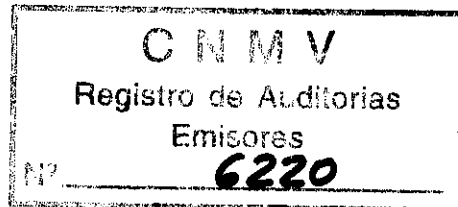
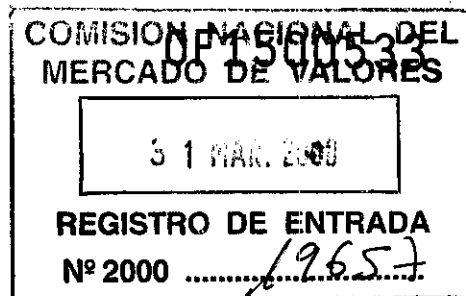




CLASE 8ª



INMOBILIARIA URBIS, S.A.
(URBIS)

**INFORME DE GESTION
Y CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

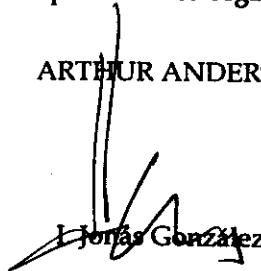
• Madrid, 23 de febrero de 2000 •

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. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 y 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 1999, 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 1999. Con fecha 18 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) al 31 de diciembre de 1999, 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 1999, 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 1999. 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.

ARTHUR ANDERSEN



J. González

25 de febrero de 2000

Arthur Andersen y Cia. S. Coop.
Soc. Merc. Madrid, Tomo 329, Lib. 1.ª de 1.ª
Soc. S. 1104 M. 3414. Inscrip. 1.ª

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de
Cuentas, R.O.A.C.
Inscrita en el Registro de Economistas Auditores, R.O.A.

Domicilio Social:
Raimundo Fdez. Villaverde, 65, 28003 Madrid
Código de Identificación Fiscal D79101169



OF1500534

CLASE 8ª

INFORME DE GESTION



OF1500535

CLASE 8ª
CATALUÑA

INFORME DE GESTIÓN

Objetivos Cumplidos

Lejos queda el año 1994 en el que Inmobiliaria Urbis inicia un plan de reestructuración encaminado a equilibrar su Balance, ajustar sus gastos generales, descentralizar su gestión empresarial y modernizar sus sistemas. El año 2000 era entonces el punto de referencia en el que Inmobiliaria Urbis alcanzaría su velocidad de "cruce" haciendo de nuestra Sociedad una empresa ágil, rentable, sólida, diversificada y con grandes posibilidades frente al nuevo siglo. 1999, último peldaño de este largo camino, es el año en que se puede afirmar que estos objetivos han sido cumplidos.

Para soportar esta afirmación se presentarán de forma muy resumida las cifras y datos más significativos de este Ejercicio 1999 en el siguiente Informe de Gestión.

Marco Macroeconómico muy favorable

Para España, 1999 ha sido un año de vientos económicos favorables. La inflación razonablemente controlada; los tipos de interés, en mínimos históricos; las hipotecas, las más competitivas de la Comunidad Económica Europea; la demanda de viviendas, la mayor de la historia; el esfuerzo familiar para adquirir una vivienda, el más bajo conocido; los precontratos sobre alquiler de oficinas, realizados hasta dieciocho meses antes de su puesta en explotación; la segunda vivienda, buscada como en los mejores tiempos y comprándose sobre plano; la industria hotelera, disputándose los solares que en otro tiempo se consideraban de segunda línea... y así podríamos seguir afirmando que los suelos industriales, de ocio, comerciales y dotacionales se pagaron a precios no conocidos. El resumen es que 1999 fue el mejor año que el sector inmobiliario recuerda.



CLASE 8ª
CANTONAL



OF1500536

68.610 Millones de
Ventas en Contratos
y Reservas

En medio de esta situación tan favorable, Inmobiliaria Urbis, en 1999, ha realizado "ventas contratadas" por un importe de 54.579 Millones de Pesetas y unas reservas de ventas de 14.031 Millones de Pesetas. Estas cifras tan positivas indican la fortaleza de Inmobiliaria Urbis ante una posible ralentización de la demanda. De todas las ventas contratadas en 1999 se han liquidado un 29% en dicho Ejercicio, quedando el resto de ventas contratadas y reservas como base de la cifra de negocio y garantía de la cuenta de resultados de los años 2000 y 2001. Al cierre del Ejercicio 1999 las reservas y contratos no pasados por cuenta de resultados ascendían a 55.362 Millones de Pesetas, de los cuales 2.641 proceden del Ejercicio 1998 y 52.721 del Ejercicio 1999.

37.309 Millones de
Promociones
Liquidadas

Inmobiliaria Urbis, de los 54.579 Millones de ventas contratadas en 1999, ha liquidado con cargo a este Ejercicio 15.889 Millones de Pesetas que, unidas a los 21.420 Millones de Pesetas de ventas contratadas en 1998 y no liquidadas por encontrarse las obras en fase de construcción en menos del 80%, hacen que la cifra de promociones liquidadas en 1999 alcance los 37.309 Millones de Pesetas, lo que supone un crecimiento del 57% sobre el Ejercicio anterior.

La justificación entre este desfase de ventas contratadas y ventas liquidadas hay que buscarla y analizarla como una consecuencia de la gran demanda embalsada, que ha ido aflorando en los últimos años con tal fuerza y velocidad que las ventas se han adelantado a la fabricación.

Dicho en otros términos, las ventas contratadas se han realizado con un adelanto medio a la fecha de entrega de las promociones de un año, llegándose a situaciones tan



CLASE 8ª



OF1500537

2.010 Millones de Ventas de Solares

favorables de obras vendidas en un 90% en los tres primeros meses de su comercialización.

Inmobiliaria Urbis ha centrado sus ventas de suelos en las grandes urbanizaciones que posee en el Club de Golf Altorreal, en Murcia, y en las urbanizaciones de Guadalmanza y Costalita, en Estepona, (Málaga). En esta línea seguirá en los próximos Ejercicios, reforzando sus posibles ventas de suelo con terrenos de otra importante urbanización de costa en la Isla de Tenerife conocida como Nuevo Palm-Mar. Las ventas de suelo han alcanzado la cifra de 2.010 Millones, con una disminución del 26% sobre el Ejercicio anterior, si bien el margen ha sido equivalente.

1.067 Millones de Ventas de Patrimonio

En 1999, Inmobiliaria Urbis tan sólo ha desinvertido en pisos y pequeños locales, cuyos arrendadores han deseado tener acceso a la propiedad de su vivienda habitual o local de su negocio y cuyo activo, por dimensión, carece de interés para nuestra Sociedad, siendo esta la razón de la baja cifra de desinversiones en patrimonio histórico. En este sentido nuestra Sociedad se siente orgullosa de haber dejado lejos los tiempos en que gran parte de su cuenta de resultados se basaba en ventas de patrimonio y resultados extraordinarios.

2.126 Millones de Ingresos por Alquiler

En 1999 los ingresos por alquiler han crecido un 25%. A pesar de este importante salto, Inmobiliaria Urbis es consciente de la prioridad de seguir creciendo en esta fuente de ingresos. En este sentido, durante 1999 se han presentado cuatro proyectos a licencia, cuyas obras comenzarán tan pronto se concedan, y se están preparando otros dos de tal forma que una vez finalizados estos seis proyectos se producirá un incremento de ingresos por rentas de unos 2.000 Millones de Pesetas.



CLASE 8ª



OF1500538

**42.727 Millones de
Ingresos Totales**

La cifra total de ingresos, entendida como la suma del importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento, alcanzó en 1999 los 42.727 Millones de Pesetas, con un incremento del 44% sobre el Ejercicio anterior. Por cuarto año consecutivo el crecimiento de su cifra de ingresos puede calificarse de muy favorable, pudiéndose afirmar que gracias a estos crecimientos Inmobiliaria Urbis en 1999 ha ocupado el lugar que por su historial le corresponde. Nuestro proyecto para el Ejercicio 2000 es seguir con crecimientos importantes que estimamos en un 20%.

