javier Parada Pardo

20 de febrero de 2004

**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**

**CUENTAS ANUALES  
E INFORME DE GESTION  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

• Madrid, 18 de febrero de 2004 •

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

**INFORME DE GESTION**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized name or set of initials.

## INFORME DE GESTIÓN 2003

El ejercicio 2003 ha sido para Inmobiliaria Urbis, S.A. un año muy positivo, en el que se han cumplido los objetivos de crecimiento, manteniendo la fortaleza financiera de la Sociedad y sin recurrir a la realización acelerada de resultados extraordinarios.

Analizando la cuenta de resultados, la cifra de negocio ha alcanzado un volumen de 535,0 millones. El 84% procede de la venta de edificaciones, el 9% de la venta de solares y el 7% de las rentas de alquiler del patrimonio.

El margen bruto ha sido de 163,7 millones, un 6% más que en 2002.

Gracias a la contención del peso de los costes indirectos, de personal y financieros, el beneficio ordinario se incrementa un 7%.

El resultado neto alcanza los 84,5 millones de euros, lo que representa el 16% de la cifra de negocio y un incremento con respecto al ejercicio anterior del 12%.

Con respecto al balance, hay que resaltar que se mantiene la fortaleza financiera, con un ratio de apalancamiento sobre fondos propios del 104%, uno de los más bajos del sector, especialmente si se consideran las plusvalías latentes que acumulan los activos.

Además de los datos contables, hay que destacar que la actividad comercial de venta de viviendas, principal línea de negocio de la Sociedad, ha mantenido un excelente comportamiento.

El ejercicio 2004 se afronta con un optimismo prudente. Creemos que el mercado residencial tiende a una suave y positiva ralentización, que esperamos compensar ganando cuota de mercado gracias a nuestras ventajas competitivas, entre las que destacamos las plusvalías latentes que nuestro modelo de negocio genera en el suelo.



Por otro lado, nuestra Sociedad está poco expuesta en términos porcentuales al mercado no residencial que, en especial el segmento de oficinas, se mantiene débil.

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.

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 2003 un total de 2.300.342 acciones por un importe total de 14.888 miles de euros y ha vendido en el mismo período un total de 1.206.245 acciones por un importe total de 7.025 miles de euros.

En consecuencia y tal y como se detalla en la nota 4-e) de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la Sociedad tenía un total de 2.485.933 acciones propias, representativas de un 1,95% del capital social de la compañía.

No se han ejecutado actividades en materia de investigación y desarrollo.

Este Informe se remite al Informe de Gestión Consolidado en el que se realiza un análisis más detallado de la evolución de los negocios de la Compañía.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned in the lower right quadrant of the page.

**CUENTAS ANUALES**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that are difficult to decipher as specific letters.

**INMOBILIARIA URBIS S.A.**  
**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002. Notas 1 a 4.**

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2003	31/12/2002	Var. 03/02
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>642.125</b>	<b>451.515</b>	<b>190.610</b>
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	1.303	1.955	(652)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	57.430	59.057	(1.627)
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
1.1 Edificios terminados en alquiler en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
2 Concesiones	32.868	32.713	155
3 Aplicaciones informáticas	634	407	227
4 Amortizaciones	(7.367)	(5.358)	(2.009)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	517.469	340.714	176.755
1 Inmuebles para arrendamiento	406.972	261.620	145.352
2 Inmuebles para uso propio	16.258	15.007	1.251
3 Instalaciones	2.233	2.189	44
4 Mobiliario y equipo de oficina	2.925	2.813	112
5 Otro inmovilizado material	1.515	1.456	59
6 Construcciones en curso	112.046	78.023	34.023
7 Amortizaciones	(24.480)	(20.394)	(4.086)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 8)	43.421	26.191	17.230
1 Participaciones empresas del Grupo	19.381	19.125	256
2 Créditos empresas del Grupo	16.700	-	16.700
3 Participaciones empresas Asociadas	10.024	10.024	0
4 Cartera de valores a largo plazo	457	380	77
5 Fianzas constituidas a largo plazo	3.069	2.942	127
6 Provisiones	(6.210)	(6.280)	70
V ACCIONES PROPIAS (Nota 4-e)	13.206	6.927	6.279
1 Acciones propias	15.311	7.448	7.863
2 Provisiones	(2.105)	(521)	(1.584)
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	9.296	16.671	(7.375)
1 Clientes a largo plazo por ventas	9.296	16.671	(7.375)
<b>C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCIC.</b>	<b>1.890</b>	<b>3.346</b>	<b>(1.516)</b>
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.583.854</b>	<b>1.223.032</b>	<b>360.822</b>
I EXISTENCIAS (Nota 9)	1.335.803	948.819	386.984
1 Terrenos y solares	817.794	507.593	310.201
2 Promociones en curso	457.967	379.954	78.013
2.1 Promociones en curso ciclo largo	185.846	186.255	(409)
2.1 Promociones en curso ciclo corto	272.121	193.699	78.422
3 Inmuebles terminados	52.809	55.064	(2.255)
4 Anticipos a proveedores	7.233	6.208	1.025
II DEUDORES	239.237	265.028	(25.791)
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	194.487	228.803	(34.316)
1.1 Clientes por ventas contratadas	695.556	626.166	69.390
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(501.069)	(397.363)	(103.706)
2 Deudores varios	6.058	7.504	(1.446)
3 Administraciones Públicas (Nota 13)	39.113	29.954	9.159
4 Provisiones	(421)	(1.233)	812
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	3.303	1.599	1.704
1 Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8)	1.569	1.456	113
2 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	1.734	143	1.591
IV TESORERIA	4.411	6.579	(2.168)
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.100	1.007	93
1 Gastos anticipados	1.100	1.007	93
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.227.809</b>	<b>1.677.893</b>	<b>549.916</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2003.

INMOBILIARIA URBIS S.A.			
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002. Notas 1 a 4.			
PASIVO (Miles de euros)	31/12/2003	31/12/2002	Var. 03/02
<b>A) FONDOS PROPIOS (Nota 10)</b>	<b>678.123</b>	<b>622.961</b>	<b>55.162</b>
I CAPITAL	151.829	151.829	0
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	0
III RESERVAS	223.756	174.011	49.745
1 Reserva legal	30.366	30.366	0
2 Otras reservas	193.390	143.645	49.745
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	84.507	75.262	9.245
V DIVIDENDO A CUENTA	(19.138)	(15.310)	(3.828)
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>648</b>	<b>468</b>	<b>180</b>
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS Y OTRAS</b>	<b>61.001</b>	<b>56.923</b>	<b>4.078</b>
1 Provisión para impuestos (Nota 11)	25.492	24.813	679
2 Otras provisiones (Nota 11)	35.509	32.110	3.399
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>570.347</b>	<b>370.784</b>	<b>199.563</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	407.383	254.102	153.281
1 Principal deudas con entidades de crédito	406.242	251.682	154.560
2 Intereses no devengados por arrendamiento, financiero	1.141	2.420	(1.279)
II OTROS ACREEDORES	161.179	111.897	49.282
1 Deudas representadas por efectos a pagar	57.430	16.396	41.034
2 Deudas no financieras con vinculadas y otras (Notas 9 y 16)	94.042	81.477	12.565
3 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 15)	4.905	10.682	(5.777)
4 Fianzas recibidas a largo plazo	4.802	3.342	1.460
III DESEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	1.785	4.785	(3.000)
1 De empresas del Grupo (Nota 8)	1.785	4.785	(3.000)
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>917.690</b>	<b>626.757</b>	<b>290.933</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	317.010	255.947	61.063
1 Principal deudas con entidades de crédito	310.616	249.671	60.945
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	308	520	(212)
3 Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	6.086	5.756	330
II DEUDAS CON EMPRESAS VINCULADAS	97.916	7.076	90.840
1 Deudas con empresas vinculadas (Nota 9)	97.916	7.076	90.840
III ACREEDORES COMERCIALES	371.094	248.782	122.312
1 Anticipos de clientes (Nota 15)	105.569	71.553	34.016
1.1 Anticipos y compromisos por ventas contratadas	606.638	468.916	137.722
1.2 Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 15)	(501.069)	(397.363)	(103.706)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	88.043	96.264	(8.221)
3 Proveedores efectos a pagar	177.482	80.965	96.517
IV OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	45.261	44.680	581
1 Administraciones Públicas (Nota 13)	20.079	25.564	(5.485)
2 Otras deudas (Nota 3)	22.133	15.834	6.299
3 Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	3.049	3.282	(233)
V PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	86.409	70.272	16.137
1 Provisiones para terminación de obras (Nota 4-I)	84.833	69.296	15.537
2 Otras provisiones	1.576	976	600
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.227.809</b>	<b>1.677.893</b>	<b>549.916</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2003.

**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002.**

D E B E	Miles de euros.		
	31/12/03	31/12/02	Variación
<b>A) GASTOS DE EXPLOTACION.</b>			
1.- <u>APROVISIONAMIENTOS (Nota 15)</u>	<u>419.157</u>	<u>477.850</u>	<u>(58.693)</u>
3.- <u>COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO INCLUIDO AMORTIZACIONES (Nota 15).</u>	<u>13.984</u>	<u>11.949</u>	<u>2.035</u>
4.- <u>GASTOS de PERSONAL.</u>	<u>13.042</u>	<u>12.017</u>	<u>1.025</u>
Sueldos y salarios y asimilados	11.124	9.983	1.141
Cargas sociales	1.554	1.269	285
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	--	483	(483)
Otros gastos de personal	364	282	82
5.- <u>DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO (Notas 5,6,7)</u>	<u>1.555</u>	<u>1.543</u>	<u>12</u>
6.- <u>VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.</u>	<u>1.029</u>	<u>919</u>	<u>110</u>
7.- <u>OTROS GASTOS de EXPLOTACION.</u>	<u>10.425</u>	<u>9.175</u>	<u>1.250</u>
Servicios exteriores	7.744	7.245	499
Tributos	295	284	11
Otros gastos de gestión corriente	2.386	1.646	740
<b>I. BENEFICIOS de EXPLOTACION.</b>	<b>138.541</b>	<b>132.225</b>	<b>6.316</b>
8.- <u>GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.</u>	<u>13.485</u>	<u>12.511</u>	<u>974</u>
Gastos financieros y asimilados	28.128	27.085	1.043
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(14.643)	(14.574)	(69)
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>III. BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</b>	<b>128.270</b>	<b>120.256</b>	<b>8.014</b>
9.- <u>PÉRDIDAS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO FINANCIERO (Nota 8)</u>	<u>23</u>	<u>1.510</u>	<u>(1.487)</u>
10.- <u>VARIACION de la PROVISION de la CARTERA DE CONTROL (Nota 8)</u>	<u>1.513</u>	<u>1.555</u>	<u>(42)</u>
11.- <u>GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)</u>	<u>12.303</u>	<u>25.558</u>	<u>(13.255)</u>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.</b>	<b>123.805</b>	<b>107.840</b>	<b>15.9658</b>
11.- <u>IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 13)</u>	<u>39.298</u>	<u>32.578</u>	<u>6.720</u>
<b>VI. RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>84.507</b>	<b>75.262</b>	<b>9.245</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2003

**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002.**

H A B E R	Miles de euros.		
	31/12/03	31/12/02	Variación
<b>B) INGRESOS DE EXPLOTACION.</b>			
<b>1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS</b>	<b>535.030</b>	<b>543.975</b>	<b>(8.945)</b>
Ventas de solares (Nota 15)	46.208	37.389	8.819
Ventas de promociones (Nota 15)	449.827	473.515	(23.688)
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento (Nota 15)	38.854	32.945	5.909
Prestaciones de servicios	141	126	15
<b>2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS</b>	<b>75.758</b>	<b>101.163</b>	<b>(25.405)</b>
<b>3.- EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO</b>	<b>(13.738)</b>	<b>(791)</b>	<b>(12.947)</b>
<b>4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION</b>	<b>683</b>	<b>1.331</b>	<b>(648)</b>
<b>I. PERDIDAS de EXPLOTACION.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>4.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS. (Nota 8)</b>	<b>3.214</b>	<b>542</b>	<b>2.672</b>
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.</b>	<b>10.271</b>	<b>11.969</b>	<b>(1.698)</b>
<b>III. PÉRDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>5.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO. y CARTERA de CONTROL</b>	<b>6.491</b>	<b>7.826</b>	<b>(1.335)</b>
En inmuebles para arrendamiento	6.491	3.831	2.660
En inmovilizado financiero (Nota 8)	--	3.995	(3.995)
<b>6. BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS</b>	<b>1.095</b>	<b>7.230</b>	<b>(6.135)</b>
<b>7.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.788</b>	<b>1.151</b>	<b>637</b>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.</b>	<b>4.465</b>	<b>12.416</b>	<b>(7.951)</b>
<b>V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2003

## INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

### (1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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.

Su objeto social viene recogido en el artículo 2 de sus 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

*Imagen fiel-*

Las cuentas anuales, que se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad), han sido formuladas el 18 de febrero de 2004 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria correspondiente, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

Bases del Reparto	Miles de Euros
Resultado del ejercicio (Beneficio)	84.507

Aplicación	Miles de Euros
A Reserva para Inversiones en Canarias	759
A Reservas voluntarias	51.851
A Dividendos:	
- Dividendo a cuenta	19.138
- Dividendo complementario	12.759
<b>Total</b>	<b>84.507</b>

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 19 de noviembre de 2003, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,15 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2003 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación adjunto, habiendo sido pagado con fecha 30 de enero de 2004. 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:

	Miles de euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	1.598.203
Pasivo a corto plazo	(837.427)
	760.776



Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,10 euros por acción (12.759 miles de euros).

#### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2003 están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

##### a) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento están formados principalmente por los gastos de ampliación de capital (honorarios de abogados, escrituración y registro) y gastos devengados en la fusión con Dragados Inmobiliaria en el ejercicio 2001 (Nota 13), y están contabilizados por los costes incurridos. Estos gastos se amortizan linealmente en cinco años.

##### b) *Inmovilizado inmaterial-*

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

Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se utilizan idénticos criterios que para el resto del inmovilizado, siendo en este caso la vida útil estimada:

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

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 y la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039.



La amortización de la concesión en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y la concesión de Tenerife linealmente en función de los años de duración de la concesión.

*c) Inmovilizado material-*

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

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se registran como gasto del período.

La Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

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

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

*d) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-*

La Sociedad no posee títulos con cotización oficial, por lo que valora sus inversiones a coste, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan al cierre del ejercicio.

Las minusvalías entre el coste y el valor teórico-contable corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten al cierre del ejercicio se registran en el epígrafe "Provisiones", del capítulo de "Inmovilizaciones financieras".



