

Referencia de Seguridad

**GENERAL****VERSION 4.1.0**

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL:

TRIMESTRE AÑO 

**Denominación Social :**  
INMOBILIARIA URBIS, S.A.

**Domicilio Social :**  
GENERAL PARDIÑAS, 73 - 28006 MADRID

**C.I.F.**  
**A-28040020**

**Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:**  
D. Fermín Molina Alonso, Director General Corporativo. Poderes otorgados según escritura 2721/90, de 24 de octubre, ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez Sanz

Firma:

**A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS***(Respecto a la información consolidada, se rellenará exclusivamente aquella columna que aplique de acuerdo con la normativa en vigor).*

Uds.: Miles de Euros

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO NORMATIVA NACIONAL		CONSOLIDADO NIIF ADOPTADAS	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	97.243	207.031			167.613	136.942
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS / RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	41.690	47.962			52.558	34.238
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					34.632	22.570
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	27.788	31.577			34.632	22.570
Resultado atribuido a socios externos / Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					-151	-678
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE / RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2060					34.481	21.892
CAPITAL SUSCRITO	0500	151.829	151.829				
NÚMERO MEDIO PERSONAS EMPLEADAS	3000	221	209			221	209

**B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS**

*(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la entidad o su grupo y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la entidad o su grupo. Por último, se deberán distinguir claramente tanto los comentarios realizados sobre las magnitudes financieras consolidadas como, en su caso, sobre los relativos a las magnitudes financieras individuales).*

VÉASE INFORMACIÓN ADJUNTA

### **C) BASES DE PRESENTACIÓN Y NORMAS DE VALORACIÓN**

*(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios y criterios de reconocimiento y valoración previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable de las cuentas anuales correspondientes al periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente. Cuando de acuerdo con la normativa aplicable se hayan producido ajustes y/o reclasificaciones en el periodo anterior, por cambios en políticas contables, correcciones de errores o cambios en la clasificación de partidas, se incluirá en este apartado la información cuantitativa y cualitativa necesaria para entender los ajustes y/o reclasificaciones).*

#### **INDIVIDUAL**

En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica se han aplicado los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de la misma, a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros correspondientes al sector inmobiliario, para los datos correspondientes a los estados Financieros Individuales.

Con objeto de acercar los criterios de reconocimiento de ventas de la normativa local y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en el ejercicio comenzado el 1/1/2005 las ventas de inmuebles registradas en la Cuenta de Resultados Individual del período se corresponden con los contratos de compraventa de los inmuebles que a la fecha de cierre del periodo comunicado habían obtenido el certificado de final de obra (100% de ejecución material), en lugar de, como en los ejercicios precedentes, con los contratos de compraventa de los inmuebles que a la fecha de cierre del ejercicio estarán sustancialmente terminados (80% ó más de ejecución material).

#### **CONSOLIDADO**

En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica se han aplicado los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor para la elaboración de la misma, a incorporar a las Cuentas Anuales y Estados Financieros Consolidados.

Las ventas de inmuebles registradas en la Cuenta de Resultados Consolidada del período se corresponden con las entregas a clientes de inmuebles en las cuales se ha realizado la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión a los mismos.

**D) DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO***(Se hará mención a los dividendos efectivamente pagados desde el inicio del ejercicio económico)*

		% sobre Nominal	Euros por acción (x,xx)	Importe (miles de euros)
1. Acciones Ordinarias	3100	15,1	0,18	22.966
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones Rescatables	3115			
4. Acciones sin Voto	3120			

Información adicional sobre el reparto de dividendos ( a cuenta, complementario, etc. )

Anexo en la hoja siguiente

**E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (\*)**

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en Bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos).	3200	X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).	3210	X
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc).	3220	X
4. Aumentos y reducciones del capital social o del nominal de las acciones.	3230	X
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos.	3240	X
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.	3250	X
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales.	3260	X
8. Transformaciones, fusiones o escisiones.	3270	X
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.	3280	X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo.	3290	X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.	3310	X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.	3320	X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc).	3330	X
14. Otros hechos significativos.	3340	X

(\*) Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

**Información adicional sobre el reparto de dividendos ( a cuenta, complementario, etc. )**

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. acordó, en su reunión de 17 de noviembre de 2004, la distribución de un dividendo bruto a cuenta de los resultados del ejercicio 2004, equivalente a 0,18 Euros por acción. El pago de dicho dividendo (22.966 Miles de Euros) fue efectuado con fecha 31 de enero de 2005.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. propondrá a la Junta General de Accionistas, a celebrar el 28 de abril de 2005, la distribución de un dividendo bruto complementario, equivalente a 0,12 Euros por acción. El pago de dicho dividendo (15.310 Miles de Euros) se efectuará durante el próximo mes de Mayo de 2005.