**8.778 Millones de
Margen Bruto**

El margen bruto de la Sociedad, entendido como la diferencia entre las ventas de promociones y solares e ingresos por arrendamientos, menos sus correspondientes costes directos de venta o explotación, ha crecido en 1999 un 30%. Este margen está aún lejos del previsto para el año 2000, en el que esperamos superar los 12.000 Millones de Pesetas. Este importante incremento del margen para el año 2000 nos permitirá seguir creciendo en el beneficio neto de forma significativa, a pesar de la aparición de pagos del Impuesto sobre Sociedades, hasta ahora irrelevante, al haberse consumido en 1999 la mayor parte de las bases imponibles negativas de las que nuestra Sociedad ha disfrutado en los últimos años.

Del análisis de los márgenes podemos concluir que del margen total, el 84% procede de la actividad promotora y el 16% de la actividad de rentas. Estas cifras nos inducen a pensar, como se ha indicado en párrafos anteriores, lo oportuno de aumentar el peso de este último margen en relación al de la promoción, buscando un mayor equilibrio.



CLASE 8ª



OF1500539

12,1% de ROE

Inmobiliaria Urbis ha pasado de tener en 1996 un ROE sobre fondos propios medios del -3,5% a tenerlo del 12,1% en 1999. No nos remontamos a los Ejercicios 1994 y 1995, con ROES del 0,8% y 0,4% respectivamente, por proceder básicamente de importantes resultados extraordinarios aplicados en aquellos años a neutralizar las pérdidas del margen ordinario. Con este nivel de ROE, Inmobiliaria Urbis se convierte en una de las empresas más rentables del sector y la más rentable de las que cotizan en Bolsa.

355 Millones de Ventas
por Empleado

Una vez analizadas las ventas y los márgenes producidos es necesario referenciarlos a los recursos humanos puestos a disposición de la actividad societaria. Este ratio es altamente positivo, habiéndose mejorado en 88 Millones por empleado los 267 del Ejercicio anterior, lo que supone un crecimiento de productividad del 33%.

2,6% de Costes de
Personal

Los gastos indirectos de personal, que representa la partida más importante de los costes indirectos, han crecido en 1999 en 132 Millones de Pesetas, lo que representa un incremento del 13,5%. Si los costes totales de personal de 1.108 Millones los referenciamos a la producción, estos han representado el 2,6% de la cifra de ingresos totales que, comparados con 3,2% del Ejercicio anterior, suponen una disminución del 19% en este coeficiente, lo que nos está indicando la buena aplicación de los mayores costes de personal.

2% de Costes
Indirectos excluidos
Costes de Personal

Dentro de este apartado de costes indirectos incluimos los gastos de servicios exteriores, otros gastos corrientes, así como todos los demás gastos, excluidos los de nóminas de personal fijo, que se recogen en el apartado anterior. Los costes indirectos, excluidos costes de personal, alcanzan la cifra de 851 Millones de Pesetas, que relacionados con los ingresos totales suponen un 2%. En 1999 este coeficiente



CLASE 8.^a
CATEDRA



OF1500540

4,2% de Gastos
Financieros Netos
sobre Ventas

Crecimiento del 73% en
los Resultados
Ordinarios

era del 2,15%, por lo que su disminución porcentual ha sido del 7%. Los costes totales de estructura, suma de los costes indirectos de personal más otros costes indirectos, alcanzan la cifra de 1.958 Millones de Pesetas, lo que representa un 4,6% sobre la cifra de ingresos totales y que, relacionados con los 5,4% del Ejercicio anterior, supone una disminución del 15%. Estas cifras sitúan a Inmobiliaria Urbis como una de las empresas más ajustadas en costes de estructura.

Los gastos financieros netos han sido de 1.791 Millones de Pesetas en el Ejercicio, habiendo experimentado una disminución del 21,3% en relación al Ejercicio anterior. Si referenciamos esta cifra a los ingresos totales el porcentaje es del 4,2%. Este porcentaje, comparado con el 7,7% de 1998, nos supone una disminución del 45%. Estas cifras son razonables y asumibles dentro de la capacidad de generación de beneficios de nuestra Sociedad. Lejos quedan las épocas 1996 y años anteriores donde los gastos financieros netos superaban el 25% de la cifra de ingresos, lógica consecuencia del coste del dinero y sobre todo del grado de endeudamiento no productivo por entonces existente.

La consecuencia inmediata del gran crecimiento de los ingresos y del control de los costes es que los resultados ordinarios han pasado de 2.999 Millones de Pesetas en 1998 a 5.191 Millones de Pesetas en 1999, lo que supone un crecimiento del 73% y confirma que la máquina productiva de nuestra Sociedad funciona con precisión.

El crecimiento del resultado ordinario, que se mantiene ininterrumpidamente en los últimos Ejercicios, según las previsiones de nuestra Sociedad se mantendrá en los próximos años en tales niveles de crecimiento que la



CLASE 8ª



OF1500541

**Crecimiento del 68% en
el Beneficio Neto**

irrupción de pago de impuestos a partir del Ejercicio 2000 podrá absorberse con crecimientos mantenidos del beneficio.

1999 es el Ejercicio de mayor beneficio de nuestra Sociedad en su ya larga historia empresarial. Esta frase, que ya la escribimos el año 1998, la podemos extrapolar al Ejercicio 2000, en el que esperamos volvería a escribir con el correspondiente cambio de fechas. Los 5.333 Millones de Pesetas de beneficio neto, lo que supone un crecimiento del 68% sobre el año anterior, esperamos se vean incrementados en más de un 20% en el Ejercicio próximo, una vez aplicados unos 2.000 Millones como gasto por impuesto de sociedades.

**Crecimiento del 19,5%
del Balance**

El Balance de Inmobiliaria Urbis ha aumentado en 1999 en 26.150 Millones de Pesetas en relación al ejercicio anterior, lo que en términos relativos supone un crecimiento del 19,5%.

Prácticamente este aumento se encuentra concentrado en la cuenta de clientes, que ha aumentado en 19.708 Millones de Pesetas, y en la cuenta de solares, que lo ha hecho en 6.576 Millones de Pesetas.

La justificación a estos incrementos hay que buscarlos en el gran éxito comercial de nuestros productos, con un alto porcentaje de ventas sobre plano, y al esfuerzo de reposición de suelo para asegurar la materia prima que nos permita disponer de suelos a precios razonables en los próximos años.

**Compra de Solares para
4.000 Viviendas**

En el Ejercicio 1999 nuestra Sociedad ha adquirido, siguiendo con su política de diversificación de años anteriores, unos 447.000 m² de edificabilidad, a un coste medio de 25.000 Ptas./m² en distintas ciudades y diversos



CLASE 8ª



OF1500542

Cientes por 73.964
Millones de Pesetas

puntos de nuestra geografía. Lógicamente con estos precios de adquisición Inmobiliaria Urbis ha estado en 1999 posicionándose en suelos a medio plazo, a muy buen precio y con grandes posibilidades de alta rentabilidad futura.

La cuenta de clientes correspondiente a las ventas contratadas con independencia de su fecha de liquidación al cierre del Ejercicio 1999 es de 73.964 Millones de Pesetas, si bien por normas de contabilización se ajusta esta cantidad en unos 33.411 Millones de Pesetas, que corresponden a ventas contratadas sin liquidar. Como consecuencia de este ajuste, la cuenta de clientes recogida en el Balance asciende a la cifra de 40.553 Millones de Pesetas, que supone un crecimiento del 95%. Estas cantidades recogidas en la cuenta de clientes garantizan un año 2000 con alto grado de seguridad en el cumplimiento de nuestras previsiones en crecimiento de ventas y beneficios.

Deuda con Carga

Para financiar la cuenta de clientes e inversiones en nuevos suelos, la deuda con coste de Inmobiliaria Urbis ha crecido un 12% en el Ejercicio 1999, situándose en 58.857 Millones de Pesetas. El tipo de interés medio ponderado de la deuda al cierre del Ejercicio ha sido del 4,23%, con un descenso de dicho índice del 12% sobre el Ejercicio anterior.