La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente en esta misma fecha, muestran un incremento de los activos de 101.947 miles de euros, un aumento de la cifra de negocio de 66.938 miles de euros y un aumento de los beneficios del ejercicio de 7.062 miles de euros.

e) *Acciones propias-*

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 tiene registrado al cierre del ejercicio una provisión que figura minorando en el capítulo de "Acciones Propias" por importe de 2.105 miles de euros.

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

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31-12-03
Coste	7.448	14.888	(7.025)	15.311
Provisión	(521)	(1.584)	-	(2.105)
<b>Neto</b>	<b>6.927</b>	<b>13.304</b>	<b>(7.025)</b>	<b>13.206</b>

	Número de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.391.836
Adiciones	2.300.342
Ventas	(1.206.245)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>2.485.933</b>

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad tenía un total de 2.485.933 acciones propias, representativas de un 1,95% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 2.958 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición de 6,16 euros. La Sociedad ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2003 (véase Nota 10).



En cualquier evaluación del patrimonio de la Sociedad, deberá disminuirse el saldo que presenta el capítulo "Acciones propias" de la cifra de fondos propios del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 adjunto.

*f) Existencias-*

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

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

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

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

*g) Anticipos y compromisos contraídos con clientes-*

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (véase Nota 4-1), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2003.

Asimismo, el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo del balance de situación adjunto, se desglosa en los subepígrafes "Clientes por ventas contratadas", correspondiente al importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2003 y "Clientes por ventas contratadas sin



Adicionalmente, la Sociedad registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal.

*l) Ingresos y gastos-*

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

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

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

Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisiones para terminación de obras" que figura en el capítulo "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2003. A dicha fecha, el saldo de la "Provisión para terminación de obras" asciende a 84.833 miles de euros.

*m) Indemnizaciones por despido*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que la Dirección de la Sociedad no prevé ninguna situación significativa de esta naturaleza.



n) *Fianzas constituidas a largo plazo*

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

(5) **GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

El movimiento habido durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31-12-03
Gastos de ampliación de capital	1.497	59	(582)	974
Gastos de fusión	458	-	(129)	329
<b>Gastos de establecimiento</b>	<b>1.955</b>	<b>59</b>	<b>(711)</b>	<b>1.303</b>

(6) **INMOVILIZADO INMATERIAL**

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



	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-03
<b>Coste:</b>				
Concesiones	32.713	155	-	32.868
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	31.295	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	407	227	-	634
<b>Total coste</b>	<b>64.415</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>64.797</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Concesiones	(3.359)	(1.523)	-	(4.882)
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	(1.669)	(444)	-	(2.113)
Resto de inmovilizado inmaterial	(330)	(42)	-	(372)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(5.358)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>-</b>	<b>(7.367)</b>
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>59.057</b>	<b>(1.627)</b>	<b>-</b>	<b>57.430</b>

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de dos concesiones adquiridas por la Sociedad en ejercicios anteriores 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 17.641 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio 2003 por su explotación han ascendido a 1.954 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento" del capítulo "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad 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 está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.432 miles de euros durante el ejercicio 2003.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2003 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Miles de Euros				Cuotas Pendientes
			Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes de Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	
Edificio Torre Urbis	11 años	70 meses	31.295	(2.113)	1.449	19.508	11(a)

(a) Cuotas semestrales

#### (7) INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-02	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos de/(a) Existencias	Otros Trasposos	Saldo al 31-12-03
<b>Coste:</b>						
Inmuebles para arrendamiento	261.620	110.314	(7.981)	935	42.084	406.972
Inmuebles para uso propio	15.007	11	(595)	176	1.659	16.258
Otro inmovilizado	6.458	552	(403)	-	66	6.673
Inmovilizado en curso	78.023	93.387	(612)	(14.792)	(43.960)	112.046
<b>Total coste</b>	<b>361.108</b>	<b>204.264</b>	<b>(9.591)</b>	<b>(13.681)</b>	<b>(151)</b>	<b>541.949</b>
<b>Amortizaciones:</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(15.331)	(4.333)	701	-	-	(18.963)
Inmuebles para uso propio	(922)	(144)	64	-	-	(1.002)
Otro inmovilizado	(4.141)	(655)	281	-	-	(4.515)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(20.394)</b>	<b>(5.132)</b>	<b>1.046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(24.480)</b>
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>340.714</b>	<b>199.132</b>	<b>(8.545)</b>	<b>(13.681)</b>	<b>(151)</b>	<b>517.469</b>

Al 31 de diciembre de 2003 el coste de los solares incluidos en los epígrafes "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 171.330 y 1.203 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas de "Inmuebles para arrendamiento" realizadas en el ejercicio corresponden a la adquisición al Banco Santander Central Hispano, S.A. de dos

edificios de oficinas en la Avenida de San Luis, en Madrid, por un importe de 86.661 miles de euros, así como a la adquisición a terceros de unas naves industriales en Getafe por un importe de 21.500 miles de euros.

Durante el ejercicio 2003 la Sociedad ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta, dos de los cuales han sido traspasados a "Inmuebles para arrendamiento" una vez finalizadas las obras de construcción. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2003 corresponden a un edificio de oficinas en Pozuelo de Alarcón (Madrid), cuyo coste asciende a 41.158 miles de euros y una finca adquirida a lo largo del ejercicio en Madrid, cuyo coste asciende a 44.412 miles de euros.

El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2003, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			Superficie sobre Rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en Curso	
Madrid	46.522	366.832	92.843	286.142
Levante	-	824	6.888	23.097
Andalucía	-	8.217	-	18.327
Cataluña, Aragón y Baleares	-	915	8.034	18.652
Canarias	17.641	29.666	3.316	32.352
Asturias	-	518	-	400
Galicia	-	-	965	5.449
<b>Total</b>	<b>64.163</b>	<b>406.972</b>	<b>112.046</b>	<b>384.419</b>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad posee, aproximadamente, 972 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2003, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 56,5% a oficinas, 19,9% a centros comerciales, 7,7% a explotaciones hoteleras y un 15,9% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales y residencias).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2003, a un 5,4% aproximadamente. Adicionalmente, un 1,1% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

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

El importe de elementos totalmente amortizados asciende a 2.061 miles de euros.

#### (8) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2003 en el capítulo de "Inmovilizaciones financieras", así como en su correspondiente epígrafe de provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Euros				Saldo al 31/12/03
	Saldo al 31/12/02	Adquisiciones o Dotaciones	Retiros	Traspasos	
Participaciones en empresas del Grupo	19.125	256	-	-	19.381
Participaciones en empresas asociadas	10.024	-	-	-	10.024
Cartera de valores a largo plazo	380	77	-	-	457
Créditos empresas del Grupo	-	16.700	-	-	16.700
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.942	505	(378)	-	3.069
Provisiones	(6.280)	(5)	75	-	(6.210)
	26.191	17.533	(303)	-	43.421

Las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2003 con participaciones en empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes:

#### Adiciones

El 3 de diciembre de 2003 se constituyó la sociedad Retiro Inmuebles, S.L., cuyo objeto social es el desarrollo de promociones inmobiliarias. Dicha sociedad fue constituida con un capital social inicial de 500 miles de euros, en la que la Sociedad suscribió y desembolsó completamente una participación del 50% por un importe de 250 miles de euros.

En el ejercicio 2003 Inmobiliaria Urbis, S.A. ha realizado un préstamo a la sociedad del Grupo Euroinmobiliaria, S.A. por 16.700 miles de euros para financiar la compra de dos inmuebles en Lisboa. Dicho préstamo devenga intereses a un tipo de interés establecido en condiciones de mercado.



## Provisiones

El desglose de la provisión por depreciación de cartera al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros
Empresas del Grupo	5.142
Empresas asociadas	933
Cartera de inversiones a largo plazo	135
	<b>6.210</b>



El detalle de sociedades del Grupo y asociadas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Miles de Euros				
				Coste neto en libros de la Participación	Capital Social	Reservas, Resultados Ejercicios Anteriores y Dividendos a Cuenta	Resultado Neto del Ejercicio 2003	Resultado Extraordinario del Ejercicio 2003
Turísticos Arenitas, S.A. (1)	Hostelería y turismo	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100,00%	266	300	(32)	(2)	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100,00%	102	120	(16)	(2)	-
Euroinmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100,00%	2.488	4.133	(1.458)	(95)	(6)
Golf Altorreal, S.A. (3)	Instalaciones	Avda. del Golf, Urbanización						
	Deportivas	Altorreal, Molina de Segura. Murcia	79,85%	5.742	10.157	(2.525)	65	(48)
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60,00%	4.836	8.059	324	5.969	(135)
Indraci, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60,00%	108	180	(4.447)	7.645	-
Urbiespar, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	149	300	-	(1)	-
Masías de Bétera, S.L. (1)	Promotora	Paseo de la Alameda, 7. Valencia	50,00%	298	600	(2)	(2)	-
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	250	500	-	-	-
		<b>Total empresas del Grupo</b>		<b>14.239</b>				
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30,00%	361	1.202	40	323	-
Imopragal, S.A. (1)	Promotora	Rua Virgilio Correia, 49 A. Lisboa	50,00%	-	250	(282)	(115)	(44)
Astaco, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	2.730	7.766	(1.928)	144	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (1)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	20,00%	6.000	30.000	-	(18)	-
		<b>Total empresas asociadas</b>		<b>9.091</b>				

(1) Sociedad no auditada

(2) Sociedad auditada por Deloitte & Touche

(3) Sociedad auditada por otros auditores

Los datos de la sociedad Imopragal, S.A. (Portugal) han sido obtenidos de los estados financieros al 30 de junio de 2003, últimos disponibles. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en la situación patrimonial de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2003.

La sociedad Astaco, S.A. se encuentra actualmente en proceso de disolución.

Durante el ejercicio 2003 Inmobiliaria Urbis, S.A. ha percibido los siguientes dividendos, registrados en "Otros intereses e ingresos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 adjunta:

	Miles de Euros
<b>Participaciones en empresas del Grupo:</b>	
Renfurbis, S.A.	137
Indraci, S.A.	2.658
<b>Participaciones en empresas asociadas:</b>	
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	18
	<b>2.813</b>

#### **Saldos con empresas del Grupo y asociadas-**

Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:



	Miles de euros				
	Préstamos Concedidos Largo Plazo	Otros SalDOS Deudores	Préstamos Recibidos Corto Plazo	Otros SalDOS Acreedores	Desembolso Pendiente Sobre Acciones
	Retiro Inmuebles, S.L.	-	-	-	-
Turísticos Arenitas, S.A.	-	(40)	-	-	(225)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	18	-	-	(60)
Euroinmobiliaria Portugal, S.A.	16.700	85	-	(286)	-
Golf Altorreal, S.A.	-	1.209	-	-	-
Renfurbis, S.A.	-	-	-	(3)	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	-	21	-	-	-
Indraci, S.A.	-	-	-	(10)	-
Astaco, S.A.	-	(84)	(2.692)	(58)	-
Imopragal, S.A.	-	360	-	-	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	-	-	-	-	(1.500)
<b>Totales</b>	<b>16.700</b>	<b>1.569</b>	<b>(2.692)</b>	<b>(357)</b>	<b>(1.785)</b>

El préstamo concedido por Astaco, S.A., por importe de 2.692 miles de euros, tiene su vencimiento el 23 de febrero de 2004 con opción a 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 2003 ascienden a 58 miles de euros.

#### (9) EXISTENCIAS

La composición de las existencias por delegaciones al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:



	Miles de Euros		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados
Albacete	5.246	-	-
Alicante	14.773	21.353	974
Almería	19.591	1.658	3.578
Baleares	11.794	3.421	758
Barcelona	49.101	26.048	2.733
Burgos	11.286	-	-
Cádiz	54.623	15.842	16.915
Cantabria	2.173	2.110	-
Castellón	2.590	3.633	-
Córdoba	44.952	-	-
Gerona	-	-	492
Granada	31.147	13.228	1.794
Huelva	5.234	5.400	-
Huesca	1.284	-	-
La Coruña	19.318	20.879	147
Las Palmas/Lanzarote	28.243	32.223	3.260
León	20.461	7.044	-
Madrid	200.902	167.057	1.917
Málaga	18.819	18.239	1.850
Murcia	35.009	12.832	455
Oviedo	4.397	2.655	28
Pamplona	5.616	8.654	-
Pontevedra	15.944	3.084	1.107
Sevilla	31.661	20.002	2.419
Tarragona	-	-	26
Tenerife	82.833	32.269	12.446
Valencia	30.188	25.352	825
Valladolid	17.095	-	12
Zaragoza	53.514	14.984	1.073
<b>Total</b>	<b>817.794</b>	<b>457.967</b>	<b>52.809</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2003 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2003 ha sido de 14.643 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 existen activos en existencias por un valor contable total de 409.136 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 12), cuyo saldo a dicha fecha asciende a 477.133 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 781.165 miles de euros.

La Sociedad, en el ejercicio 2000, adquirió a Banesto un solar cuya edificabilidad sobre rasante asciende a 48.422,42 m<sup>2</sup> por un importe estimado inicialmente de 33.830 miles de euros, que durante el ejercicio 2003 se ha incrementado hasta 89.014 miles de euros, ya que el coste final del mismo es el equivalente al 36,43% del precio estimado de venta de todas las promociones a desarrollar por la Sociedad en los terrenos propiedad de la misma, incluidos en el ámbito de actuación en el que se encuentra el solar adquirido a Banesto. Del precio total de compra, al 31 de diciembre de 2003 se encuentran pendientes de pago 79.421 miles de euros, de los que 5.657 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo y 73.764 miles de euros se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2003 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, o de escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 22.801 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 26.454 miles de euros.

#### (10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 2003 se indica en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros									
	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y otras Reservas	Dividendo a Cuenta (Nota 3)	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios	Dividendo Complementario
Saldo al 31-12-2002	151.829	237.169	30.366	6.927	9.069	127.649	(15.310)	75.262	622.961	-
Distribución resultados 2002	-	-	-	-	2.958	46.787	15.310	(75.262)	(10.207)	10.207
Variación Autocartera	-	-	-	6.279	-	(6.279)	-	-	-	-
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(19.138)	-	(19.138)	-
Resultado del ejercicio 2003	-	-	-	-	-	-	-	84.507	84.507	-
<b>Saldo al 31-12-2003</b>	<b>151.829</b>	<b>237.169</b>	<b>30.366</b>	<b>13.206</b>	<b>12.027</b>	<b>168.157</b>	<b>(19.138)</b>	<b>84.507</b>	<b>678.123</b>	<b>-</b>

## **Capital Social**

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 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 2003 era de 7,85 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2003 ascendió a 7,26 euros por acción.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. 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 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%. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad poseen directa e indirectamente un total de 139.749 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 166.301 euros y que suponen un 0,11 % del capital social de la compañía.