## **F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS**

### **HECHOS RELEVANTES**

- Con fecha 03/03/2005 la Sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2004 (Hecho relevante número: 56004).
- Con fecha 03/03/2005 la Sociedad comunica que el Consejo de Administración ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas el día 28 de abril de 2005 en primera convocatoria y el día 29 de abril de 2005 en segunda convocatoria. Se adjunta el orden del día (Hecho relevante número: 56258).

### **OTRAS COMUNICACIONES**

- Con fecha 03/03/2005 la Sociedad remite presentación sobre valoración de activos inmobiliarios (Comunicación número: 17961).
- Con fecha 03/03/2005 la Sociedad comunica que según la tasación realizada por C.B. Richard Ellis a 31/12/04, el valor de mercado de los activos inmobiliarios de URBIS asciende a 3.985 millones de euros, un 21% más que el año anterior (Comunicación número: 17962).
- Con fecha 08/03/2005 la Sociedad remite presentación sobre estrategia, objetivos y previsiones de la Compañía (Comunicación número: 17973).
- Con fecha 31/03/2005 la Sociedad anuncia que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis propondrá a la próxima Junta General de Accionistas, que se celebrará el 28/04/05, el pago de un dividendo bruto de 0,30 euros por acción (Comunicación número: 18114).

**INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACIÓN DEL AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS  
(GENERAL)**

- Los datos numéricos solicitados, salvo indicación en contrario, deberán venir expresados en miles de euros, sin decimales, efectuándose los cuadros por redondeo.

- Las cantidades negativas deberán figurar con un signo menos (-) delante del número correspondiente.

- Junto a cada dato expresado en cifras, salvo indicación en contrario, deberá figurar el del período correspondiente al ejercicio anterior.

- Se entenderá por normas internacionales de información financiera adoptadas (NIIF adoptadas), aquéllas que la Comisión Europea haya adoptado de acuerdo con el procedimiento establecido por el Reglamento (CE) No 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002.

- La información financiera contenida en este modelo se cumplimentará conforme a la normativa y principios contables de reconocimiento y valoración que sean de aplicación a la entidad para la elaboración de los estados financieros del periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta. Hasta los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2007, las sociedades, excepto las entidades de crédito, que por aplicación de lo dispuesto en el Código de Comercio, se encuentren obligadas a formular las cuentas anuales consolidadas, y a la fecha de cierre de ejercicio únicamente hayan emitido valores de renta fija admitidos a cotización en una Bolsa de Valores, y que hayan optado por seguir aplicando las normas contenidas en la sección tercera, del título III del libro primero del Código de Comercio y las normas que las desarrollan, siempre y cuando no hubieran aplicado en un ejercicio anterior las NIIF adoptadas, presentarán la información pública periódica consolidada del apartado A) dentro de la rúbrica "Consolidado normativa nacional".

- **DEFINICIONES:**

(1) Importe neto de la cifra de negocio: comprenderá los importes de la venta de productos y los de prestación de servicios correspondientes a las actividades ordinarias de la sociedad deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre ventas, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con la citada cifra de negocios. En el caso de que las magnitudes consolidadas deban presentarse de acuerdo con las NIIF adoptadas, la información a presentar en este apartado se elaborará de acuerdo a dichas normas.

(2) Resultado antes de impuestos de actividades continuadas: las entidades que presenten la información financiera periódica conforme a las NIIF adoptadas, incluirán en esta rúbrica el resultado antes de impuestos de las actividades continuadas.

(3) Resultado del ejercicio de actividades continuadas: este epígrafe únicamente será cumplimentado por las entidades que presenten su información financiera conforme a las NIIF adoptadas y reflejará el resultado después de impuestos de las actividades continuadas.

(4) Resultado del ejercicio: aquellas entidades que presenten su información financiera conforme a las NIIF adoptadas, registrarán en este epígrafe el resultado del ejercicio de actividades continuadas minorado o incrementado por el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.