Tipos de Interés
Asegurados

Inmobiliaria Urbis se ha adelantado al repunte de los tipos de interés con operaciones de aseguramiento de los tipos de interés, mediante un "swap" de tipo de interés variable, MIBOR, a un fijo con coste del 3,5%, hasta el año 2003. Las cifras aseguradas ascienden a unos 36.000 Millones de Pesetas, lo que da estabilidad al coste de nuestra deuda.

Acciones Propias

Al cierre del Ejercicio, el número de acciones propias es de 568.234, lo que representa un 0,69% de nuestro capital. El



CLASE 8ª



OF1500543

Hechos Significativos

precio medio, incluidas comisiones y gastos, ha sido de 5,65 Euros, con una inversión total de 532 Millones de Pesetas.

La Comisión Ejecutiva correspondiente al mes de Diciembre de 1999 por unanimidad adoptó el siguiente acuerdo: "Hacer uso de la facultad concedida por la Junta General de Accionistas, celebrada el 21 de abril de 1999, procediendo a la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad hasta un 5% del capital social, (4.136.463 acciones) con intención, en principio, de amortizarlas mediante la oportuna reducción del capital, a cuyo efecto el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas, en el momento que lo considere conveniente, la adopción de los acuerdos que procedan".

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de resultados:

Aplicación de Resultados

- 268 Millones de Pesetas a dotación de reserva legal.
- 4.208 Millones de Pesetas a dotación de reservas voluntarias.
- 857 Millones de Pesetas a dotación de la reserva para inversiones en Canarias.

Remuneración Accionistas

El Consejo de Administración tiene previsto proponer a la Junta General de Accionistas remunerar a los accionistas de Inmobiliaria Urbis mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 0,1 Euro, y devolución de este importe al accionista, en la línea iniciada en el Ejercicio anterior.



OF1500544

CLASE 8ª
PAQUETE

CUENTAS ANUALES



OF1500545

CLASE 8ª
PATENTE

INMOBILIARIA URHS S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998. Notas 1 a 4

ACTIVO (Millones de pesos)	31/12/99	31/12/98	Var. 99/98
A) ACCIONISTAS POR DESEMPEÑO NO REQUERIDOS	0	0	0
B) INMOVILIZADO	39,888	38,434	1,454
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 5)	5,871	12,044	(6,173)
1 Dchos. sobre bienes en leasing	5,207	12,170	(6,963)
1.1 Terrenos y solares en leasing	0	3,580	(3,580)
1.2 Promociones en curso en leasing	0	475	(475)
1.3 Edificios en construcción para alquiler en leasing	0	5,078	(5,078)
1.4 Edificios terminados en alquiler en leasing	5,207	2,866	2,341
1.5 Edificios para uso propio en leasing	0	171	(171)
2 Concesiones administrativas	7	7	0
3 Aplicaciones informáticas	38	35	3
4 Amortizaciones	(81)	(168)	87
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	29,445	21,944	7,501
1 Inmuebles para arrendamiento	24,100	21,517	2,583
2 Inmuebles para uso propio	1,444	1,279	165
3 Instalaciones	118	87	31
4 Mobiliario y equipo de oficina	330	296	34
5 Otro inmovilizado material	179	158	21
6 Construcciones en curso	5,323	292	5,031
7 Amortizaciones	(2,049)	(1,685)	(364)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	4,210	4,446	(236)
1 Participaciones emp. grupo (Nota 7)	2,709	2,816	(107)
2 Participaciones emp. asociadas (Nota 7)	2,198	2,136	62
3 Cartera de valores a l/pzo. (Nota 7)	11	11	0
4 Fianzas constituidas a l/plazo	169	115	54
5 Provisiones (Nota 7)	(877)	(632)	(245)
V ACCIONES PROPIAS (Nota 7)	532	0	532
(3) GASTOS A DEFERIR EN VARIOS EJERCICIOS	1,254	2,399	(1,245)
(D) ACTIVO CIRCULANTE	109,668	95,372	14,296
I EXISTENCIAS (Nota 8)	75,915	69,339	6,576
1 Terrenos y solares	45,438	42,111	3,327
2 Promociones en curso	29,027	23,849	5,178
3 Inmuebles terminados	1,450	3,379	(1,929)
II DEUDORES	43,245	23,391	19,854
1 Clientes por ventas y prest. de servicios	40,553	20,845	19,708
1.1 Clientes por ventas contratadas	73,964	40,221	33,743
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(33,411)	(19,376)	(14,035)
2 Deudores varios	433	412	21
3 Administraciones Públicas (Nota 13)	2,365	2,333	32
4 Provisiones	(106)	(199)	93
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	(32)	92	(124)
1 Cartera de valores a corto plazo	0	48	(48)
2 Créditos a empresas del grupo (Nota 7)	(37)	32	(69)
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	5	12	(7)
IV TESORERIA	437	350	87
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	98	0	98
1 Gastos anticipados	98	0	98
TOTAL ACTIVO	398,244	354,206	44,038

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1999



OF1500546

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URHIS S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998. Notas 1 a 4

PASIVO (Millones de pesetas)	31/12/99	31/12/98	Var. 99/98
A) FONDOS PROPIOS (Nota 9)	46.872	41.973	4.899
I CAPITAL	19.271	20.602	(1.411)
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	11.422	11.422	0
III RESERVAS			
1 Reserva legal	3.587	2.897	690
2 Otras reservas	6.659	3.797	2.862
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	5.333	3.175	2.158
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCIC.	88	222	(41)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS, GTGS Y OTRAS	5.707	5.794	(47)
1 Provisión para pensiones y oblig. simi. (Nota 10)	947	1.677	(730)
2 Provisión para impuestos (Nota 11)	3.235	3.102	133
3 Otras provisiones (Nota 11)	1.585	1.015	570
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	42.559	43.266	(707)
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	36.467	36.876	(409)
1 Principal deudas con entidades de crédito	35.644	35.041	603
2 Intereses no devengados por arto. financiero	823	1.835	(1.012)
II OTROS ACREEDORES	6.054	6.352	(296)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	1.853	1.415	438
2 Otras deudas no financieras (Nota 17)	3.983	4.738	(755)
3 Fianzas recibidas a l/plazo	218	199	19
III DESEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	38	38	0
1 De empresas del grupo	38	38	0
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	66.474	42.858	23.626
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	23.869	28.060	5.899
1 Principal deudas con entidades de crédito	23.213	17.302	5.911
2 Intereses no devengados por arto. financiero	110	291	(181)
3 Intereses devengados por deudas con ent. de cto.	546	467	79
II ACREEDORES COMERCIALES	27.455	15.628	11.827
1 Anticipos de clientes (Nota 15)	8.632	6.193	2.439
1.1 Anticipos y compromisos por ventas contratadas	42.043	25.569	16.474
1.2 Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 15)	(33.411)	(19.376)	(14.035)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	7.760	5.448	2.312
3 Proveedores efectos a pagar	11.063	3.987	7.076
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	6.709	3.974	2.735
1 Administraciones Públicas (Nota 13)	6.374	3.924	2.450
2 Otras deudas	335	50	285
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	7.443	5.188	2.255
TOTAL PASIVO	100.356	87.006	13.350