En la Junta General de Accionistas de fecha 25 de abril de 2002 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

## **Reserva legal**

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

## **Reservas especiales**

En este epígrafe se recogen las siguientes reservas:



1. Diferencias por redenominación del capital social en euros, por importe de 30 miles de euros.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 10.940 miles de euros.
3. El importe restante 1.057 miles de euros se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

### Reserva para Acciones Propias

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad tiene establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 13.206 miles de euros. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

### (11) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/02	Adiciones	Aplicaciones	Saldo 31/12/03
Para actas fiscales	24.813	858	(179)	25.492
Otras provisiones	32.110	7.500	(4.101)	35.509
	<b>56.923</b>	<b>8.358</b>	<b>(4.280)</b>	<b>61.001</b>

El saldo al 31 de diciembre de 2003 de la provisión para actas fiscales corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias intermedias y cuyo importe actualizado asciende a 31.811 miles de euros. Contra dichas actas se presentaron los correspondientes recursos administrativos y posteriormente, contra las resoluciones que se consideraron necesarias, se formalizaron las correspondientes demandas en la vía contencioso-administrativa. Contra las liquidaciones correspondientes se solicitó en su momento la suspensión del acto administrativo impugnado mediante la aportación, en su caso, de las correspondientes garantías bancarias (véase Nota 14).



La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2003 corresponde a la estimación realizada por la Sociedad de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros.

La dotación del epígrafe de "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares (véase Nota 14). Las aplicaciones de provisión corresponden, fundamentalmente, a pagos realizados en concepto de indemnizaciones por 1.474 miles de euros, reversión contra resultados del ejercicio por 1.006 miles de euros y 1.775 miles de euros como gratificación diferida, de los cuales corresponden a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración 1.399 miles de euros, que ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única a una compañía de seguros y cuyo rescate está sujeto a ciertas condiciones.

## (12) DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	Miles de euros							
	Corto Plazo	Largo Plazo					Total a Largo Plazo	Total
	2004	2005	2006	2007	Resto			
Con entidades financieras	307.398	333.568	31.313	23.350	3.170	391.401	698.799	
Adquisición de inmovilizado en arrendamiento financiero	3.526	3.765	3.765	3.765	4.687	15.982	19.508	
Intereses devengados - Arrendamiento financiero	238	-	-	-	-	-	238	
Otros	5.848	-	-	-	-	-	5.848	
	<b>317.010</b>	<b>337.333</b>	<b>35.078</b>	<b>27.115</b>	<b>7.857</b>	<b>407.383</b>	<b>724.393</b>	

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 1.449 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

A 31 de diciembre de 2003 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición.



Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía hipotecaria:</u>			
Banesto (*)	2037	87.529	35.861
Banesto (*)	2036	239.877	132.471
Banesto (*)	2035	17.430	12.914
Banesto (*)	2034	33.427	23.921
Banesto (*)	2033	21.923	16.545
Banesto (*)	2032	193.504	127.925
Banesto (*)	2030	15	15
Banesto (*)	2029	13.015	13.015
Banesto (*)	2026	25.900	7.118
Banesto (*)	2025	289	289
Banesto (*)	2024	29.470	27.846
Banesto (*)	2022	1.848	1.847
BBVA(*)	2031	10.533	2.423
BBVA(*)	2030	14.638	10.914
BBVA(*)	2029	17.108	12.135
BBVA(*)	2021	44	-
Caja de Ahorros del Mediterráneo(*)	2025	7.558	2.044
Bancaja (*)	2036	564	564
Bancaja (*)	2030	18.225	18.225
Bancaja (*)	2028	639	639
Bancaja (*)	2022	129	129
Bancaja (*)	2021	5.648	3.282
Banco de Valencia (*)	2025	3.545	1.881
BSCH (*)	2016	3.499	515
Ibercaja (*)	2030	5.626	2.460
Ibercaja (*)	2029	137	137
Ibercaja (*)	2026	4.727	4.612
Ibercaja (*)	2025	5.953	4.343
Caja Madrid (*)	2031	303	303
Caja Madrid (*)	2025	5.434	4.259
Caja Madrid (*)	2024	1.505	1.505
Caixa Galicia (*)	2028	7	7
Unicaja (*)	2027	381	-
La Caixa (*)	2034	10.467	6.771
Banco Herrero(*)	2034	28	28
Caja Cataluña (*)	2039	240	190
<u>Vinculados a promociones:</u>			
Banesto (**)	2004	7.182	7.182
<b>Total</b>		<b>788.347</b>	<b>484.315</b>

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

(\*\*) Corresponden a préstamos vinculados a la ejecución material de promociones.

Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía personal:</u>			
Banesto sindicado	2005	19.232	19.232
Banesto	2005	45.000	16.267
La Caixa	2006	24.000	4.032
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	6.000	5.388
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	4.000	4.000
Caixa Galicia	2006	6.000	5.751
BSCH	2007	40.000	23.350
BBVA	2004	24.040	18.742
Caja Madrid	2006	20.000	1.561
Caja Madrid	2005	18.030	12.740
Caja Madrid	2005	15.025	13.839
Banco Sabadell	2004	15.000	3.476
Ibercaja	2006	20.000	19.968
Ibercaja	2005	18.030	16.569
Caja de Cataluña	2004	9.000	7.456
Bancaja	2005	18.030	14.360
Barclays	2004	7.500	1.493
Unicaja	2005	18.030	17.592
Bankinter	2010	10.000	3.170
Caja Castilla la Mancha	2004	5.787	5.497
Banco de Vasconia	2006	18.000	1
<b>Total</b>		<b>360.704</b>	<b>214.484</b>

El préstamo con garantía personal con Banesto por importe de 19.232 miles de euros de saldo dispuesto, se corresponde con un préstamo sindicado en el que Banesto actúa como Director y en el que interviene como prestamista por un importe de 5.047 miles de euros. El resto del saldo dispuesto, 14.185 miles de euros, corresponde a la participación de otras 15 entidades financieras.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,3% y el Euribor más 1%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2003, ascendieron a 20.110 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2003 estaban devengados y no vencidos, 5.848 miles de euros. Del total de los gastos financieros

señalados, un total de 12.076 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

### Operaciones de cobertura de tipo de interés -

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 2003 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura de 438.385 miles de euros.

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 4,44% y un mínimo del 2,93% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,607%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 5.809 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2003 supondría una minusvalía de 5.230 miles de euros, que será registrada contablemente al vencimiento de los correspondientes contratos.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre junio de 2004 y marzo de 2006.

### (13) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	18.267	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	12.890	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	6.403
Cuenta corriente tributaria	7.938	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	622
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	174
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.) y otros	18	4.873
Impuesto sobre beneficios diferido	-	8.007
<b>Total</b>	<b>39.113</b>	<b>20.079</b>

Del saldo deudor por IVA/IGIC , un total de 5.495 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. Del saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades un total de 4.916 miles de euros se corresponden con el importe a pagar por este impuesto correspondiente al ejercicio 2003 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por un importe de 35.468 miles de euros.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2003 de la Sociedad con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			123.805
Diferencias permanentes:			(2.589)
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		2.394	
Dotación a la RIC		759	
Otras	1.181	617	
Diferencias temporales:			8.945
Diferimiento por reinversión	1.437		
Operaciones arrendamiento financiero	49	738	
Provisiones varias	8.959	2.325	
Autocartera	1.584		
Otras		21	
<b>Base imponible</b>			<b>130.161</b>

La Sociedad tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2003, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 5.166 miles de euros, de los que 985 se corresponden con deducciones por doble imposición de dividendos y 4.181 con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios de las que 2.043 miles de euros se corresponden con plusvalías obtenidas en el ejercicio 2002 sobre las que la sociedad tenía registrado el correspondiente crédito fiscal. Las reinversiones mencionadas han sido realizadas durante el ejercicio 2003 en determinados inmuebles destinados a su explotación en arrendamiento y el importe de la rentas acogidas a la deducción son de 12.021 miles de euros del ejercicio 2002 y 10.686 miles de euros del ejercicio 2003.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2003 ascendía a 2.052 miles de euros que se recoge en el

pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad 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 a 31 de diciembre de 2003 ascendía a 5.955 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

La Sociedad, 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
<b>Total</b>	<b>20.298</b>	<b>31.490</b>

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.
- Centro comercial "ABC de Serrano"
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid)

La Sociedad 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 ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003, 1.437 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 16.935 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" al 31 de diciembre de 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 18.267 miles de euros.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, en relación con determinadas obligaciones contables, contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones contemplado en dicha norma a la disolución sin liquidación de las sociedades El Palmeral de Alicante, S.A. y Aurelio Ruenes, S.A. , se pone de manifiesto que dichas obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1998 y 2002 respectivamente.

Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995. El último balance cerrado por la Sociedad transmitente es el correspondiente al 31 de diciembre de 2000 y se presenta en las cuentas anuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio 2001.

Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de fusión.

Los beneficios fiscales disfrutados por la transmitente respecto de los que la adquirente se subrogó en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales fueron, básicamente, el diferimiento por reinversión de los años 1997 y 2000 de 202 miles de euros y 1.981 miles de euros respectivamente y la disminución en 2.700 miles de euros de la base imponible correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000, derivado de la dotación por el mismo importe de la Reserva de Inversión Canaria según lo establecido en la Ley 19/1994.



Los principales bienes objeto de amortización adquiridos por la Sociedad transmitente eran el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes adquirido en el ejercicio 2000 y la concesión para la explotación del Centro comercial Martíánez adquirido en el mismo año. El resto de activos adquiridos por la Sociedad transmitente tenían un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad 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 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 11.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2001 a 2003 para todos los impuestos que le son de aplicación.

La Sociedad no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 19).

#### (14) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	153.758
Técnicos y financieros-	
Tribunales Económico Administrativos	13.332
Solares	76.991
Permutas	10.089
Otros financieros	7.111
Ayuntamientos y otras entidades públicas	26.264
Avales de filiales	32.123
<b>Total</b>	<b>319.668</b>



Los avales ante los Tribunales Económicos Administrativos, por importe de 13.332 miles de euros, corresponden principalmente a recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 11 y 13. Durante los años 1995 y 1996, se solicitó de la Administración, con base en la situación procedimental vigente en ese momento, la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas sin constitución de aval bancario. Actualmente, la Sociedad está a la espera de contestación sobre dicha solicitud.

De los avales de filiales por importe de 32.123 miles de euros, 31.587 miles de euros corresponden a avales otorgados por entidades financieras a las sociedades del Grupo Renfurbis, S.A., Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. e Indraci S.A. por la compra de terrenos y solares así como a compradores, de los que la Sociedad responde solidariamente.

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad 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 opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

#### (15) INGRESOS Y GASTOS

##### **Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica de la Sociedad, es como sigue:



	Miles de Euros		
	Venta de Solares	Venta de Promociones y Otros	Arrendamientos
Madrid	13.807	72.346	32.304
Murcia	5.428	16.995	105
Alicante	-	28.286	-
Valencia	-	41.192	9
Castellón	-	8.420	-
Almería	-	5.801	-
Cádiz	-	65.825	28
Córdoba	20.144	-	-
Granada	-	11.620	-
Jaén	-	2.122	15
Málaga	-	45.784	20
Sevilla	-	28.975	1.008
Barcelona	-	9.815	103
Gerona	-	12.897	4
Mallorca	-	10.567	10
Tarragona	2.535	-	-
Zaragoza	6	28.442	8
Las Palmas	-	2.377	1.920
Tenerife	4.288	17.813	3.280
Oviedo	-	3.992	40
Cantabria	-	5.494	-
La Coruña	-	8.238	-
Vigo - Pontevedra	-	22.826	-
<b>Total</b>	<b>46.208</b>	<b>449.827</b>	<b>38.854</b>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2003 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 548.391 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 110.474 miles de euros y tiene como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del balance de situación adjunto.

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 8.988 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 52.031 miles de euros. En resumen, la Sociedad ha cerrado el ejercicio 2003 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 439.568 miles de

euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2003, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 600.422 miles de euros.

### **Aprovisionamientos-**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Adiciones y Traspasos	Variación de Existencias	Consumos
Terrenos y solares	400.374	(310.201)	90.173
Obras y servicios realizados por terceros	328.984	-	328.984
<b>Totales</b>	<b>729.358</b>	<b>(310.201)</b>	<b>419.157</b>

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

### **Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento-**

El desglose por naturaleza del importe registrado como "Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación a amortización (Notas 6 y 7)	6.300
Servicios exteriores	4.328
Otros gastos de gestión	1.946
Tributos	938
Gastos de personal	472
<b>Total</b>	<b>13.984</b>



### Plantilla media-

Durante el ejercicio 2003 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

	Nº Medio de Empleados
Consejeros Ejecutivos	2
Directores Generales	2
Directores	6
Directores Regionales y Delegados	24
Licenciados superiores	45
Aparejadores y diplomados	37
Administrativos	69
Operarios	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	10
<b>Total</b>	<b>199</b>

### Gastos extraordinarios-

El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación "Otras provisiones" (Nota 11)	7.500
Otros gastos extraordinarios	4.803
<b>Total</b>	<b>12.303</b>

### (16) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad mantiene los siguientes saldos con empresas vinculadas:



	Miles de Euros		
	Saldo Acreedor		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	23.865	89.271	113.136
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	15.857	3.172	19.029
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	1.760	1.760
Banco Español de Crédito, S.A.	322.579	220.754	543.333
Grupo ACS-Dragados	83	39.239	39.322
<b>Total</b>	<b>362.384</b>	<b>354.196</b>	<b>716.580</b>

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 6, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2003 de 690 miles de euros, y a las compras de inmovilizado material indicadas en la Nota 7, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2003 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A., que han originado unos gastos financieros por importe de 15.100 y 2.708 miles de euros respectivamente.

Respecto al riesgo por avales (véase Nota 14) un importe de 92.686 miles de euros se corresponde con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 48.845 miles de euros son avales prestados por Banco Santander Central Hispano, S.A, para la operativa normal de la Sociedad.

El importe de las adquisiciones del año 2003 al Grupo ACS-Dragados. ascendió a 101.341 miles de euros y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas del ejercicio al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 5.056 miles de euros.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., se incluye la deuda que mantenía la Sociedad al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999. Dicha deuda, cuyo importe asciende a 19.222 miles de euros, de los que 15.857 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo y 3.365 miles de euros se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo, corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por la Sociedad al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en el término de Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

Durante el ejercicio 2003, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.



**(17) INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**Transparencia relativa a las participaciones 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 Inmobiliaria Urbis, SA en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Titular	Sociedad participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	Propiedad de World Trade Center	32,17%	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Inmobiliaria	0,00% (200 acciones)	Ninguna
D. Antonio García Ferrer	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Construcción	0,002%	Vicepresidente Ejecutivo



### **Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración**

Durante el ejercicio 2003 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:

	Miles De Euros
Sueldos	1.055
Dietas	216
<b>Total</b>	<b>1.271</b>

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración, ya que han sido exteriorizados a lo largo del ejercicio mediante el pago de una prima única de seguros (véase Nota 11).