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1999



OF1500547

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998. Notas 1 a 4

D E B E	Millones de Ptas.		
	31/12/99	31/12/98	Variación
A) GASTOS DE EXPLOTACION.			
1.- <u>APROVISIONAMIENTOS (Nota 15)</u>	<u>34.197</u>	<u>24.629</u>	<u>9.568</u>
2.- <u>TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS DE PROM. EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS (Nota 5)</u>	<u>1.040</u>	<u>923</u>	<u>117</u>
3.- <u>COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 15).</u>	<u>697</u>	<u>605</u>	<u>92</u>
4.- <u>GASTOS de PERSONAL.</u>	<u>1.108</u>	<u>975</u>	<u>133</u>
Sueldos y salarios y asimilados	803	679	124
Cargas sociales	133	115	18
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	142	149	(7)
Otros gastos de personal	30	32	(2)
5.- <u>DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES.</u>	<u>80</u>	<u>77</u>	<u>3</u>
6.- <u>VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.</u>	<u>78</u>	<u>87</u>	<u>(9)</u>
7.- <u>OTROS GASTOS de EXPLOTACION.</u>	<u>693</u>	<u>479</u>	<u>214</u>
Servicios exteriores	514	336	178
Tributos	12	9	3
Otros gastos de gestión corriente	167	134	33
I. <u>BENEFICIOS de EXPLOTACION.</u>	<u>6.982</u>	<u>5.274</u>	<u>1.708</u>
8.- <u>GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.</u>	<u>1.823</u>	<u>2.317</u>	<u>(494)</u>
Gastos financieros y asimilados	2.673	3.192	(519)
Intereses capitalizados en existencias (Nota 8)	(850)	(875)	25
II. <u>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
III. <u>BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</u>	<u>5.191</u>	<u>2.999</u>	<u>2.192</u>
9.- <u>VARIACION de la PROVISION de la CARTERA DE CONTROL (Nota 7)</u>	<u>245</u>	<u>114</u>	<u>131</u>
10.- <u>GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 11)</u>	<u>601</u>	<u>811</u>	<u>(211)</u>
IV. <u>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.</u>	<u>154</u>	<u>23</u>	<u>131</u>
V. <u>BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.</u>	<u>5.345</u>	<u>3.022</u>	<u>2.323</u>
11.- <u>IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 13)</u>	<u>12</u>	<u>(153)</u>	<u>165</u>
VI. <u>RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)</u>	<u>5.333</u>	<u>3.175</u>	<u>2.158</u>

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1999



OF1500548

CLASE 8ª
CATIPOLA**INMOBILIARIA URBIS, S.A.****CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998. Notas 1 a 4**

H A B E R	Millones de Pts.		
	31/12/99	31/12/98	Variación
B) INGRESOS DE EXPLOTACION.			
1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS (Nota 15)	41.466	28.299	13.167
Ventas de solares	2.010	2.713	(703)
Ventas de promociones	37.309	23.812	13.497
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento	2.124	1.706	420
Prestaciones de servicios	21	68	(47)
2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	3.248	4.591	(1.343)
3.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION	161	159	2
I. PERDIDAS de EXPLOTACION.	--	--	--
4.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.	32	42	(10)
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.	1.791	2.275	(484)
III. PERDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	--	--	--
5.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL	615	835	(221)
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Notas 6)	612	831	(219)
En ventas de otro inmovilizado material	3	4	(2)
6.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS.	385	113	272
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.	--	--	--
V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.	--	--	--
VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)	--	--	--

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1999



CLASE 8ª



OF1500550

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de abril de 1.946. 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

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales, que se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A., han sido formuladas 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.



OF1500551

CLASE 8ª
CANTON 4**b) Comparación de la información-**

De acuerdo con los criterios establecidos en las Normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias, el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" del capítulo "Acreedores a Corto Plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 adjunto, incluye los importes dispuestos en préstamos hipotecarios subrogables correspondientes a promociones cuya entrega a los clientes se estima se producirá durante el ejercicio 2000, aún cuando la fecha de vencimiento de los mismos es posterior al 31 de diciembre de 2000. Dichos importes suponen un montante total de 11.222 millones de pesetas.

Con objeto de hacer la información comparable entre ejercicios, el balance de situación correspondiente al ejercicio 1998 incorpora una reclasificación por el mismo concepto, de largo plazo a corto plazo, en el epígrafe y capítulos señalados, por un importe de 5.085 millones de pesetas. En consecuencia, el balance de situación al 31 de diciembre de 1998 adjunto, difiere del incluido en las cuentas anuales de dicho ejercicio en la reclasificación indicada.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultados formulada por los Administradores de Inmobiliaria Urbis, S.A. es la siguiente:

Bases del Reparto	Millones de Pesetas
Resultado del ejercicio (Beneficio)	5.333

Aplicación	Millones de Pesetas
A Reserva legal	268
A Reservas voluntarias	4.208
A Reserva para Inversiones en Canarias (Véase nota 13)	857
Total	5.333



0F1500552

CLASE 8ª

El Consejo de Administración tiene previsto proponer a la Junta General de Accionistas remunerar a éstos mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,1 Euro, y devolución de este importe al accionista.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 1999 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) *Inmovilizado inmaterial-*

El inmovilizado inmaterial corresponde, básicamente, al valor de adquisición en régimen de leasing por URBIS de una serie de activos.

Los intereses financieros pendientes de devengar se contabilizan en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del balance de situación adjunto.

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

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

b) *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.



OF1500553

CLASE 8ª

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.

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

c) *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 de mercado según el valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones", del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", habiendo registrado URBIS una provisión por este concepto en el ejercicio 1999 de 245 millones de pesetas correspondientes a las sociedades Golf Altoreal, S.A, Euroinmobiliaria, S.A., Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A. e Euroinmobiliaria, S.A. (véase Nota 7).

Inmobiliaria Urbis, S.A. no formula cuentas anuales consolidadas por la escasa importancia relativa del efecto que supondría dicha consolidación. No obstante, si se hubieran aplicado criterios de consolidación al 31 de diciembre de 1999, el efecto mencionado con relación a las cuentas anuales individuales sería un incremento de los activos por importe de 1.900 millones de pesetas, aproximadamente, no siendo significativo el efecto sobre las reservas y resultado del ejercicio.



OF1500554

CLASE 8ª

d) Acciones propias-

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación.

e) Intereses por aplazamiento-

URBIS, en casos puntuales, sigue el criterio de cargar intereses sobre las cantidades aplazadas después de la entrega de llaves, contabilizándose dichos intereses como ingresos a medida que se va produciendo su devengo. Los intereses pendientes de devengo al término del ejercicio se presentan en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1999, en la cuenta "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

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" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté sustancialmente terminada. Se entiende que una promoción está sustancialmente terminada, cuando al menos se han incurrido el 80 por 100 de los costes de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye.

g) Anticipos y compromisos contraídos con clientes-

El importe de las entregas de clientes en concepto de "a cuenta", recibido antes de la contabilización de la venta de los inmuebles, se registra en el epígrafe "Anticipos de



OF1500555

CLASE 8ª

clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 1999. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de las ventas de los inmuebles contratadas y no registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias (subepígrafe 1.1) (Nota 4-1), y el importe de dichas ventas que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 1999 (subepígrafe 1.2).

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 1999) y "clientes por ventas contratadas sin liquidar" (importe pendiente de cobro de las ventas contratadas no registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias).

h) Provisiones para pensiones y obligaciones similares-

De acuerdo con las obligaciones contraídas por Inmobiliaria Urbis, S.A. la Sociedad está obligada a complementar la pensión de jubilación a ciertos empleados, que, en determinados casos, cumplan la edad de 60 años, o alternativamente a los 65 años, hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses inmediatamente anteriores. Este complemento será vitalicio e invariable.

URBIS constituyó la provisión para pensiones y obligaciones similares con cargo a reservas en los ejercicios 1989 y 1990, de acuerdo con un estudio actuarial externo y con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Plan General de Contabilidad.

Al 31 de diciembre de 1998 la Sociedad efectuó un estudio actuarial externo para el personal activo y pasivo utilizando las tablas de mortalidad GRM-80-2 (varones) y GRF-80-2 (mujeres) y con un tipo de interés técnico del 4% mediante el sistema de capitalización individual de los beneficios proyectados, considerando el devengo anual de las obligaciones asumidas y estimándose que el personal con derecho a estas prestaciones va a acogerse a las mismas.

Utilizando las bases del anterior estudio, los cargos a la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1999 de URBIS han ascendido a 22 millones de pesetas en concepto de aportación por lo devengado en el año por el personal activo, y a 105 millones de pesetas por la dotación financiera de acuerdo con los porcentajes indicados, registrados en los epígrafes "Gastos de personal - Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones" y "Gastos financieros y asimilados", respectivamente (Nota 10).



0F1500556

CLASE 8ª
PATRONA

i) Otras provisiones para riesgos y gastos-

Se establecen fundamentalmente para atender contingencias de carácter general y extraordinario que se puedan producir en su patrimonio.

j) Deudas-

Las deudas se contabilizan por su valor nominal y la diferencia entre dicho valor nominal 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.

k) Impuesto sobre beneficios-

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

Adicionalmente, 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



OF1500561

CLASE 8ª

CAPITULO 4

Inmovilizado Financiero	Millones de Pesetas				
	Participación en Empresas		Cartera de Valores L. Plazo	Provisiones en Empresas	
	del Grupo	Asociadas		Grupo	Asociadas
Saldo a 31-12-98	2.816	2.136	11	(632)	-
Altas:					
Golf Altorreal, S.A.	-	-	-	(44)	-
Euroinmobiliaria, S.A.	-	-	-	-	(100)
Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal)	-	-	-	(100)	-
Des. Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	-	-	-	(1)	-
Proumresa, S.A.	-	3	-	-	-
Bajas:					
Golf Altorreal, S.A.	(48)	-	-	-	-
Traspasos:					
Des. Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	(59)	59	-	1	(1)
Saldo al 31-12-99	2.709	2.198	11	(776)	(101)

De los 776 millones de pesetas de provisiones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 1999, 435 millones de pesetas correspondían a la participación en Golf Altorreal, S.A., 297 millones de pesetas a la participación en Euroinmobiliaria, S.A. y 44 millones de pesetas a la participación en Inmobiliaria Gran Capitán, S.A..

El detalle de sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 1999, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:



CLASE 8ª



OF1500558

Durante el ejercicio 1999 se han recomprado todos los bienes que se encontraban en régimen de leasing, salvo la Torre Urbis, que se encuentra en Méndez Alvaro (Madrid) y que se está explotando en régimen de arrendamiento.

De los traspasos realizados durante el ejercicio al inmovilizado material, 3.038 millones corresponden a inmuebles terminados que pasan a ser explotados en arrendamiento o para uso propio. El resto corresponde a solares traspasados al inmovilizado material en curso donde se construirán edificios para ser explotados en régimen de arrendamiento.

En cuanto a los traspasos realizados a existencias, corresponden a transferencias de inmovilizado a existencias de terrenos y solares y promociones en curso para su posterior promoción y venta (véase Nota 8).

El importe total de 62 millones de pesetas de dotación a la amortización de bienes en régimen de leasing corresponde a inmuebles para arrendamiento.

Los datos más significativos del único activo en régimen de leasing al 31 de diciembre de 1999 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Millones de Pesetas				
			Coste en origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes de pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	23 meses	5.207	(56)	933	5.856	19(a)
Totales			5.207	(56)	933	5.856	

(a) Cuotas semestrales

(6) 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:



OF1500559

CLASE 8ª

Inmovilizado	Coste a	Adiciones o	Bajas o	Trasposos	Otros	Coste a
Material	31/12/1998	Dotaciones	Reducciones	a/de	traspasos	31/12/1999
				Existencias	(Nota 5)	
Coste-						
Inmuebles para Arrendamiento	21.517	101	(470)	59	2.893	24.100
Inmuebles para uso propio	1.279	29	(9)	-	145	1.444
Instalaciones, utillaje y mobiliario	383	89	(24)	-	-	448
Otro inmovilizado	158	29	(8)	-	-	179
Inmovilizado en curso	292	273	(488)	4.608	638	5.323
Total coste	23.629	521	(999)	4.667	3.676	31.494
Amortizaciones-						
Inmuebles para Arrendamiento	(1.340)	(184)	37	-	(146)	(1.633)
Inmuebles para uso propio	(41)	(14)	1	-	(9)	(63)
Instalaciones, utillaje y mobiliario	(214)	(39)	6	-	-	(247)
Otro inmovilizado	(90)	(22)	6	-	-	(106)
Total amortizaciones	(1.685)	(259)	50	-	(155)	(2.049)
INMOVILIZADO NETO-	21.944	262	(949)	4.667	3.521	29.445

Al 31 de diciembre de 1999 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 10.295 y 63 millones de pesetas, respectivamente.

Las transferencias de existencias a inmovilizado material en curso que se han producido en el ejercicio, por importe de 4.608 millones de pesetas, corresponden básicamente a solares situados en los municipios de Madrid y Pozuelo, en donde se van a iniciar las obras de construcción de edificaciones que posteriormente serán explotadas en régimen de arrendamiento.

De los 259 millones de pesetas registrados como dotación a la amortización, 184 millones de pesetas corresponden a activos afectos a la actividad de arrendamiento.

El detalle de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1999, es, según su clasificación contable, el siguiente:



OF1500560

CLASE 8ª

Emplazamiento	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		Superficie sobre rasante (en m ²)
		Inmovilizado arrendamiento	Inmovilizado en curso	
Madrid	5.207	17.779	5.273	148.832
Levante	-	152	50	3.532
Andalucía	-	1.777	-	23.977
Cataluña	-	239	-	992
Canarias	-	4.153	-	17.258
TOTAL	5.207	24.100	5.323	194.591

La tipología de los edificios para arrendamiento de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1999, corresponde en un porcentaje aproximado del 13,8% a viviendas y un 86,2% a otros inmuebles (básicamente locales, oficinas, naves industriales y explotaciones hoteleras).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 1999, a un 3,6%. Adicionalmente, un 4,2% de la superficie total se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 1999 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 1.067 millones de pesetas que han supuesto un beneficio neto de 612 millones de pesetas. El mencionado beneficio se encuentra registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1999 adjunta, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

Al 31 de diciembre de 1999 ningún inmueble está hipotecado, ni existen compromisos firmes de compra o venta.

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

(7) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1999 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:



OF1500561

CLASE 8ª

CANTON 4

Inmovilizado Financiero	Millones de Pesetas				
	Participación en Empresas		Cartera de Valores L. Plazo	Provisiones en Empresas	
	del Grupo	Asociadas		Grupo	Asociadas
Saldo a 31-12-98	2.816	2.136	11	(632)	-
Altas:					
Golf Altorreal, S.A.	-	-	-	(44)	-
Euroinmobiliaria, S.A.	-	-	-	-	(100)
Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal)	-	-	-	(100)	-
Des. Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	-	-	-	(1)	-
Proumresa, S.A.	-	3	-	-	-
Bajas:					
Golf Altorreal, S.A.	(48)	-	-	-	-
Traspasos:					
Des. Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	(59)	59	-	1	(1)
Saldo al 31-12-99	2.709	2.198	11	(776)	(101)

De los 776 millones de pesetas de provisiones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 1999, 435 millones de pesetas correspondían a la participación en Golf Altorreal, S.A., 297 millones de pesetas a la participación en Euroinmobiliaria, S.A. y 44 millones de pesetas a la participación en Inmobiliaria Gran Capitán, S.A..

El detalle de sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 1999, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:



CLASE 8.a



OF1500584

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Coste neto en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 1999
Turísticos Arenitas, S.A.	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100%	50	50	-	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100%	-	90	(84)	(6)
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100%	489	688	(234)	(2)
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	86,0%	1.094	1.690	(315)	(44)
Renfurbis S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60%	300	500	-	2
Total empresas del Grupo				1.933			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	Promotora	Génova, 19. Madrid	32,55%	1.425	2.600	367	-
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Avda. Pablo Iglesias, 39. Madrid	45%	578	700	(321)	(2)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30%	59	200	(1)	(2)
S.A.T. "Los Dones"	Cdad. regantes	Pedanía Las Ercebras, Jumilla (Murcia)	5,40%	35	348	-	-
Total empresas asociadas				2.097			

Cifras expresadas en millones de pesetas



OF1500563

CLASE 8ª

Los datos de las sociedades "Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A." y "Euroinmobiliaria S.A.", han sido obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1997 y 1998, respectivamente, últimas disponibles. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en dichas situaciones patrimoniales dado que, actualmente, la única sociedad que desarrolla actividad es "Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A." y se limita a la tramitación urbanística de un solar en Cataluña.

Las inversiones en Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal), Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A. y Euroinmobiliaria, S.A., se justifican por una importante plusvalía atribuible a terrenos y otros activos, cuya valoración en el momento de la adquisición se soportó adecuadamente con los resultados del trabajo realizado por expertos independientes y que subsiste en la actualidad.

El 8 de febrero de 2000, se ha producido la enajenación de la participación en la sociedad Euroinmobiliaria, S.A. por un precio de 600 millones de pesetas.

Las sociedades participadas descritas no han repartido dividendos durante el ejercicio 1999.