#### **(18) RETRIBUCIONES A LOS AUDITORES**

Los honorarios devengados por los servicios de auditoría de cuentas, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2003, de las distintas sociedades que componen el grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, ascendieron a 101.886 euros.

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio 2003 por otros servicios profesionales prestados por los auditores de Inmobiliaria Urbis, S.A. ascendieron a 24.000 euros.



(19) INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

La Sociedad en el ejercicio de su actividad promotora habitual tiene 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.

La Sociedad no estima 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.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned in the lower right quadrant of the page.

(20) CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2003 Y 2002

APLICACIONES	Miles de euros		ORÍGENES	
	2003	2002	2003	2002
Gastos de establecimiento	59	-	84.507	75.262
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado-			7.852	6.143
Inmovilizaciones inmateriales	382	176	1.516	2.135
Inmovilizaciones materiales	204.264	39.377	5	1.572
Traspaso de existencias a inmovilizado material	1.111	438	(75)	-
Inmovilizaciones financieras	17.160	8.183	8.358	21.428
Adquisición de acciones propias	14.888	10.055	(6.491)	146
Aumento de clientes a largo plazo	-	15.409	489	(6.316)
Dividendo a cuenta	19.138	15.310	-	(7.230)
Pago de dividendos	10.207	-	96.161	93.140
Dividendo con cargo a reservas	-	19.138	180	288
Pago de provisiones para riesgos y gastos	4.280	2.160	199.563	130.668
Pago y exteriorización de provisión para pensiones	-	4.545	-	3.728
TOTAL APLICACIONES	271.489	114.791	341.378	283.021
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	69.889	168.230	-	-
TOTAL	341.378	283.021	341.378	283.021

AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de euros		DISMINUCIONES	
	2003	2002	2003	2002
Existencias -	-	126.059	409	-
Promociones en curso - ciclo largo	78.421	-	-	42.109
Promociones en curso - ciclo corto	308.971	54.741	-	-
Resto de existencias	-	-	25.791	116.495
Deudores	-	147.073	290.932	-
Acreedores	1.704	-	-	2.860
Inversiones financieras temporales	-	1.248	2.168	-
Tesorería	93	573	-	-
Ajustes por periodificación	389.189	329.694	319.300	161.464
TOTAL	-	-	69.889	168.230
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	389.189	329.694	389.189	329.694

## DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 18 de febrero de 2004, a efectos de lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ha formulado, por unanimidad, las Cuentas Anuales de la Sociedad, - Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2003 para su sometimiento a la deliberación y, en su caso, aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Los citados documentos, que se presentan formando un cuerpo único, figuran transcritos en los folios que preceden numerados correlativamente, escritos solamente en su anverso y firmados todos ellos por el Secretario del Consejo de Administración, D. Tomás Santoro García de la Parra con el sello de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio social de 2003, los Administradores, que al día de la fecha componen el Consejo de Administración de la Sociedad, firman en la última página del presente documento, de todo lo cual como Secretario del Consejo de Administración doy fe, en Madrid a 18 de febrero de 2004.

POR EL CONSEJO

\_\_\_\_\_  
Don Antonio Trueba Bustamente

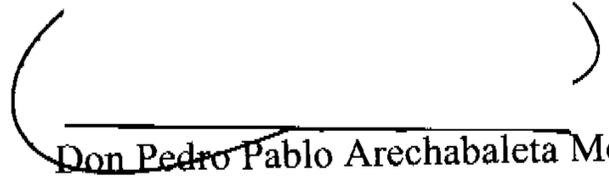
\_\_\_\_\_  
Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y  
O'Shea

\_\_\_\_\_  
Don Luis M<sup>a</sup> Arredondo Malo

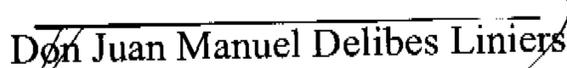


Don Fernando de la Quintana García

Don Víctor Menéndez Millán



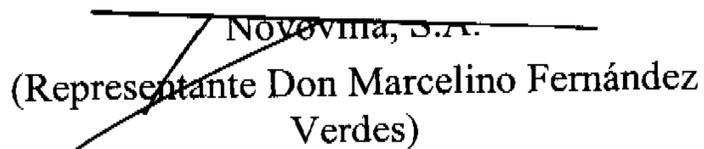
Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota

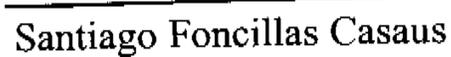


Don Juan Manuel Delibes Liniers

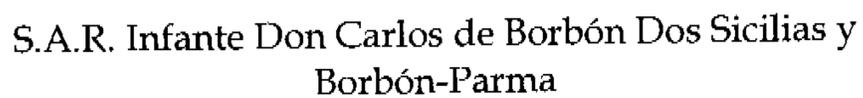
Don Antonio García Ferrer

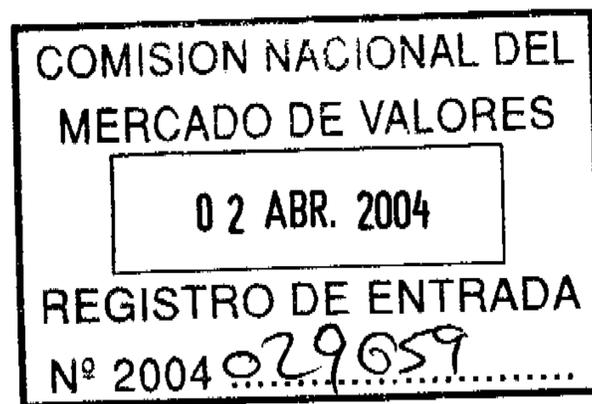
Don Rafael Benjumea Cabeza de Vaca

  
Novovilla, S.A.  
(Representante Don Marcelino Fernández Verdes)

  
Santiago Foncillas Casaus

SECRETARIO NO CONSEJERO  
Don Tomás Santoro García de la Parra

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



## **Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis)**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2003 e  
Informe de Gestión Consolidado

## 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 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados los Administradores presentan, a efectos informativos, una columna con las variaciones cuantitativas entre ejercicios. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Con fecha 21 de febrero de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las Sociedades consolidadas.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo

20 de febrero de 2004



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

**CUENTAS ANUALES  
E INFORME DE GESTION CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

• Madrid, 18 de febrero de 2004 •

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, illegible name.

**INFORME DE GESTION**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that are difficult to decipher as specific letters.

## INFORME DE GESTIÓN 2003

### Introducción

Gran crecimiento, sin recurrir a los extraordinarios

El ejercicio 2003 ha continuado la trayectoria de crecimientos de beneficios de dos dígitos, manteniendo la fortaleza financiera del Grupo y sin recurrir a la realización acelerada de plusvalías latentes.

A los buenos datos financieros hay que sumar el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa, que ha situado nuestra capitalización por encima de los 1.000 millones de euros.

### Objetivos cumplidos

Inmobiliaria Urbis fijó en su Informe Anual de 2002 como objetivo para 2003 una cifra de negocio de promoción residencial de entre 510 y 520 millones de euros, con márgenes superiores al 23%. Estos objetivos podían considerarse ambiciosos en el marco de las malas perspectivas que muchos auguraban para el sector. Finalmente, el volumen de negocio de promoción, 516,6 millones, se ha situado en la parte alta del rango y el margen, 26,6%, ha sido muy superior al objetivo.

Objetivos cumplidos en todas las líneas de negocio

Para los ingresos de alquiler se hizo al comienzo de 2002 una estimación de crecimiento de entre el 4 y el 6%. Aunque el mercado de rentas se ha mantenido débil en línea con nuestras previsiones, las nuevas superficies en alquiler han permitido que se alcance una cifra de negocio de 38,9 millones, lo que supone un incremento del 18% con respecto a 2002.

Con respecto a la venta de suelo, su volumen, 46,2 millones, se ha situado en el rango previsto y el margen, 53,7%, ha sido superior al objetivo.



Finalmente, el Informe Anual de 2002 establecía como previsión de crecimiento del beneficio neto un 10-12%. Al cierre del ejercicio 2003, el beneficio neto ha aumentado un 25%, con un margen porcentual sobre cifra de negocio también superior al objetivo, y ello a pesar de que Urbis ha mantenido su política conservadora de dotación de provisiones.

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

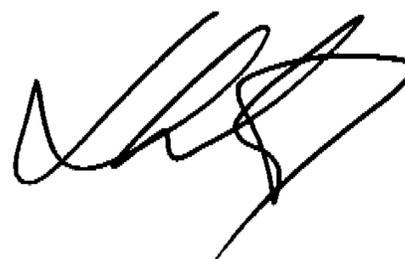
### Urbis y el Sector Inmobiliario

Fortaleza del mercado  
residencial

El sector inmobiliario residencial español en 2003 ha vuelto a caracterizarse por la fortaleza de la demanda, que a pesar del aumento de la oferta, ha generado crecimientos de precios medios superiores al 15%.

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

Hay que matizar además que gran parte del "boom" de los últimos años ha estado protagonizado por el mercado de segunda residencia en costa, cuyo volumen se ha multiplicado elevando las cifras totales de viviendas iniciadas en España por encima de las 600.000 unidades, cifra que genera alarma a muchos observadores. Sin embargo, el mercado de la primera residencia urbana, que es el segmento objetivo de Urbis, ha tenido una evolución mucho más estable.



Fortaleza sostenible

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

Aunque la esperada mejora en 2004 de la situación económica general contribuirá a un mayor impulso de la demanda residencial, Inmobiliaria Urbis cree que el mercado acabará evolucionando gradualmente desde el actual escenario expansivo hacia otro más estable y estructural, desaceleración suave en unidades y en ritmo de crecimiento de precios, que consideramos positivo.

En suma, creemos que el mercado residencial urbano empieza a desacelerarse, aunque dada la gran fragmentación del sector y el tamaño de la demanda estructural, no debe ser obstáculo para el crecimiento de las compañías más ágiles y sólidas, si cuentan con ventajas competitivas.

Contracción del mercado de oficinas

Con respecto al sector inmobiliario no residencial, en especial el producto de oficinas, durante 2003 ha continuado la contracción que comenzó a finales de 2001, con menores niveles de ocupación y rentas. Durante 2003, los precios de las rentas de oficinas en Madrid han vuelto a caer en torno al 15%, cifra que se suma a los descensos aún mayores de 2002.

No obstante, las mejores perspectivas macro-económicas están generando cierta reactivación de la demanda, lo que permite aventurar que el ciclo recesivo está tocando fondo, siendo el escenario previsible para 2004 y 2005 de estancamiento en los niveles de rentas y ocupación.

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



Inmobiliaria Urbis tiene una exposición limitada al producto de oficinas, que representa el 50% de las rentas y solamente un 3% de la cifra de negocio total del Grupo. Además, la Compañía ha programado sus nuevos proyectos teniendo en cuenta este escenario negativo, posicionándose por precio y calidad en productos de promoción propia, desarrollados sobre la fortaleza de su banco de suelo.

Otros subsectores inmobiliarios se están comportando de forma más estable y defensiva que las oficinas, al menos en los activos de Urbis, que destacan por su emplazamiento y singularidad.

8 residencias tercera edad

Por último, el producto con más perspectivas de crecimiento continúa siendo el de residencias de la tercera edad. Inmobiliaria Urbis está siendo activa con el desarrollo de 8 proyectos, uno de los cuales ya ha entrado en explotación durante el último trimestre de 2003.

#### Actividad Comercial de Venta de Vivienda

Ventas de gestión estables

Las ventas de gestión de Urbis en 2003, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas del período, han sido muy similares a las del ejercicio 2002, pero muy superiores a las de 2001, con crecimientos por encima del 50%.

Estas ventas se han generado en cerca de 30 delegaciones que coinciden con las principales zonas urbanas españolas, sin que ninguna de ellas, salvo Madrid, supere el 10% de las mismas.

El ritmo de ventas de Urbis, calculado como el periodo medio de liquidación del stock total en comercialización, ha pasado de 10,4 meses en 2002 a 13,1 meses en 2003, situación muy positiva que deja mucho margen de ralentización, ya que la venta realizada en un tiempo inferior al de construcción y entrega, aproximadamente 24 meses, no supone riesgo ni perjuicio financiero para la Compañía.



Cartera de contratos: 613 millones

Al cierre del ejercicio 2003, la cartera de contratos y reservas pendiente de liquidar asciende a la cantidad de 613,3 millones de euros, un 9% más que al cierre de 2002. Esta cifra aporta gran visibilidad sobre los ingresos futuros de la Compañía, ya que asegura más de un año de cifra de negocio de promoción residencial.

En los próximos años, Inmobiliaria Urbis espera seguir ganando cuota en el atomizado mercado promotor y para ello cuenta con múltiples ventajas competitivas, entre las que destaca un banco de suelo de más 3 millones de metros cuadrados edificables sobre rasante, cuyo precio de mercado prácticamente duplica al contable.

Debe recordarse que el principal objetivo estratégico de Inmobiliaria Urbis es consolidarse como la empresa líder de referencia, por tamaño, rentabilidad y eficiencia, en gestión del suelo y promoción de vivienda.

#### Actividad Comercial de Alquiler

Las rentas cubren los costes indirectos y el diferencial financiero

Nuestro patrimonio en explotación, 264.275 m<sup>2</sup> sobre rasante y 136.190 m<sup>2</sup> bajo rasante, cubre con sus rentas brutas, 38,9 millones en 2003, prácticamente todos los costes indirectos de explotación, así como el resultado financiero.

El crecimiento de las rentas en 2003 ha sido del 18%, en su mayor parte generado por las nuevas superficies, principalmente las naves logísticas de Getafe y las oficinas de la Avda. de San Luis, así como por la contabilización del año completo de las rentas del edificio de oficinas de Gran Vía, 23.

Nuevos activos en alquiler

El porcentaje de ocupación de nuestro patrimonio a 31 de diciembre es del 95%. La mayor desocupación se debe básicamente a la entrada en explotación en el mes de noviembre del edificio de oficinas de Manoteras en Madrid, con 13.500 m<sup>2</sup>, que se encuentra alquilado en un 34%.



Durante el último trimestre de 2003 también ha entrado en explotación la residencia para la tercera edad de Príncipe de Vergara, de 10.700 m<sup>2</sup>, que se encuentra alquilada en su totalidad al Grupo Ballezol.

La compra y entrada en explotación de nuevos activos durante 2003 penaliza, a corto plazo, la rentabilidad media de la cartera, que ha pasado del 10,9 al 9,9%.