Si bien la intención de URBIS es continuar con la venta de acciones de Golf Altorreal, S.A., de las que se han vendido en el ejercicio un número de ellas cuyo coste ascendía a 48 millones de pesetas y dado que el ritmo de venta de dichas acciones hace prever un período de enajenación de la inversión superior a doce meses, la Sociedad ha registrado la misma como "Inmovilizaciones financieras".

Saldos con empresas del Grupo-

Los saldos mantenidos por Inmobiliaria Urbis, S.A. con las empresas del Grupo, al 31 de diciembre de 1999 son los siguientes:

Empresas del Grupo	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Turísticos Arenitas, S.A.	-	(11)
Euroinmobiliaria, S.A.	-	(112)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	3	-
Golf Altorreal, S.A.	83	-
Total	86	(123)



OF1500564

CLASE 8ª

(8) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:



OF1500565

CLASE 8ª

Emplazamiento por Delegaciones	Coste a 31-12-99
Terrenos y solares:	
Madrid	11.365
Murcia	3.274
Alicante	1.299
Albacete	585
Valencia	22
Sevilla	3.993
Cádiz	3.050
Málaga	2.646
Granada	2.221
Almería	1.687
Cataluña	1.007
Mallorca	553
Zaragoza	1.443
Las Palmas	3.715
Tenerife	5.871
Asturias	1.063
Valladolid	796
Galicia	848
Total	45.438
Obras en curso:	
Madrid	9.065
Murcia	411
Alicante	221
Valencia	796
Sevilla	2.532
Cádiz	2.594
Málaga	1.096
Almería	1.427
Barcelona	4.398
Gerona	1.517
Las Palmas	3.819
Tenerife	1.151
Total	29.027
Edificios terminados:	
Madrid	310
Alicante	5
Sevilla	132
Cádiz	309
Málaga	98
Granada	114
Cataluña	419
Palma de Mallorca	56
Las Palmas	7
Total	1.450



OF1500566

CLASE 8.^a
ANTENA

Los inmuebles incorporados del inmovilizado a existencias en el ejercicio corresponden a los traspasos realizados desde el inmovilizado inmaterial por la recompra de bienes en régimen de arrendamiento financiero, por un importe total de 3.416 millones de pesetas (véase nota 5), correspondientes a terrenos y solares por 2.376 millones de pesetas y a promociones en curso por valor de 1.040 millones de pesetas, para su posterior venta o promoción.

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1999 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 1999 ha sido de 850 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1999 existen activos en existencias por un valor contable total de 11.164 millones de pesetas, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 12), cuyo saldo al 31 de diciembre de 1999 asciende a 17.180 millones de pesetas.

A 31 de diciembre de 1999 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 9.478 millones de pesetas. Adicionalmente, la Sociedad es titular de un terreno en el término municipal de Las Rozas (Madrid) por importe de 2.611 millones de pesetas, que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 1999, ya que el contrato de compraventa contiene una cláusula de condición resolutoria, en cobertura de que no se produzca, en su caso, su calificación definitiva como suelo urbanizable. Por otra parte, al cierre del ejercicio, existen compromisos firmes de venta de terrenos y solares por importe de 1.020 millones de pesetas, de los cuales se han recibido en concepto de opción de compra 228 millones de pesetas que han sido registrados como ingresos en el ejercicio 1999.

(9) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 1999 se indica en el cuadro siguiente:



OF1500567

CLASE 8.ª

Distribución	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-1998	20.682	11.422	2.897	-	165	3.632	3.175	41.973
Distribución resultados 1998	-	-	318	-	403	2.454	(3.175)	-
Reducción del capital social	(1.406)	-	372	-	-	-	-	(1.034)
Redenominación en capital Social en Euros	(5)	-	-	-	5	-	-	-
Adquisición Autocartera	-	-	-	532	-	(532)	-	-
Resultado del ejercicio 1999	-	-	-	-	-	-	5.333	5.333
Saldo al 31-12-1999	19.271	11.422	3.587	532	573	5.554	5.333	46.272

Capital Social-

La Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 21 de abril de 1999 acordó reducir el capital social de 20.682 millones de pesetas en la cantidad de 1.406 millones de pesetas, con la doble finalidad de dotar la Reserva Legal en 372 millones de pesetas y devolver a los accionistas la cantidad de 1.034 millones de pesetas, a razón de 25 pesetas por acción, mediante la reducción del valor nominal de las acciones.

Asimismo se acordó en dicha Junta General dividir por dos el nominal de las acciones que queda fijado en 233 pesetas por acción. Posteriormente, y conforme a lo dispuesto en el artículo 21 y 28 de la Ley 46/1998, sobre introducción al Euro, se procede a redenominar la cifra de capital social de la Compañía, aplicando el tipo de conversión de 166,386 pesetas por Euro, quedando fijado el capital social en 115.850.609,09 Euros. Al fin de ajustar el valor nominal de las acciones al expresado en Euros hasta alcanzar los 1,4 Euros, se reduce de nuevo el capital social en 5 millones de pesetas, mediante la creación de una reserva especial indisponible por dicho importe.

Dichas operaciones se formalizaron en escritura pública de fecha 2 de julio de 1999.

En consecuencia el capital social de URBIS al 31 de diciembre de 1999 está representado por 82.729.268 acciones al portador, de 1,4 euros de valor nominal cada una (232,9404 pesetas), totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao.

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 la única entidad con participación, igual o superior al 5 por 100 del capital suscrito, que ha



OF1500568

CLASE 8ª

comunicado este hecho es Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 55,04% a través de Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. en su conjunto, poseen un total de 77.954 acciones de la Sociedad.

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.

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 esta cuenta se recogen las siguientes reservas:

- Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de cinco millones de pesetas.
- Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 403 millones de pesetas (véanse Notas 3 y 13).
- El importe restante, 165 millones de pesetas, 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-

El acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 21 de abril de 1999 autorizó al Consejo de Administración de Inmobiliaria URBIS, S.A. a la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

El movimiento habido en el ejercicio en la cuenta de acciones propias se corresponde con la adquisición de 568.234 acciones a un precio medio de 5,63 euros (936,25 pesetas), equivalentes al 0,69% del capital social. El valor nominal de dichas acciones asciende a 795.528 euros (132 millones de pesetas). Desde el cierre del ejercicio 1999 hasta la fecha de



OF1500569

CLASE 8ª

formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha adquirido 871.813 acciones propias por un importe de 712 millones de pesetas.

El Consejo de Administración propondrá, en su caso, a la Junta General de Accionistas, la amortización de dicha autocartera.

La Sociedad ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 1999.

En cualquier evaluación del Patrimonio de la Sociedad, deberá disminuirse el saldo que presenta el epígrafe "Acciones propias" de la cifra de fondos propios del balance de situación al 31 de diciembre de 1999.

(10) PROVISIÓN PARA PLAN DE PENSIONES

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en esta cuenta ha sido el siguiente:

Fondo de pensiones	Millones de Pesetas
	Provisión Plan de Pensiones
Saldo a 31 de diciembre de 1998	1.677
Dotación (Nota 4-h)	127
Pagos efectuados	(345)
Traspaso a Otras Provisiones para Riesgos y Gastos	(287)
Traspaso a Otros Acreedores a c/p	(225)
Saldo a 31 de diciembre de 1999	947

Esta provisión recoge, al 31 de diciembre de 1999, los compromisos adquiridos por la Sociedad para con su personal en materia de pensiones.

De los 66 empleados en activo con los que la Sociedad mantenía compromisos al 31 de diciembre de 1998, y tras los acuerdos firmados con la mayor parte del personal activo durante el ejercicio 1999 para el rescate de su correspondiente fondo de pensiones mediante una compensación económica, al cierre del ejercicio se mantienen compromisos en materia de pensiones con 11 empleados en activo. En consecuencia, durante el ejercicio 1999, se ha procedido al traspaso del pasivo correspondiente a dicho personal al epígrafe "Otras Provisiones para Riesgos y Gastos" y por el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 1999 de los acuerdos firmados a "Otros acreedores a corto plazo".



OF1500570

CLASE 8.^a
GASTOS

El saldo al 31 de diciembre de 1999 cubre exclusivamente las obligaciones contraídas con el personal pasivo, que asciende a 238 personas.