Al cierre del ejercicio 2003, el 51% de las rentas de Urbis corresponden a oficinas y el 38% a centros y locales comerciales. Hay además un 5% procedente de hoteles, un 4% de naves logísticas y un 2% de otros.

El potencial de crecimiento orgánico ("like for like") de nuestras rentas es del 13%, un 9% por mayor ocupación y un 4% por reversión a mercado de los contratos. Esta cifra es conservadora ya que no incluye las rentas del patrimonio histórico disperso, con más potencial de reversión pero de más difícil renovación.

#### Ingresos Totales, Cifra de Negocio y Margen Bruto

Más de 600 millones de  
cifra de negocio

Los ingresos totales de nuestro Grupo alcanzaron la cifra de 616,0 millones de euros, con un incremento del 9% sobre el ejercicio anterior. De estos ingresos totales, la cifra neta de negocio ha sido de 602,0 millones de euros, con un crecimiento del 11%.

De la comparación de los ingresos totales y la cifra neta de negocio se deduce el carácter recurrente y ordinario de nuestros ingresos.

El margen o beneficio bruto del Grupo, esto es, el importe neto de la cifra de negocio menos los costes directos de las ventas, creció en el ejercicio 2003 en un 20%, alcanzando la cifra de 187,3 millones de euros.



Margen bruto: 31,1%

Si relacionamos este resultado con la cifra de negocio, podemos afirmar que nuestra actividad típica aporta un margen porcentual del 31,1%. Para ponderar la amplitud de este margen, hay que tener en cuenta la eficiencia y productividad de Inmobiliaria Urbis, que dedica solamente el 6,5% de su cifra de negocio a costes de personal, indirectos y financieros.

#### Margen bruto por líneas de negocio

De la totalidad del margen bruto de 2003, un 73% procedió de la venta de edificaciones, el 13% de la venta de terrenos y solares y el 13% de las rentas de nuestro patrimonio.

La venta de edificaciones ha proporcionado a Inmobiliaria Urbis unos ingresos de 516,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 9%.

Continúa la tendencia de crecimiento del margen bruto de promoción, que evoluciona desde el 16,3% en 1999, hasta el actual 26,6%.

El resultado bruto de promoción sube un 18%

El mayor volumen de cifra de negocio y el mayor margen porcentual incrementan el resultado bruto de promoción, que pasa de 116,2 a 137,3 millones, lo que supone un crecimiento del 18%.

Alto margen en venta de terrenos y solares

Crece un 19% la venta de suelo, cuyo importe asciende a 46,2 millones de euros, volumen que puede ser considerado recurrente con la nueva línea de negocio de gestión del suelo. El margen obtenido, 53,7%, es indicativo de las plusvalías latentes que genera nuestro modelo de negocio y que constituyen una de las principales ventajas competitivas de Urbis en el fragmentado mercado residencial español.

Inmobiliaria Urbis espera que su nueva línea de negocio de gestión y venta de suelo se convierta a medio plazo en una fuente recurrente de ingresos, de alto margen, que optimice la capacidad y el *know-how* de la Compañía.



Las rentas suben un 18%

Las rentas por alquiler de nuestros activos del inmovilizado han ascendido a 38,9 millones de euros, proporcionando un margen del 64,0%, ligeramente superior al de 2002 a pesar de la caída de precios del mercado. En dicho margen aumenta el peso de las amortizaciones por las nuevas inversiones y disminuye el del resto de costes directos.

### Resto de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

El resto de la cascada de resultados de nuestro Grupo puede resumirse en los siguientes datos.

Mínimos costes indirectos

En 2003 se han mantenido los altos niveles de eficiencia y productividad que caracterizan a Inmobiliaria Urbis. Aunque la Compañía sigue creando empleo, el peso relativo de los costes de personal y del resto de costes indirectos se mantiene en niveles mínimos, representando sólo el 4,3% de la cifra de negocio, porcentaje igual al del ejercicio anterior y que la Compañía considera difícil de reducir sin incurrir en niveles de riesgo.

De estos costes indirectos, un 50% corresponden a gastos de personal, un 30% a servicios exteriores y un 20% a otros gastos, cuyo análisis puede completarse en los documentos de nuestro Informe Anual.

El resultado de explotación ha crecido un 21% en el 2003, alcanzando la cifra de 161,5 millones de euros, representando sobre la cifra de negocio un 26,8% y manteniendo la tendencia ascendente de los últimos años. Esta mejora es la lógica consecuencia del mayor margen bruto, aportado por todas las líneas de negocio, y de la contención de gastos indirectos.

Los resultados financieros netos han ascendido en el presente ejercicio a 13,1 millones de euros, lo que representa sólo un 2,2% sobre la cifra neta de negocio, el mismo porcentaje que en 2002. Como medida de prudencia frente a posibles variaciones de tipos de interés, la Compañía tiene cubierta al cierre más del 60% de su deuda.



El resultado ordinario,  
recurrente, crece un 23%

El resultado ordinario, recurrente, ha pasado de 121,0 millones de euros en el ejercicio 2002 a 148,4 millones de euros en el ejercicio 2003, lo que supone un crecimiento del 23%. Este buen dato es la consecuencia de añadir al crecimiento del resultado de explotación el efecto positivo de la contención de gastos financieros.

Calidad de resultado

Hay 6,5 millones de beneficios extraordinarios procedentes de la venta de activos de renta no estratégicos, principalmente pisos y locales dispersos del patrimonio histórico de la Compañía, que acumulan importantes plusvalías. El margen porcentual generado en esta venta de patrimonio es del 61,8%.

Además, hay resultados extraordinarios negativos que, al igual que en pasados ejercicios, responden en gran medida a la política conservadora de dotación de provisiones seguida por Urbis.

Así, en línea con la trayectoria de los últimos años, la cuenta de resultados de 2003 se apoya exclusivamente en el resultado ordinario, sin recurrir a la realización acelerada de las crecientes plusvalías latentes que Inmobiliaria Urbis tiene en su patrimonio y banco de suelo.

El beneficio antes de impuestos alcanza los 143,6 millones, un 35% más que en 2002.

El gasto en el que ha incurrido el Grupo como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 46,6 millones de euros, lo que representa una tasa impositiva del 32,5%.

El resultado neto crece un  
25%

El resultado neto es de 91,6 millones, lo que representa un 15,2% de la cifra de negocio. Este beneficio, comparado con 2002, supone un incremento del 25%. El beneficio por acción, 0,72 euros, también sube un 25% sobre el ejercicio anterior, cifra especialmente importante en un año de grandes incertidumbres económicas y enmarcado en continuos anuncios de crisis.



### Balance, Estructura financiera y Rentabilidad

En el año 2003 la cifra total de los activos del balance del Grupo Urbis ascendió a 2.330 millones de euros, lo que supone un 36% más que en 2002, hecho que hay que contemplar en el marco del esfuerzo inversor que ha realizado la Compañía, aumentando su inmovilizado material más de un 50% y su circulante operativo neto cerca de un 20%. Más adelante se dedicará un apartado específico a las inversiones realizadas en 2003.

Desde el punto de vista de la financiación, los fondos propios aumentan un 10% hasta los 686,4 millones de euros y el endeudamiento financiero neto crece un 41%, hasta los 711,6 millones de euros.

En consecuencia, el apalancamiento financiero aumenta en 2003, siendo del 104% al cierre del ejercicio. Este nivel de apalancamiento está en línea con las previsiones realizadas y es una consecuencia del escenario de menores tipos de interés y las mayores oportunidades de inversión.

#### Fortaleza financiera

Para valorar la fortaleza financiera de Urbis, es importante tener en cuenta que el apalancamiento medido sobre el valor de mercado de 2002 de los activos es del 28%.

Hay que tener en cuenta además que sólo una pequeña parte de la deuda tiene garantía personal y que la mayoría está afecta a promociones, muchas de cuyas unidades se encuentran comercialmente vendidas. Así, el riesgo financiero real de la Compañía es incluso inferior al que podría sugerir su ratio de apalancamiento, que ya de por sí es uno de los más bajos del Sector.

Por otro lado, el ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos da una cobertura de más de 13 veces, nivel de solvencia superior al de 2002.



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

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

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

Sube el ROE

Sube en 2003 la rentabilidad sobre los fondos propios medios del ejercicio (ROE), que pasa del 12,1% al 14,0%. Esta mejora es la consecuencia del crecimiento de márgenes y del ajuste al alza del apalancamiento financiero.

Para finalizar este apartado, conviene apuntar que la Compañía es consciente de que hay margen para incrementar el ROE y el crecimiento sostenible recurriendo a mayores apalancamientos.

### Inversiones

500 millones de inversiones en activos inmobiliarios

Además de las inversiones típicas en la construcción de nuestras promociones, Urbis ha invertido durante 2003 más de 500 millones de euros en nuevos activos inmobiliarios.

Dentro del capítulo de inversiones en patrimonio, recordar como significativas las compras durante el primer semestre de las oficinas de la Avenida de San Luis y de las naves logísticas de Seur en Getafe, por un importe total de 111 millones de euros.

Inversiones en patrimonio con gran recorrido de gestión

Estas compras no deben entenderse como meras inversiones pasivas en activos maduros, sino que permiten una gestión inmobiliaria que creará valor adicional a medio y largo plazo.



Con respecto al patrimonio, independientemente de compras puntuales, el modelo de crecimiento se basa en el desarrollo propio de los activos. De esta forma se potencian nuestras fortalezas competitivas y competencias básicas de gestión y se consiguen rentabilidades superiores a las del mercado.

Urbis ha gestionado durante 2003 una cartera de nuevos activos en desarrollo para alquiler de más de 200.000 m<sup>2</sup>, entre los que destaca la línea de residencias de tercera edad, con 8 unidades prealquiladas al Grupo Ballezol. La residencia de Madrid y el edificio de oficinas de Manoteras han entrado en explotación al final del ejercicio.

En el último trimestre de 2003 se ha realizado una inversión significativa para el desarrollo del patrimonio con la compra por 43,6 millones de un gran solar en Madrid, entre el Aeropuerto y el Campo de las Naciones, con 40.000 metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante, para el desarrollo de un proyecto emblemático terciario.

Inversiones en suelo con gran recorrido de gestión

En cuanto a las inversiones en suelo, en 2003 se han comprado terrenos y solares por importe de 309 millones de euros, con una edificabilidad de 676.669 m<sup>2</sup> sobre rasante y un coste medio de repercusión de 457 euros por metro cuadrado edificable, inferior al de mercado para el suelo finalista, por tratarse de terrenos con gran recorrido de gestión urbanística.

Dado el gran banco de suelo del que dispone la Compañía, más de 3,2 millones de metros cuadrados edificables sobre rasante, la política general con respecto a las inversiones en suelo sigue siendo la compra de solares no finalistas para reposición y con criterios muy selectivos.

Para finalizar el capítulo de inversiones, debe mencionarse que Inmobiliaria Urbis ha empezado a tomar posiciones en Lisboa, cuyo mercado inmobiliario presenta a medio plazo un importante potencial de crecimiento y revalorización.



### Perspectivas 2004

Aunque siempre es complicado hacer previsiones, parece que en términos generales, el escenario de 2004 tendrá las siguientes características:

- Una suave (y deseable) desaceleración del mercado residencial, que seguirá fuerte, pero con menores crecimientos de precios. En cualquier caso, la demanda permitirá periodos medios de comercialización inferiores a los de construcción y entrega.
- Una estabilización del mercado inmobiliario no residencial, en particular las oficinas, cuyas rentas frenarán la caída iniciada en 2001.

Como se detalla en otras partes de esta Memoria, entendemos que Urbis lo hará mejor que el Sector en su conjunto gracias a las ventajas competitivas que se derivan de nuestro modelo de negocio, en especial las plusvalías latentes del banco de suelo.

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

Crecimiento de dos dígitos en 2004

Así, para 2004 prevemos un crecimiento del beneficio neto atribuido de dos dígitos y basado, de nuevo, en los resultados ordinarios y recurrentes de la Compañía.

### Accionistas

Capitalización superior a 1.000 millones

Las acciones de Inmobiliaria Urbis se han revalorizado durante 2003 un 38%, con lo que la capitalización bursátil ha superado por primera vez los 1.000 millones de euros. Esta subida está respaldada además por un importante volumen de contratación, superior en un 11% al de 2002.



Al cierre de 2003 las acciones cotizaban a 7,85 euros, precio que deja amplio margen para futuras revalorizaciones si se analiza en comparación con el beneficio (PER) o el valor patrimonial neto (NAV), especialmente si se considera la calidad y recurrencia de nuestros resultados, de nuestros activos y las expectativas de crecimiento.

Además de la revalorización bursátil, nuestros accionistas han recibido en 2003 un dividendo con cargo a los beneficios de 2002 de 20 céntimos por acción, un 33% superior al del ejercicio precedente.

Revalorización más  
rentabilidad dividendo:  
41%

La revalorización bursátil más los dividendos han supuesto en 2003 una rentabilidad para nuestros accionistas del 41%.

El dividendo previsto para 2004 será mayor, en línea con el crecimiento de los beneficios. A la fecha de elaboración de este Informe, ya se ha pagado un dividendo a cuenta de 15 céntimos por acción con cargo a los resultados de 2003, que será complementado con otro pago posterior a la Junta General de Accionistas.

#### 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 2003 un total de 2.300.342 acciones por un importe total de 14.888 miles de euros y ha vendido en el mismo período un total de 1.206.245 acciones por un importe total de 7.025 miles de euros.

En consecuencia y tal y como se detalla en la nota 5-f) de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la Sociedad tenía un total de 2.485.933 acciones propias, representativas de un 1,95% 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.

- . 31.897 miles de euros a dividendo repartible entre sus accionistas.
- . 759 miles de euros a la reserva para inversiones en Canarias.
- . 51.851 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 25 céntimos de euro por acción, lo que significa un incremento del 25% sobre 2002 y un porcentaje de *pay-out* del 35%.

El Consejo de Administración, en su sesión de 19 de noviembre de 2003, acordó el pago de un dividendo a cuenta de 15 céntimos de euro por acción, que se realizó el 30 de enero de 2004.

### Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas no se han producido hechos significativos.

### Actividades de I+D

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



**CUENTAS ANUALES  
CONSOLIDADAS**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, cursive representation of a name or set of initials.

**INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (Miles de Euros)**

ACTIVO	31/12/2003	31/12/2002	Var. 03/02
<b>A) INMOVILIZADO</b>	<b>621.075</b>	<b>447.192</b>	<b>173.883</b>
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	1.344	2.013	(669)
1 Gastos de Constitución y Ampliación de Capital	1.344	2.013	(669)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 7)	57.430	59.057	(1.627)
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
2 Concesiones	32.868	32.713	155
3 Aplicaciones informáticas	634	407	227
4 Amortizaciones	(7.367)	(5.358)	(2.009)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 8)	520.943	343.702	177.241
1 Inmuebles para arrendamiento	406.972	261.620	145.352
2 Inmuebles para uso propio	16.258	15.007	1.251
3 Instalaciones	2.233	2.189	44
4 Mobiliario y equipo oficina	2.925	2.813	112
5 Otro inmovilizado material	1.515	1.456	59
6 Construcciones en curso	115.520	81.011	34.509
7 Amortizaciones de inmuebles	(24.480)	(20.394)	(4.086)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 9)	18.735	18.468	267
1 Partic.Soc.P. Equivalencia	12.614	12.551	63
2 Cartera de valores a largo plazo	4.120	4.043	77
3 Fianzas constituidas a largo plazo	3.069	2.942	127
4 Provisiones	(1.068)	(1.068)	0
V ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE (Nota 5-f)	13.206	6.927	6.279
1 Acciones de la Sociedad Dominante	15.311	7.448	7.863
2 Provisión por depreciación de acciones de la Sociedad Dominante	(2.105)	(521)	(1.584)
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO	9.417	17.025	(7.608)
1 Clientes a largo plazo por ventas	9.417	17.025	(7.608)
<b>B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>1.830</b>	<b>3.346</b>	<b>(1.516)</b>
<b>C) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.706.851</b>	<b>1.269.290</b>	<b>437.561</b>
I EXISTENCIAS (Nota 10)	1.401.514	990.095	411.419
1 Terrenos y solares	864.642	529.706	334.936
2 Promociones en curso	476.002	398.412	77.590
2.1. Promociones en curso ciclo largo	199.093	191.347	7.746
2.2. Promociones en curso ciclo corto	276.909	207.065	69.844
3 Inmuebles terminados	53.627	55.064	(1.437)
4 Anticipos a Proveedores	7.243	6.913	330
II DEUDORES	282.390	269.442	12.948
1 Clientes por venta y prestación servicio	233.294	232.630	664
1.1 Clientes por ventas contratadas	750.475	674.126	76.349
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(517.181)	(441.496)	(75.685)
2 Deudores varios	5.966	7.823	(1.857)
3 Administraciones Públicas (Nota 15)	43.551	30.222	13.329
4 Provisiones	(421)	(1.233)	812
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	16.129	1.585	14.544
1 Valores de renta fija a corto plazo (Nota 5-e)	12.800	0	12.800
2 Depositos constituidos a corto plazo	1.739	147	1.592
3 Créditos sociedades puestas en equivalencia (Nota 9)	1.590	1.438	152
IV TESORERIA	5.719	7.169	(1.450)
V AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.099	999	100
1 Gastos anticipados	1.099	999	100
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.329.756</b>	<b>1.719.828</b>	<b>609.928</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003



**INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (Miles de Euros)**

PASIVO	31/12/2003	31/12/2002	Var. 03/02
<b>A) FONDOS PROPIOS (Nota 11)</b>	686.451	624.227	62.224
I CAPITAL	151.829	151.829	0
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	237.169	237.169	0
III RESERVAS SOCIEDAD DOMINANTE	223.758	174.011	49.747
1 Reserva legal	30.366	30.366	0
2 Otras reservas	193.392	143.645	49.747
IV RESERVAS SOCIEDADES CONSOLIDADAS	1.264	3.142	(1.878)
V PERDIDAS Y GANANC. SOC. DOMINANTE	91.569	73.386	18.183
VI DIVIDENDO A CUENTA	(19.138)	(15.310)	(3.828)
<b>B) SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)</b>	7.092	3.510	3.582
I INTERESES SOCIOS EXTERNOS	7.092	3.510	3.582
<b>C) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	668	508	160
<b>D) PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS Y OTRAS (Nota 13)</b>	61.483	57.405	4.078
2 Provisión para impuestos	25.492	24.813	679
3 Otras provisiones	35.991	32.592	3.399
<b>E) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	600.900	386.561	214.339
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	407.384	256.507	150.877
1 Principal de las deudas con entidades de crédito	406.242	254.087	152.155
2 Intereses no devengados	1.142	2.420	(1.278)
II OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO	192.016	125.554	66.462
1 Proveedores	15.971	17.461	(1.490)
2 Deudas representadas por efectos a pagar	76.572	16.396	60.176
3 Otras deudas no financieras con empresas vinculadas (notas 10 y 18)	89.621	77.650	11.971
4 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 17)	5.027	10.682	(5.655)
5 Fianzas recibidas a largo plazo	4.802	3.342	1.460
6 Otras deudas	23	23	0
III DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (Nota 9)	1.500	4.500	(3.000)
<b>F) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	978.162	647.617	325.545
I PPAL. DEUDAS ENTID. CREDITO (C/PZO) (Nota 14)	333.545	265.393	68.152
1 Principal de deudas con entidades de crédito	327.113	259.077	68.036
2 Intereses	6.432	6.316	116
II ACREEDORES COMERCIALES (C/PZO.)	495.450	267.517	227.933
1 Anticipos de clientes (Nota 17)	107.166	80.101	27.065
1.1. Anticipos y compromisos por ventas contratadas	624.347	521.597	102.750
1.2. Compromisos por ventas contratadas sin liquidar	(517.181)	(441.496)	(75.685)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	99.807	97.575	2.232
3 Proveedores por compras o prestación de servicios empresas vinculadas (nota 10)	97.916	7.076	90.840
4 Proveedores efectos a pagar	190.561	82.765	107.796
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES(C/PZO.)	52.836	44.421	8.415
1 Administraciones públicas (Nota 15)	28.115	25.914	2.201
2 Otras deudas	24.721	18.507	6.214
IV PROV. OPER. TRAFICO (PTO Y OTRAS)	91.331	70.286	21.045
1 Provisiones terminacion obras (Nota 5-m)	89.754	69.309	20.445
2 Otras provisiones	1.577	977	600
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.329.756</b>	<b>1.719.828</b>	<b>609.928</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003

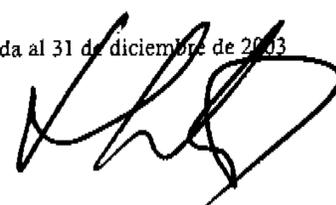


**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (Miles de Euros)**

DEBE	31/12/03	31/12/02	Var. 03/02
<b>A GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>			
1 APROVISIONAMIENTOS	490.511	493.328	(2.817)
3 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 17)	13.984	11.949	2.035
4 GASTOS DE PERSONAL	13.042	12.017	1.025
Sueldos y salarios y asimilados	11.124	9.983	1.141
Cargas Sociales	1.554	1.269	285
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	0	483	(483)
Otros gastos de personal	364	282	82
5 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES (Notas 6, 7 y 8)	1.569	1.559	10
6 VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	1.029	919	110
7 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	10.451	9.220	1.231
Servicios exteriores	7.762	7.281	481
Tributos	298	286	12
Otros gastos de gestión corriente	2.391	1.653	738
<b>I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>161.461</b>	<b>133.092</b>	<b>28.369</b>
8 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	13.497	12.564	933
Gastos financieros y asimilados	28.558	27.487	1.071
Intereses capitalizados en existencias (Nota 10)	(15.061)	(14.923)	(138)
<b>II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
9 PARTICIPACIONES EN PERDIDAS DE SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENCIA (Nota 9)	0	14	(14)
<b>III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>148.395</b>	<b>120.999</b>	<b>27.396</b>
10 PERDIDAS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO FINANCIERO	23	1.510	
11 DOTACIÓN PROVISIÓN ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE (Nota 5-f)	1.584	521	1.063
12 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 17)	12.527	25.558	(13.031)
<b>IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>143.640</b>	<b>106.497</b>	<b>37.143</b>
13 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Nota 15)	46.626	32.878	13.748
<b>VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (Nota 17)</b>	<b>97.014</b>	<b>73.619</b>	<b>23.395</b>
14 BENEFICIOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)	(5.445)	(233)	(5.212)
<b>VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>91.569</b>	<b>73.386</b>	<b>18.183</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2003

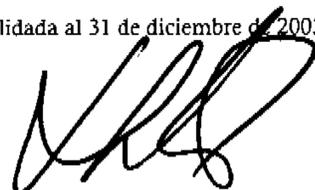


**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (Miles de Euros)**

HABER	31/12/03	31/12/02	Var. 03/02
<b>B INGRESOS DE EXPLOTACION</b>			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	601.968	545.587	56.381
Ventas de solares (Nota 17)	46.208	38.723	7.485
Ventas de edificaciones (Nota 17)	516.596	473.515	43.081
Ingresos por explotacion de inmuebles en arrendamiento (Nota 17)	38.854	32.945	5.909
Prestaciones de servicios	310	404	(94)
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	76.153	116.350	(40.197)
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	13.681	(791)	14.472
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	245	938	(693)
<b>I PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>		0	0
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	356	485	(129)
<b>II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	13.141	12.079	1.062
6 PARTICIPACIONES EN BENEFICIOS DE SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENCIA (Nota 9)	75	0	75
<b>III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	0	0	0
7 BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	6.607	4.702	1.905
En inmuebles para arrendamiento	6.490	3.831	2.659
En otro inmovilizado material	117	0	117
En inmovilizado financiero	0	871	(871)
8 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	1.095	7.230	(6.135)
9 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.677	1.155	522
<b>IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	4.755	14.502	(9.747)
<b>V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	0	0	0
<b>VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	0	0	0
10 PERDIDAS ATRIBUIDAS A SOCIOS EXTERNOS	0	0	0
<b>VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PERDIDAS)</b>	0	0	0

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2003



## **Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2003

### **1. Actividad del Grupo Urbis**

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

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

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

### **2. Perímetro de la consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis (formado por Inmobiliaria Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio 2003 han sido las siguientes:

#### *Entradas al perímetro de consolidación*

Entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad Retiro Inmuebles, S.L., constituida el día 3 de diciembre de 2003 para el desarrollo de promociones inmobiliarias, con un capital social inicial de 500 miles de euros, de los que Inmobiliaria Urbis suscribió y desembolsó íntegramente el 50%. La gestión de la sociedad se encuentra compartida. Esta participación se consolida por integración proporcional.



*Salidas del perímetro de consolidación*

En el ejercicio 2003 no se han producido salidas en el perímetro de consolidación.

Por consiguiente, las sociedades que forman el perímetro de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante Grupo Urbis) al 31 de diciembre de 2003 y la información relacionada con las mismas, son

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned in the right-center of the page.

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Participación	Miles de Euros			Resultado Neto del Ejercicio 2003
					Coste neto en libros de la Participación	Capital Social	Reservas, Resultados Ejercicios Anteriores y Dividendos a Cuenta	
Turísticos Arenitas, S.A. (1)	Hostelería y turismo	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	Global	100,00%	266	300	(32)	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	102	120	(16)	(2)
Euroinmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	Global	100,00%	2.488	4.133	(1.458)	(95)
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	4.836	8.059	324	5.969
Indraci, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	108	180	(4.447)	7.645
Urbiespar, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	149	300	-	(1)
Masías de Bétera, S.L. (1)	Promotora	Paseo de la Alameda, 7. Valencia	Proporcional	50,00%	298	600	(2)	(2)
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	250	500	-	-
Golf Altorreal, S.A. (3)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	P.Equivalencia	79,85%	5.742	10.157	(2.525)	65
Imopragal, S.A. (1)	Promotora	Rua Virgilio Correia 49 A	P.Equivalencia	50,00%	-	250	(282)	(115)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equivalencia	30,00%	361	1.202	40	323
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (1)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	P.Equivalencia	20,00%	6.000	30.000	-	(18)
					20.600			

(1) Sociedad no auditada

(2) Sociedad auditada por Deloitte & Touche

(3) Sociedad auditada por otros auditores

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de 2003.

Los datos de la sociedad Imopragal, S.A. (Portugal) han sido obtenidos de los estados financieros al 30 de junio de 2003, últimos disponibles. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en la situación patrimonial de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2003.

### 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:

	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio (Beneficio)	84.507
<b>Aplicación:</b>	
A Reserva para Inversiones en Canarias	759
A Reservas voluntarias	51.851
A Dividendos-	
Dividendo a cuenta	19.138
Dividendo complementario	12.759
	<b>84.507</b>

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión de 19 de noviembre de 2003, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,15 euros por acción que al 31 de diciembre de 2003 figura registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, habiendo sido pagado con fecha 30 de enero de 2004. 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:

	Miles de Euros
<b>Activo y pasivo circulantes:</b>	
Activo a corto plazo	1.598.203
Pasivo a corto plazo	(837.427)
	<b>760.776</b>



Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,10 euros por acción (12.759 miles de euros).

#### **4. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

##### ***a) Bases de presentación***

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A. y de las sociedades que se incluyen en el perímetro de consolidación (detalladas en la Nota 2), cuyas cuentas anuales son formuladas por los Administradores de cada sociedad, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados del Grupo. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de Inmobiliaria Urbis, S.A., y las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. y de cada una de las sociedades consolidadas, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

##### ***b) Principios de consolidación***

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

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

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



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

*c) Homogeneización de partidas*

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

**5. Normas de valoración**

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

*a) Diferencia de primera consolidación*

El balance de situación consolidado adjunto incluye una diferencia positiva de primera consolidación de 836 miles de euros, originada 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 el 1 de enero de 2001, fecha de primera consolidación.

La diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor de construcciones en curso. El valor de mercado (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados a medida que se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía.

*b) Gastos de establecimiento*

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



*c) Inmovilizaciones inmateriales*

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

Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se utilizan idénticos criterios que para el resto del inmovilizado, siendo en este caso la vida útil estimada:

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

El epígrafe de "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión administrativa para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012 y la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039.

La amortización de la concesión en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y la concesión de Tenerife linealmente en función de los años de duración de la concesión.

*d) Inmovilizaciones materiales*

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

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

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

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



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

*e) Inmovilizaciones financieras e inversiones financieras temporales*

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

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto se registran en el epígrafe provisiones del capítulo "Inmovilizaciones Financieras" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003 adjunto.

Las Sociedades dependientes Indraci, S.A. y Euroinmobiliaria, S.A. presentan al 31 de diciembre de 2003 inversiones en renta fija por importe de 5.800 miles y 7.000 miles de euros, respectivamente.

*f) Acciones de la Sociedad Dominante*

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

Siguiendo este criterio, la Sociedad Dominante tiene registrado al cierre del ejercicio una provisión que figura minorando en el capítulo de "Acciones propias" por importe de 2.105 miles de euros.

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



	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo al 31-12-03
Coste	7.448	14.888	(7.025)	15.311
Provisión	(521)	(1.584)	-	(2.105)
<b>Neto</b>	<b>6.927</b>	<b>13.304</b>	<b>(7.025)</b>	<b>13.206</b>

	Número de Acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.391.836
Adiciones	2.300.342
Ventas	(1.206.245)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>2.485.933</b>

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad Dominante tenía un total de 2.485.933 acciones propias, representativas de un 1,95% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 2.958 miles de euros siendo el precio medio de adquisición de 6,16 euros. La Sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2003 (véase Nota 11).