(11) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 1999 es el siguiente:

Provisiones	Millones de pesetas				Saldo 31/12/99
	Saldo 31/12/98	Adiciones	Aplicaciones	Trasposos	
Para actas fiscales	3.102	154	(21)	-	3.235
Otras provisiones	1.015	447	(164)	287	1.585
	4.117	601	(185)	287	4.820

El saldo a 31 de diciembre de 1999 de la provisión para impuestos corresponde a la estimación realizada por Inmobiliaria URBIS, S.A., 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 y cuyo importe actualizado asciende a 6.957 millones de pesetas, de los que 1.645 millones se corresponden con actas que, presumiblemente y en aplicación de las distintas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo durante el año 1997, estarían prescritas. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha todas las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido, en su caso (véase Nota 14), del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando las garantías correspondientes. Con posterioridad se presentaron ante este mismo Tribunal los correspondientes recursos que se encuentran, en parte, pendientes de resolución por el mencionado Organismo (véase Nota 13). Los fallos en contra que se han producido por el Tribunal anteriormente mencionado han sido recurridos a su vez en la vía contencioso administrativa, no habiéndose producido aún fallo alguno en esta instancia.

La dotación efectuada en el ejercicio 1999 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 (véase Nota 13).

En el ejercicio 1995 se promovió contra URBIS una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. El 3 de mayo de 1999 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid dictó sentencia desestimando íntegramente la demanda. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la



OF1500571

CLASE 8ª
BALENA

Sociedad opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

Durante el ejercicio 1999 no se han producido demandas o litigios nuevos contra la Sociedad que impliquen la existencia de pasivos contingentes significativos.

(12) DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 1999, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	2000	2001	2002	2003	Resto	Total
Con entidades financieras	22.553	5.216	4.328	-	21.919	54.016
Adquisición inmov. en leasing (Notas 5 y 17)	770	642	643	635	3.084	5.774
Intereses devengados	546	-	-	-	-	546
	23.869	5.858	4.971	635	25.003	60.336

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 933 millones de pesetas correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

A 31 de diciembre de 1999 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición.



OF1500587

CLASE 8.ª

BANCO	Año Vencimiento	Millones de pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2.017	74	74
Banesto (*)	2.019	1.133	510
Banesto (*)	2.021	4.539	2.065
Banesto (*)	2.022	28.760	7.166
Banesto (*)	2.027	8	8
Banesto (*)	2.028	151	122
Banesto (*)	2.029	701	879
Banesto (*)	2.030	9.683	5.963
Banesto (*)	2.031	818	287
Banco Hipotecario (*)	2.014	317	79
Banco Hipotecario (*)	2.025	15	15
Banco Hipotecario (*)	2.031	12	12
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	2.000	5.311	4.196
Banesto (**)	2.001	2.376	2.376
Banesto (**)	2.002	5.584	2.764
Banco Hipotecario (**)	2.000	1.902	1.221
Banco Hipotecario (**)	2.001	1.940	937
Total Urbis		63.324	28.674

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

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



OF1500573

CLASE 8ª
CATEGORÍA

BANCO	Año Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto	2.000	5.490	3.652
Banesto	2.004	7.961	7.961
Banesto	2.005	8.000	8.000
Bancaja	2.000	500	493
Barclays	2.001	300	263
Banco Sabadell	2.001	400	396
Banco Herrero	2.000	500	489
Banco Central Hispano	2.000	500	478
B.B.V	2.000	300	290
Argentaria	2.000	500	511
Banco de Comercio	2.001	300	293
Banco de Vitoria	2.001	500	473
Caja España	2.001	500	478
Caja de Ahorros Mediterráneo	2.002	500	500
Caixa Ourense	2.002	200	193
Caja Madrid	2.002	500	475
Banco Urquijo	2.002	400	397
Total Urbis		27.351	25.342

El préstamo con Banesto que figura en el cuadro anterior por un importe de 8.000 millones de pesetas 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 2.099 millones de pesetas. El resto del saldo dispuesto, 5.901 millones de pesetas, corresponde a la participación de otras 15 entidades financieras.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Mibor más 0,25% y el Mibor más 1%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 1999, ascendieron a 2.126 millones de pesetas, de los cuales al 31 de diciembre de 1999 estaban devengados y no vencidos, 464 millones de pesetas. Del total de los gastos financieros señalados, un total de 1.178 millones de pesetas corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 1999 derivados de los contratos de arrendamiento financiero ascendieron a 230 millones de pesetas, de los que 82 no están vencidos al 31 de diciembre de 1999. Adicionalmente existen, entre otros, 154 millones de pesetas de gastos financieros devengados en el ejercicio 1999 por la demora en la



CLASE 8.^a



OF1500574

liquidación de las Actas de Hacienda y 105 millones de pesetas correspondientes a la dotación financiera del fondo de pensiones.

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 1999 se han contratado determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que suponen una cobertura de 35.980 millones de pesetas (60%, aproximadamente, de la deuda con carga al cierre del ejercicio).

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 3,75% y un mínimo del 3,37% 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 3,517%.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre marzo y junio de 2003.

(13) SITUACIÓN FISCAL

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

Saldos deudores		Saldos acreedores	
Concepto	Importe	Concepto	Importe
IVA/IGIC	1.393	Ayuntamientos (I.A.E., Plusvalías, I.B.I., etc)	670
Impuestos anticipados	972	IVA/IGIC	4.742
		Impuestos diferidos	815
		Retenciones y otros	147
Total	2.365	Total	6.374

Cifras expresadas en millones de pesetas

El saldo acreedor por IVA/IGIC corresponde a las cuotas que, por estos impuestos, se devengarán en el momento en el que se produzca el cobro de las cantidades aplazadas en las ventas de inmuebles en las que no se ha realizado aún la entrega de llaves. Del saldo



OF1500575

CLASE 8ª

deudor por estos mismos impuestos, un total de 617 millones corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 1999 de URBIS con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			5.345
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		161	(161)
Dotac. Reserva para Invers. en Canarias		857	(857)
Otras	68		68
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión		529	(529)
Operaciones leasing	7	70	(63)
Provisiones varias	1.065	1.199	(134)
Plan de Pensiones	127	120	7
Base imponible previa			3.676
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(3.676)
Base imponible			-

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, Inmobiliaria Urbis, S.A. contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de leasing. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 1999 ascendía a 187 millones de pesetas que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad se ha acogido 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 y 1999 por importe de 559 millones de pesetas, 707 millones de pesetas y 529 millones de pesetas respectivamente. Esta diferencia temporal ha generado una carga fiscal diferida por importe de 628 millones de pesetas, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

Como consecuencia de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del



OF1500576

CLASE 8ª
FISCAL

balance de situación al 31 de diciembre de 1999, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 972 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1999 las bases negativas pendientes de compensación en el Impuesto sobre Sociedades, una vez realizada la compensación de los 3.676 millones de pesetas correspondientes a la base imponible previa del ejercicio 1999, son las siguientes:

Fecha de Vencimiento	Millones de Pesetas
31-12-2006	1.560
31-12-2007	24
	1.584

Siguiendo el principio de prudencia la Sociedad no ha registrado el crédito fiscal que se deriva de estas bases imponibles negativas.

Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 1995 a 1999 en lo correspondiente al Impuesto de Sociedades y los ejercicios 1996 a 1999 para el resto de los tributos.

La Sociedad, acogiéndose a los beneficios fiscales establecidos en la normativa vigente en su momento, ha ido asumiendo en diferentes ejercicios (de 1990 a 1995) unos compromisos de reinversión por un importe total de 19.371 millones de pesetas. De los compromisos anteriores quedan pendientes de cumplimiento al 31 de diciembre de 1999 un total de 2.392 millones de pesetas, correspondientes a parte de las obligaciones asumidas en el ejercicio 1995.

Acogiéndose al diferimiento por reinversión establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades en vigor, la Sociedad ha asumido unos compromisos de reinversión por importe de 896 millones de pesetas en el ejercicio 1997, 1.060 millones de pesetas en el ejercicio 1998 y 810 millones de pesetas en el ejercicio 1999. Los compromisos mencionados se encuentran totalmente cumplidos al 31 de diciembre de 1999.