En cualquier evaluación del patrimonio del Grupo, deberá disminuirse el saldo que presenta el capítulo Acciones propias de la cifra de fondos propios del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003 adjunto.

#### *g) Existencias*

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

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

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

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados



correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

#### *h) Anticipos y compromisos contraídos con clientes*

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003. Dichos importes se corresponden, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (véase Nota 5-m), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2003.

Asimismo, el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo del balance de situación adjunto, se desglosa en los subepígrafes "Clientes por ventas contratadas", (importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2003) y "Clientes por ventas contratadas sin liquidar" (importe pendiente de cobro de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados - véase Nota 5-m).

#### *i) Provisiones para pensiones y obligaciones similares*

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

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

#### *j) Otras provisiones para riesgos y gastos*

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



### *k) Deudas*

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

### *l) Impuesto sobre Sociedades*

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

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

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

### *m) Ingresos y gastos*

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

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

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



Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisiones para terminación de obras" que figura en el capítulo "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2003. A dicha fecha, el saldo de la "Provisión para terminación de obras" asciende 89.754 miles de euros.

*n) Indemnizaciones por despido*

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

*ñ) Fianzas constituidas a largo plazo*

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que las sociedades del Grupo depositan en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

**6. Gastos de establecimiento**

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

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31-12-03
Gastos de constitución y ampliación de capital	1.555	59	(599)	1.015
Gastos de fusión	458	-	(129)	329
<b>Gastos de establecimiento</b>	<b>2.013</b>	<b>59</b>	<b>(728)</b>	<b>1.344</b>

**7. Inmovilizaciones inmateriales**

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



	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31-12-03
<b>Coste:</b>				
Concesiones	32.713	155	-	32.868
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	31.295	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	407	227	-	634
<b>Total coste</b>	<b>64.415</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>64.797</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Concesiones	(3.359)	(1.523)	-	(4.882)
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	(1.669)	(444)	-	(2.113)
Resto de inmovilizado inmaterial	(330)	(42)	-	(372)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(5.358)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>-</b>	<b>(7.367)</b>
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>59.057</b>	<b>(1.627)</b>	<b>-</b>	<b>57.430</b>

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de dos concesiones adquiridas por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores 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 periodo de 50 años, cuyo coste contable asciende a 17.641 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio 2003 por su explotación han ascendido a 1.954 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento" del capítulo Importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2003 adjunta.

Adicionalmente la Sociedad dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.432 miles de euros durante el ejercicio 2003.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2003 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	70 meses	31.295	(2.113)	1.449	19.508	11 (a)

(a) Cuotas semestrales

## 8. Inmovilizaciones materiales

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

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-02	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos de/(a) Existencias	Otros Trasposos	Saldo al 31-12-03
<b>Coste:</b>						
Inmuebles para arrendamiento	261.620	110.314	(7.981)	935	42.084	406.972
Inmuebles para uso propio	15.007	11	(595)	176	1.659	16.258
Otro inmovilizado	6.458	552	(403)	-	66	6.673
Inmovilizado en curso	81.011	93.873	(612)	(14.792)	(43.960)	115.520
<b>Total coste</b>	<b>364.096</b>	<b>204.750</b>	<b>(9.591)</b>	<b>(13.681)</b>	<b>(151)</b>	<b>545.423</b>
<b>Amortizaciones:</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(15.331)	(4.333)	701	-	-	(18.963)
Inmuebles para uso propio	(922)	(144)	64	-	-	(1.002)
Otro inmovilizado	(4.141)	(655)	281	-	-	(4.515)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(20.394)</b>	<b>(5.132)</b>	<b>1.046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(24.480)</b>
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>343.702</b>	<b>199.618</b>	<b>(8.545)</b>	<b>(13.681)</b>	<b>(151)</b>	<b>520.943</b>

Al 31 de diciembre de 2003 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 171.330 y 1.203 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas de "Inmuebles para arrendamiento" realizadas en el ejercicio corresponden a la adquisición por parte de la Sociedad Dominante al Banco Santander Central Hispano, S.A. de dos edificios de oficinas en la Avenida de San Luis, en Madrid, por un importe de 86.661 miles de euros, así como a la adquisición a terceros de unas naves industriales en Getafe por un importe de 21.500 miles de euros.

Durante el ejercicio 2003 la Sociedad dominante y la sociedad consolidada Euroinmobiliaria, S.A. han continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta, como consecuencia de los cuales se han capitalizado en el epígrafe de inmovilizado material en

curso un total de 93.873 miles de euros. Dos de dichos proyectos han sido traspasados a "Inmuebles para arrendamiento" una vez finalizadas las obras de construcción. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2003 corresponden a un edificio de oficinas en Pozuelo de Alarcón (Madrid), cuyo coste asciende a 41.158 miles de euros y una finca adquirida a lo largo del ejercicio en Madrid, cuyo coste asciende a 44.412 miles de euros.

El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2003, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			Superficie sobre Rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en Curso	
Madrid	46.522	366.832	92.843	286.142
Levante	-	824	6.888	23.097
Andalucía	-	8.217	-	18.327
Cataluña, Aragón y Baleares	-	915	8.034	18.652
Canarias	17.641	29.666	3.316	32.352
Asturias	-	518	-	400
Galicia	-	-	965	5.449
Lisboa	-	-	3.474	1.700
<b>Total</b>	<b>64.163</b>	<b>406.972</b>	<b>115.520</b>	<b>386.119</b>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad dominante posee, aproximadamente, 972 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2003, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 56,5% a oficinas, 19,9% a centros comerciales, 7,7% a explotaciones hoteleras y un 15,9% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales y residencias).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2003, a un 5,4% aproximadamente. Adicionalmente, un 1,1% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

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

Los elementos del Inmovilizado Material ubicados fuera del territorio nacional ascienden a 3.474 miles de euros.



El importe de elementos totalmente amortizados asciende a 2.061 miles de euros.

## 9. Inmovilizaciones financieras

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

	Miles de Euros
Participaciones puestas en equivalencia	12.614
Cartera de valores a largo plazo	4.120
Fianzas constituidas a largo plazo	3.069
Provisiones	(1.068)
<b>Total</b>	<b>18.735</b>

### Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 2003 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-02	Dev. Capital Adquisiciones y Ventas	Participación en Resultados del ejercicio	Pago de dividendos	Saldo al 31-12-03
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	386	-	101	(18)	469
Golf Altorreal, S.A.	6.165	6	(26)	-	6.145
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	6.000	-	-	-	6.000
<b>Total</b>	<b>12.551</b>	<b>6</b>	<b>75</b>	<b>(18)</b>	<b>12.614</b>

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:



	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Desembolsos Pendientes Sobre Acciones
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	21	-
Golf Altorreal, S.A.	1.209	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	-	(1.500)
Imopragal, S.A.	360	-
<b>Totales</b>	<b>1.590</b>	<b>(1.500)</b>

Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. son financieros y devengan, en su caso, intereses de mercado. Por el contrario, el saldo mantenido con Imopragal, S.A. tiene naturaleza comercial.

El saldo acreedor mantenido con Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. corresponde al 25% del capital social suscrito por Inmobiliaria Urbis, S.A. en la constitución de dicha sociedad. La Sociedad dominante prevé que el desembolso pendiente se formalice en el primer trimestre de 2004.

#### Cartera de valores a largo plazo

El desglose de la cartera de valores a largo plazo al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros
Astaco, S.A.	3.663
Espacios del Norte, S.A.	225
Nazaret y Desarrollo, S.A.	225
Otras	7
	<b>4.120</b>

La sociedad Astaco, S.A. proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A. se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo y a pesar de tener un 50% de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:



Actividad Dirección	Promotora General Pardiñas 73, Madrid
Capital Social	7.765
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.928)
Resultado del ejercicio 2003	144

El balance de situación consolidado adjunto recoge una provisión por importe de 933 miles de euros para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2003 a dicha sociedad ascienden a 2.834 miles de euros, correspondientes principalmente a un préstamo concedido por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1%. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 58 miles de euros.

#### 10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo por delegación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:



	Miles de Euros		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados
Albacete	5.246	-	-
Alicante	14.773	21.353	974
Almería	19.591	1.658	3.578
Baleares	11.794	3.421	758
Barcelona	49.101	26.048	2.733
Burgos	11.286	-	-
Cádiz	58.464	16.885	16.915
Cantabria	2.173	2.110	-
Castellón	2.590	3.633	-
Córdoba	44.952	-	-
Gerona	-	-	492
Granada	31.147	13.228	1.794
Huelva	5.234	5.400	-
Huesca	1.284	-	-
La Coruña	19.318	20.879	147
Las Palmas/Lanzarote	28.243	32.223	3.260
León	20.461	7.044	-
Lisboa	9.370	-	-
Madrid	225.434	167.055	2.735
Málaga	18.819	18.239	1.850
Murcia	35.009	12.832	455
Oviedo	4.397	2.655	28
Pamplona	7.527	17.437	-
Pontevedra	15.944	3.084	1.107
Sevilla	31.755	20.002	2.419
Tarragona	-	-	26
Tenerife	82.833	32.269	12.446
Valencia	34.777	29.367	825
Valladolid	17.095	-	12
Zaragoza	56.025	19.180	1.073
<b>Total</b>	<b>864.642</b>	<b>476.002</b>	<b>53.627</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de las sociedades del grupo, al 31 de diciembre de 2003 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.



El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2003 ha sido de 15.061 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 existen activos en existencias por un valor contable total de 415.905 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 15), cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 492.040 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 811.797 miles de euros.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio 2000, adquirió a Banesto un solar cuya edificabilidad sobre rasante asciende a 48.422,42 m<sup>2</sup> por un importe estimado inicialmente de 33.830 miles de euros, que durante el ejercicio 2003 se ha incrementado hasta 89.014 miles de euros, ya que el coste final del mismo es el equivalente al 36,43% del precio estimado de venta de todas las promociones a desarrollar por la Sociedad en los terrenos propiedad de la misma, incluidos en el ámbito de actuación en el que se encuentra el solar adquirido a Banesto. Del precio total de compra, al 31 de diciembre de 2003 se encuentran pendientes de pago 79.421 miles de euros, de los que 5.657 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo y 73.764 miles de euros se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2003 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, o de escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 22.801 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 26.454 miles de euros.

## 11. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2003 se indica en el cuadro siguiente:

Descripción	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a Cuenta (Nota 3)	Total Fondos Propios	Dividendo Complementario
Saldo 31-12-2002	151.829	237.169	30.366	6.927	9.069	127.649	3.142	73.386	(15.310)	624.227	-
Distribución Resultados 2002	-	-	-	-	2.958	46.789	(1.878)	(73.386)	15.310	(10.207)	10.207
Variación Autocarera	-	-	-	6.279	-	(6.279)	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.138)	(19.138)	-
Resultado del ejercicio 2003	-	-	-	-	-	-	-	91.569	-	91.569	-
<b>Saldo 31-12-2003</b>	<b>151.829</b>	<b>237.169</b>	<b>30.366</b>	<b>13.206</b>	<b>12.027</b>	<b>168.159</b>	<b>1.264</b>	<b>91.569</b>	<b>(19.138)</b>	<b>686.451</b>	<b>-</b>

## Capital Social

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2003 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 2003 era de 7,85 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2003 ascendió a 7,26 euros por acción.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. 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 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%. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su conjunto, poseen directa e indirectamente un total de 139.749 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 166.301 euros y que suponen un 0,11 % del capital social de la compañía.

En la Junta General de Accionistas de fecha 25 de abril de 2002 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

## Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

## Reservas especiales

En este epígrafe se recogen las siguientes reservas:

1. Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de 30 miles de euros.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 10.940 miles de euros.



3. El importe restante, 1.057 miles de euros, se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

### Reserva por Acciones Propias

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante tiene establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 13.206 miles de euros. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 5-f).

### Reserva en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Reservas en Sociedades Consolidadas
Euroinmobiliaria, S.A.	1.024
Indraci, S.A.	(90)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(12)
Renfurbis, S.A.	300
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global</b>	<b>1.222</b>
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	26
Golf Altorreal, S.A.	249
Imopragal, S.A.	(233)
<b>Reservas en Sociedades por Puesta en Equivalencia</b>	<b>42</b>
<b>Total</b>	<b>1.264</b>

## 12. Socios externos

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, ha sido el siguiente:



Sociedad	Miles de Euros	
	Socios Externos	Resultados Atribuidos a Socios Externos
Renfurbis,S.A.	5.741	2.387
Indraci, S.A.	1.351	3.058
<b>Total</b>	<b>7.092</b>	<b>5.445</b>

Los socios externos con una participación superior al 10% son los siguientes:

	% Participación	Miles de Euros
Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE)	40%	5.741
Construcciones y Viviendas S.A.	40%	1.351

### 13. Otras provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-03
Para actas fiscales	24.813	858	(179)	25.492
Otras provisiones	32.592	7.500	(4.101)	35.991
<b>Total</b>	<b>57.405</b>	<b>8.358</b>	<b>(4.280)</b>	<b>61.483</b>

El saldo al 31 de diciembre de 2003 de la provisión para actas fiscales corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias intermedias y cuyo importe actualizado asciende a 31.811 miles de euros. Contra dichas actas se presentaron los correspondientes recursos administrativos y posteriormente, contra las resoluciones que se consideraron necesarias, se formalizaron las correspondientes demandas en la vía contencioso-administrativa. Contra las liquidaciones correspondientes se solicitó en su momento la suspensión del acto administrativo



impugnado mediante la aportación, en su caso, de las correspondientes garantías bancarias (véase Nota 16).

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2003 corresponde a la estimación realizada por la Sociedad dominante de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros.

La dotación del epígrafe de "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares, (véase Nota 16). Las aplicaciones de provisión corresponden, fundamentalmente, a pagos realizados en concepto de indemnizaciones por 1.474 miles de euros, reversión contra resultados del ejercicio por 1.006 miles de euros y 1.775 miles de euros como gratificación diferida, de los cuales corresponden a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración 1.399 miles de euros, que ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única a una compañía de seguros y cuyo rescate está sujeto a ciertas condiciones.

#### **14. Deudas con entidades de crédito**

A 31 de diciembre de 2003, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito, con el siguiente detalle:

	Miles de euros							
	Corto Plazo	Largo Plazo					Total a Largo Plazo	Total
	2004	2005	2006	2007	Resto			
Con entidades financieras	323.895	333.568	31.313	23.350	3.171	391.402	715.297	
Adquisición de inmovilizado en arrendamiento financiero (Notas 5 y 7)	3.526	3.765	3.765	3.765	4.687	15.982	19.508	
Intereses devengados - Arrendamiento financiero	238	-	-	-	-	-	238	
Otros	5.886	-	-	-	-	-	5.886	
	<b>333.545</b>	<b>337.333</b>	<b>35.078</b>	<b>27.115</b>	<b>7.858</b>	<b>407.384</b>	<b>740.929</b>	

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 1.449 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo.