De igual forma acogiéndose a los beneficios fiscales establecidos en la Ley 19/1994, la Sociedad gozará de una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1999 (diferencia permanente), por el importe correspondiente a la dotación a la "Reserva para Inversiones en Canarias" (véase nota 3), la cual no podrá exceder del 90% de los beneficios del período que no sean objeto de distribución y que correspondan al establecimiento permanente de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la Islas Canarias.



OF1500577

CLASE 8ª

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 Organos 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.

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 la sociedad El Palmeral de Alicante, S.A., se pone de manifiesto que dichas obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de URBIS correspondientes al ejercicio 1998.

(14) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 1999 URBIS tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Millones de Pesetas
Instituciones Avalistas:	
Banco Español de Crédito	20.590
Argentaria	2.223
Banco Urquijo	1.048
Banco Herrero	490
Bancaja	319
Barclays Bank	278
Mapfre Caución y Crédito	741
San Paolo	175
Banco de Sabadell	144
Banco Vitoria	136
Otros	266
Total	26.410

La naturaleza de estos avales puede dividirse en cuatro tipos:



OF1500578

CLASE 8ª

1. Avales concedidos, por importe de 15.107 millones de pesetas, para garantizar las entregas recibidas a cuenta en las ventas de pisos de diferentes promociones, de acuerdo con la Ley 57/1968.
2. Avales ante Ayuntamientos y otras Entidades Públicas, por importe de 1.988 millones de pesetas, para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, etc., propios de la actividad promotora de la Sociedad.
3. Avales ante el Tribunal Económico Administrativo, por importe de 1.568 millones de pesetas, por 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, en base a 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.
4. Avales financieros constituidos como garantía de pagos aplazados por compra de solares, por importe de 7.747 millones de pesetas.

(15) INGRESOS Y GASTOS

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad típica de la Sociedad, es como sigue:



CLASE 8ª



OF1500579

	Millones de Pesetas
Venta de promociones y solares:	
Madrid	12.868
Sevilla	2.133
Jerez	3.243
Málaga	5.520
Granada	472
Cataluña	5.900
Baleares	1.155
Murcia	321
Canarias	6.848
Alicante	859
Total	39.319
Arrendamientos:	
Madrid	1.648
Sevilla	155
Jerez	10
Málaga	1
Canarias	287
Valencia	10
Murcia	8
Cataluña	1
Baleares	6
Total	2.126
Prestaciones de servicios y otros:	
Granada	21
Total	21

Adicionalmente al 31 de diciembre de 1999 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 41.332 millones de pesetas, 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, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 7.768 millones de pesetas y se encuentran registradas dentro del epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación, junto con otros 711 millones de pesetas correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 14.031 millones de pesetas. En resumen, la Compañía ha cerrado el ejercicio 1999 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 37.309 millones de pesetas



OF1500580

CLASE 8ª
FISCAL

y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 1999, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 55.362 millones.

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1999 de URBIS, es el siguiente:

	Millones de Pesetas		
	Adiciones y traspas.	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	18.449	(3.328)	15.121
Obras y servicios realizados por terceros	19.076	-	19.076
Totales	37.525	(3.328)	34.197

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.

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 1999 de URBIS, es el siguiente:

	Millones de pesetas
Dotación a amortizaciones	238
Servicios exteriores	187
Otros gastos de gestión	180
Tributos	64
Gastos de personal	28
Total	697

Durante el ejercicio 1999 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:



OF1500581

CLASE 8ª

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección técnica	26
Licenciados superiores	19
Licenciados medios	10
Administrativos	44
Operarios	5
Mantenimiento y servicio de edificios	10
Total	120

(16) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 1999 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:

	Millones de Pesetas
Sueldos	92
Dietas	10
Total	102

Los miembros del Consejo de Administración no han devengado durante el ejercicio cantidad alguna por obligaciones contraídas en materia de pensiones, ni pólizas de seguros, ni mantienen préstamos con la Sociedad.

(17) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 1999 Inmobiliaria URBIS, S.A. mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:



0F1500588

CLASE 8ª

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.		230
Banco Vitoria, S.A.		473
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.		4.735
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.		703
Banco Español de Crédito, S.A.	114	47.724
Total	114	53.865

Adicionalmente a las operaciones de leasing (véanse Notas 5,6 y 8), que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 1999 de 230 millones de pesetas, las principales transacciones realizadas durante el ejercicio 1999 con empresas vinculadas han sido los gastos financieros incurridos con Banco Español de Crédito, S.A., por importe de 1.933 millones de pesetas, la compra de solares a esta misma entidad por importe de 1.375 millones de pesetas y la compra de solares a otras entidades del Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe de 264 millones de pesetas.

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. De dicha deuda, cuyo importe total asciende a 4.735 millones de pesetas, 3.980 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo, y se corresponden al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por Inmobiliaria Urbis, S.A. al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en los términos de San Sebastián de los Reyes (Coto Pesadilla) y Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1.990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

(18) ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000" Y DE LA ADAPTACION AL "EURO"

Durante el ejercicio 1999, URBIS ha finalizado su plan de adaptación de sistemas y aplicaciones informáticas que incluyan, entre otros aspectos, la realización de distintas pruebas para verificar el correcto funcionamiento de las adaptaciones efectuadas. El resultado de dichas pruebas ha sido satisfactorio.

Los gastos devengados durante el ejercicio 1999, en relación con la adaptación de sistemas y aplicaciones informáticas comentados anteriormente, no han sido significativos.



OF1500583

CLASE 8ª

A la fecha de formulación de esta memoria no se había producido incidencia significativa alguna.

(19) CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998



OF1500585

CLASE 8ª

APLICACIONES	Millones de Pesetas		ORÍGENES	Millones de Pesetas	
	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998		Ejercicio 1999	Ejercicio 1998
Provisiones para riesgos, gastos y otras	120	128	Resultado del ejercicio	5.333	3.175
Reducción de capital	1.034	-	Dotaciones a las amortizaciones	327	299
Gastos de establecimiento	-	20	Dotación provisión para inversiones financieras	245	114
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado-	-	-	Dotación provisión pensiones	127	122
Inmovilizaciones inmateriales	132	2.036	Ingreso de intereses diferidos	(41)	(44)
Inmovilizaciones materiales	5.188	927	Dotación provisión riesgos y gastos	601	751
Inmovilizaciones financieras	57	798	Provisiones aplicadas	(410)	(40)
Acciones propias	532	-	Beneficio enajenación de inmovilizado	(614)	(835)
Traspasos a corto plazo de Provisiones para Riesgos y Gastos	225	-	Recursos procedentes de las operaciones	5.568	3.542
Traspasos a corto plazo de deuda a largo plazo	11.222	-	Gastos de intereses diferidos	1.265	624
			Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado-		
			Inmovilizaciones inmateriales	3.416	6.151
			Inmovilizaciones materiales	1.563	2.087
			Inmovilizaciones financieras	48	870
			Traspasos a corto plazo de Deudas a largo plazo	-	659
			Acreeedores a largo plazo	10.515	5.823
TOTAL APLICACIONES	18.510	3.909	TOTAL ORIGENES	22.375	19.756
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	3.865	15.847	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		
TOTAL	22.375	19.756	TOTAL	22.375	19.756

AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	Millones de Pesetas		DISMINUCIONES
	AUMENTOS	1999	
Existencias	6.576	16.456	-
Deudores	19.854	5.657	-
Acreeedores	-	-	4.698
Inversiones financieras temporales	-	-	22.626
Tesorería	87	-	124
Ajustes por periodificación	98	-	219
TOTAL	26.615	22.113	22.750
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	26.615	22.113	3.865
			26.615
			22.113



OF1500589

CLASE 8ª

Las presentes Cuentas Anuales comprensivas del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, correspondientes al Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, así como el Informe de Gestión, han sido transcritos en papel timbrado números OF1500533 al OF1500548; OF1500550 al OF1500561; OF1500584; OF1500563 al OF1500571; OF1500587; OF1500573 al OF1500581; OF1500588; OF1500583; OF1500585; OF1500589; todos inclusive.

Don Antonio Trueba Bustamante

Don Alfredo Sáenz Abad

Don Luis María Arredondo Malo

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

Don Fernando de la Quintana García

Don Víctor Menéndez Millán

Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota

Don Juan Manuel Delibes Liniers