Al 31 de diciembre de 2003 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía hipotecaria:</u>			
Banesto (*)	2037	87.529	35.861
Banesto (*)	2036	239.877	132.471
Banesto (*)	2035	17.430	12.914
Banesto (*)	2034	33.427	23.921
Banesto (*)	2033	21.923	16.545
Banesto (*)	2032	193.504	127.925
Banesto (*)	2030	15	15
Banesto (*)	2029	13.015	13.015
Banesto (*)	2026	25.900	7.118
Banesto (*)	2025	289	289
Banesto (*)	2024	29.470	27.846
Banesto (*)	2022	1.848	1.847
BBVA(*)	2031	10.533	2.423
BBVA(*)	2030	14.638	10.914
BBVA(*)	2029	17.108	12.135
BBVA(*)	2021	44	-
Caja de Ahorros del Mediterráneo(*)	2025	7.558	2.044
Bancaja (*)	2036	564	564
Bancaja (*)	2030	18.225	18.225
Bancaja (*)	2028	639	639
Bancaja (*)	2022	129	129
Bancaja (*)	2021	5.648	3.282
Banco de Valencia (*)	2025	3.545	1.881
BSCH (*)	2016	3.499	515
Ibercaja (*)	2030	5.626	2.460
Ibercaja (*)	2029	137	137
Ibercaja (*)	2026	4.727	4.612
Ibercaja (*)	2025	5.953	4.343
Caja Madrid (*)	2030	30.632	14.907
Caja Madrid (*)	2031	303	303
Caja Madrid (*)	2025	5.434	4.259
Caja Madrid (*)	2024	1.505	1.505
Caixa Galicia (*)	2028	7	7
Unicaja (*)	2027	381	-
La Caixa (*)	2034	10.467	6.771
Banco Herrero(*)	2034	28	28
Caja Cataluña (*)	2039	240	190
<u>Vinculados a promociones:</u>			
Banesto (**)	2004	7.182	7.182
<b>Total</b>		<b>818.979</b>	<b>499.222</b>

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

(\*\*) Corresponden a préstamos vinculados a la ejecución material de promociones.

Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía personal:</u>			
Banesto sindicado	2005	19.232	19.232
Banesto	2005	45.000	16.267
La Caixa	2006	24.000	4.032
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	6.000	5.388
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	4.000	4.000
Caixa Galicia	2006	6.000	5.751
BSCH	2007	40.000	23.350
BBVA	2004	24.040	18.742
Caja Madrid	2006	20.000	1.561
Caja Madrid	2005	18.030	12.740
Caja Madrid	2005	15.025	13.839
Caja Madrid	2004	3.000	1.590
Banco Sabadell	2004	15.000	3.476
Ibercaja	2006	20.000	19.968
Ibercaja	2005	18.030	16.569
Caja de Cataluña	2004	9.000	7.456
Bancaja	2005	18.030	14.360
Barclays	2004	7.500	1.493
Unicaja	2005	18.030	17.592
Bankinter	2010	10.000	3.170
Caja Castilla la Mancha	2004	5.787	5.497
Banco de Vasconia	2006	18.000	1
<b>Total</b>		<b>363.704</b>	<b>216.074</b>

El préstamo con garantía personal con Banesto por importe de 19.232 miles de euros de saldo dispuesto, se corresponde con un préstamo sindicado en el que Banesto actúa como Director y en el que interviene como prestamista por un importe de 5.047 miles de euros. El resto del saldo dispuesto, 14.185 miles de euros, corresponde a la participación de otras 15 entidades financieras.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,3% y el Euribor más 1%.

#### Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 2003 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura de 438.385 miles de euros.



Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 4,44% y un mínimo del 2,93% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,607%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 5.809 miles de euros. La valoración a mercado de los derivados contratados en vigor al 31 de diciembre de 2003 supondría una minusvalía de 5.230 miles de euros, que será registrada contablemente al vencimiento de los correspondientes contratos.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre junio de 2004 y marzo de 2006.

#### **15. Administraciones Públicas y situación fiscal**

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

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	18.267	-
Hacienda pública por IVA/IVIC	17.328	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	6.403
Cuenta corriente tributaria	7.938	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	622
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	174
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.) y otros	18	12.909
Impuesto sobre beneficios diferido	-	8.007
<b>Total</b>	<b>43.551</b>	<b>28.115</b>

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 5.495 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. Del saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades un total de 4.916 miles de euros se corresponden con el importe a pagar por este impuesto correspondiente al ejercicio 2003 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por un importe de 35.468 miles de euros.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2003 de la Sociedad con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			143.640
Diferencias permanentes:			(2.589)
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		2.394	
Dotación a la RIC		759	
Otras	1.181	617	
Diferencias temporales:			8.945
Diferimiento por reinversión	1.437		
Operaciones arrendamiento financiero	49	738	
Provisiones varias	8.959	2.325	
Autocartera	1.584		
Otras		21	
<b>Base imponible</b>			<b>149.996</b>

La Sociedad Dominante tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2003, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 5.166 miles de euros, de los que 985 se corresponden con deducciones por doble imposición de dividendos y 4.181 con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios de las que 2.043 miles de euros se corresponden con plusvalías obtenidas en el ejercicio 2002 sobre las que la sociedad tenía registrado el correspondiente crédito fiscal. Las reinversiones mencionadas han sido realizadas durante el ejercicio 2003 en determinados inmuebles destinados a su explotación en arrendamiento y el importe de la rentas acogidas a la deducción son de 12.021 miles de euros del ejercicio 2002 y 10.686 miles de euros del ejercicio 2003.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2003 ascendía a 2.052 miles de euros que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad Dominante se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que a 31 de diciembre de 2003 ascendía a 5.955 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

La Sociedad Dominante, en virtud de lo establecido en la legislación fiscal vigente en cada momento, asumió unos compromisos de reinversión derivados del diferimiento de la

tributación de determinadas plusvalías cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

Año de generación	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
<b>Total</b>	<b>20.298</b>	<b>31.490</b>

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.
- Centro comercial "ABC de Serrano"
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid)

La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003, 1.437 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 16.935 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" al 31 de diciembre de 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 18.267 miles de euros.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 43/1995 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 correspondiente a los ejercicios 1998 y 2002, respectivamente.

Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995. El último balance cerrado por la Sociedad transmitente es el correspondiente al 31 de diciembre de 2000 y se presenta en las cuentas anuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio 2001.

Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de fusión.

Los beneficios fiscales disfrutados por la transmitente respecto de los que la adquirente se subrogó en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales fueron, básicamente, el diferimiento por reinversión de los años 1997 y 2000 de 202 miles de euros y 1.981 miles de euros respectivamente y la disminución en 2.700 miles de euros de la base imponible correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000, derivado de la dotación por el mismo importe de la Reserva de Inversión Canaria según lo establecido en la Ley 19/1994.

Los principales bienes objeto de amortización adquiridos por la Sociedad transmitente eran el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes adquirido en el ejercicio 2000 y la concesión para la explotación del Centro comercial Martíáñez adquirido en el mismo año. El resto de activos adquiridos por la Sociedad transmitente tenían un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de la exención por reinversión de plusvalías, la fusión efectuada en 1990 y los impuestos aplicables a la compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad Dominante manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 13.

La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2001 a 2003 para todos los impuestos que le son de aplicación. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios.



La Sociedad no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 21).

#### 16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2003 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	166.659
Técnicos y financieros-	
Tribunales Económico Administrativos	13.332
Solares	96.213
Permutas	10.089
Otros financieros	7.111
Ayuntamientos y otras entidades públicas	26.264
<b>Total</b>	<b>319.668</b>

Los avales ante los Tribunales Económicos Administrativos, por importe de 13.332 miles de euros, corresponden principalmente a recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 13 y 15. Durante los años 1995 y 1996, se solicitó de la Administración, con base en la situación procedimental vigente en ese momento, la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas sin constitución de aval bancario. Actualmente, la Sociedad está a la espera de contestación sobre dicha solicitud.

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.



## 17. Ingresos y gastos

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

	Miles de Euros		
	Venta de Solares	Venta de Promociones y Otros	Arrendamientos
Madrid	13.807	108.218	32.304
Murcia	5.428	16.995	105
Alicante	-	28.286	-
Valencia	-	41.192	9
Castellón	-	8.420	-
Almería	-	5.801	-
Cádiz	-	65.825	28
Córdoba	20.144	-	-
Granada	-	11.620	-
Jaén	-	2.122	15
Málaga	-	45.784	20
Sevilla	-	28.975	1.008
Barcelona	-	9.815	103
Gerona	-	12.897	4
Mallorca	-	10.567	10
Tarragona	2.535	-	-
Zaragoza	6	59.339	8
Las Palmas	-	2.377	1.920
Tenerife	4.288	17.813	3.280
Oviedo	-	3.992	40
Cantabria	-	5.494	-
La Coruña	-	8.238	-
Vigo - Pontevedra	-	22.826	-
<b>Total</b>	<b>46.208</b>	<b>516.596</b>	<b>38.854</b>

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2003 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 557.543 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 112.193 miles de euros y tiene como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003 adjunto.

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 9.075 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 55.766 miles de euros. En resumen, el Grupo ha cerrado el ejercicio 2003 con unas



ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 506.337 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2003, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 613.309 miles de euros.

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>			
Inmobiliaria Urbis, S.A.	83.425	-	83.425
Turísticos Arenitas, S.A.	(2)	-	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(2)	-	(2)
Euroinmobiliaria, S.A.	(95)	-	(95)
Renfurbis, S.A.	3.582	2.387	5.969
Indraci, S.A.	4.587	3.058	7.645
<b>Integración Proporcional:</b>			
Masías de Bétera, S.L.	(1)	-	(1)
<b>Puesta en equivalencia:</b>			
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	101	-	101
Golf Altorreal, S.A.	(26)	-	(26)
<b>Total</b>	<b>91.569</b>	<b>5.445</b>	<b>97.014</b>

#### Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento

El desglose por naturaleza del importe registrado como "Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación a amortización (Notas 6 y 7)	6.300
Servicios exteriores	4.328
Otros gastos de gestión	1.946
Tributos	938
Gastos de personal	472
<b>Total</b>	<b>13.984</b>

### Plantilla media

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2003 ha sido de 199 personas, de las que la totalidad son empleados por la Sociedad Dominante. La distribución por categorías es la siguiente:

Durante el ejercicio 2003 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

	Nº Medio de Empleados
Consejeros Ejecutivos	2
Directores Generales	2
Directores	6
Directores Regionales y Delegados	24
Licenciados superiores	45
Aparejadores y diplomados	37
Administrativos	69
Operarios	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	10
<b>Total</b>	<b>199</b>

### Gastos extraordinarios

El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación "Otras provisiones" (Nota 13)	7.500
Otros gastos extraordinarios	5.027
<b>Total</b>	<b>12.527</b>

### 18. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2003 el Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:



	Miles de Euros		
	Saldo Acreedor		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	23.865	89.271	113.136
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	15.857	3.172	19.029
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	1.760	1.760
Banco Español de Crédito, S.A.	322.579	220.754	543.333
Grupo ACS-Dragados	83	43.554	43.637
<b>Total</b>	<b>362.384</b>	<b>358.511</b>	<b>720.895</b>

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 7, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2003 de 690 miles de euros, y las compras de inmovilizado material indicadas en la Nota 8, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2003 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Santander Central Hispano, S.A. que ha originado unos gastos financieros por importe de 15.100 y 2.708 miles de euros respectivamente.

Respecto al riesgo de avales (véase Nota 16), un importe de 92.686 miles de euros se corresponden con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 48.845 miles de euros son avales prestados por Banco Santander Central Hispano, S.A., para la operativa normal de la sociedad.

El importe de las adquisiciones del año 2003 al Grupo ACS-Dragados, S.A. ascendió a 108.653 miles de euros y se corresponde, fundamentalmente, con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas del ejercicio al grupo ACS-Dragados, S.A. ascendió a 5.056 miles de euros.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., se incluye la deuda que mantenía la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999. Dicha deuda, cuyo importe asciende a 19.222 miles de euros de los que 15.857 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo y 3.365 miles de euros se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo, corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por la Sociedad Dominante al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en el término de Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

Durante el ejercicio 2003, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.



## 19. Información legal relativa al Consejo de Administración

### **Transparencia relativa a las participaciones 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 del Grupo Urbis en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Titular	Sociedad participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	Propiedad de World Trade Center	32,17%	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Inmobiliaria	0,00% (200 acciones)	Ninguna
D. Antonio García Ferrer	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Construcción	0,002%	Vicepresidente Ejecutivo

### **Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración**

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo, ascendieron a 1.271 miles de euros según el siguiente detalle:



	Miles de Euros
Sueldos	1.055
Dietas	216
<b>Total</b>	<b>1.271</b>

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 a lo largo del ejercicio mediante el pago de una prima única de seguros (véase Nota 13).

## **20. Retribución a los auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2003 han ascendido a 101.886 euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del grupo por el auditor principal ascendieron en el ejercicio 2003 a 24.000 euros.

## **21. Información sobre medioambiente**

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.



## DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 18 de febrero de 2004, a efectos de lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ha formulado, por unanimidad, las Cuentas Anuales Consolidadas de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis), - Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2003 para su sometimiento a la deliberación y, en su caso, aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Los citados documentos, que se presentan formando un cuerpo único, figuran transcritos en los folios que preceden numerados correlativamente, escritos solamente en su anverso y firmados todos ellos por el Secretario del Consejo de Administración, D. Tomás Santoro García de la Parra con el sello de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio social de 2003 los Administradores, que al día de la fecha componen el Consejo de Administración de la Sociedad, firman en la última página del presente documento, de todo lo cual como Secretario del Consejo de Administración doy fe, en Madrid a 18 de febrero de 2004.

POR EL CONSEJO

  
\_\_\_\_\_  
Don Antonio Trueba Bustamente

  
\_\_\_\_\_  
Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y  
O'Shea

  
\_\_\_\_\_  
Don Luis Mª Arredondo Malo

Don Fernando de la Quintana García

Don Víctor Menéndez Millán

Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota

Don Juan Manuel Delibes Liniers

Don Antonio García Ferrer

Don Rafael Benjumea Cabeza de Vaca

Novovilla, S.A.

(Representante Don Marcelino Fernández  
Verdes)

Santiago Foncillas Casaus

SECRETARIO NO CONSEJERO

Don Tomás Santoro García de la Parra

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