

GENERAL PARDIÑAS, 73
28006 MADRID
TELEFONO: 91 590 37 11
FAX: 91 411 32 52
E-mail: urbis@urbis.es

Madrid, 14 de marzo de 2001

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
D. Antonio Mas
Paseo de la Castellana, 15 - 2º
28046 MADRID



Muy señores nuestros:

Conforme a lo ya comunicado en nuestro escrito de 31 de enero pasado, que tuvo entrada en el Registro de esa Comisión el siguiente día 1 de febrero de 2001, aportamos con este escrito las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de INMOBILIARIA URBIS, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2000, junto con el Informe de Auditoria, que fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 31 de enero de 2001.

Con ello damos cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición adicional tercera del Real Decreto 291/1992.

Atentamente.

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

JUAN WARLETA CARRILLO
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



CLASE 8ª



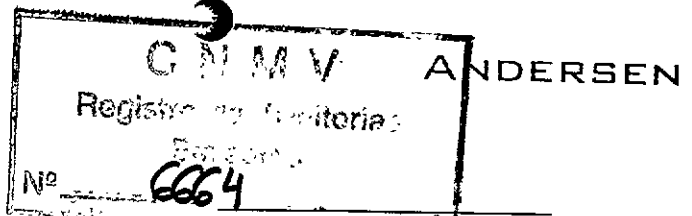
QF5379745



INMOBILIARIA URBIS, S.A.
(URBIS)

**INFORME DE GESTION
Y CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000**

· Madrid, 31 de enero de 2001 ·



Raimundo Fdez. Villaverde, 65
28003 Madrid

Informe de auditoría de cuentas anuales

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

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000 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.

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 2000, 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 2000. Con fecha 25 de febrero de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión favorable.

El 31 de enero de 2001 los Consejos de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A.(URBIS) y Dragados Inmobiliaria, S.A., aprobaron el proyecto de la fusión que producirá la absorción de la segunda por la primera con arreglo a las bases que se detallan en la Nota 2.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 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 2000, 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, 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 2000. 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

I. Jonas González

1 de febrero de 2001



0F5379746

CLASE 8ª
FAZENDA

INFORME DE GESTION



CLASE 8ª
PATENTE



QF5379747

INFORME DE GESTIÓN

Objetivos Cumplidos

El año 2000 era para Inmobiliaria Urbis un nuevo punto de referencia para que nuestra Sociedad diera un gran salto en producción, rentabilidad y crecimiento del margen, teniendo en cuenta que en este año irrumpía con todo su peso la carga impositiva del Impuesto de Sociedades que hasta este ejercicio era prácticamente inexistente.

El que nuestra Sociedad haya sido capaz de absorber 2.617,6 millones de pesetas de Impuestos de Sociedades y que a pesar de ello el beneficio neto haya crecido un 23,4%, resume un cumplimiento de objetivos que ha pasado por una mejoría de todos los componentes de su cuenta de resultados: su cifra de negocio, su resultado de explotación, su resultado ordinario y su beneficio antes de impuestos, sin recurrir, como ya es habitual en nuestra Sociedad, a los resultados extraordinarios de forma significativa.

Comenzar nuestro informe, como en los últimos años, afirmando que los objetivos se han cumplido es la mejor forma de resumir el ejercicio.

Sector Inmobiliario

El año 2000 es el cuarto año consecutivo en que la construcción vuelve a batir su propio record de actividad, después de mantener un ritmo de fuerte crecimiento en los años 1997 a 1999.

El número de viviendas iniciadas en el año 2000 supera, al igual que los ejercicios 1998 y 1999, la cifra de 500.000 unidades y, según los cálculos del Ministerio de Fomento, se cuestionan las opiniones de muchos expertos que pronosticaban una caída de la actividad. Lo que sí es cierto, y el tiempo lo ha corroborado, es que el 2000 ha sido un



CLASE 8.^a
INMOBILIARIA



OF5379748

excelente año inmobiliario en el que el número de viviendas iniciadas y vendidas ha vuelto a batir records, y en el que los stocks de viviendas, en relación a la demanda existente, han sido muy bajos, con períodos medios de venta de las promociones en el orden del 50% del tiempo de construcción, lo que ha permitido que prácticamente al finalizar las obras el 100% de los pisos estén vendidos.

Los edificios de oficinas alcanzaron precios record tanto en alquiler como en ventas, y ha sido habitual el prealquiler de un año, ante la escasez de producto.

Los Centros Comerciales vieron crecer su índice de ventas y su rentabilidad inmobiliaria, anunciando sus representantes inversiones de 1,5 billones de pesetas para los próximos años.

El turismo residencial mantuvo su crecimiento en el año 2000, en orden del 10%, y las promociones de calidad en costa se vendieron sin euforia, pero de forma constante, de manera que los precios registraron subidas importantes.

Los hoteles alcanzaron una buena rentabilidad patrimonialista, lo que indujo a las Sociedades Inmobiliarias a asociarse con las grandes cadenas para invertir en edificios hoteleros.

Las naves industriales conocieron en el año 2000 un ejercicio de plena ocupación, por lo que canalizaron nuevas inversiones animadas por las importante subidas de precios de venta, alquiler y alta rentabilidad. Solo la escasez de suelo industrial puso límite al optimismo inversor.

Los edificios de nuevas tecnologías, con proyectos específicos y no acondicionados sobre la marcha, irrumpen



CLASE 8ª



OF5379749

con fuerza en el ejercicio 2000, de tal forma que se convierten en estrellas de la rentabilidad.

En medio de este positivo panorama sólo la Bolsa dijo no al sector inmobiliario, y sin entrar en su análisis por no ser este Informe de Gestión lugar para ello, constatamos esa realidad.

61.831 millones de pesetas de Ventas Contratadas y Reservas

En esta situación favorable en el ejercicio 2000, Inmobiliaria Urbis ha contratado ventas por 51.714 millones de pesetas y reservas por 10.117 millones de pesetas, lo que suman 61.831 millones de pesetas. Del total de ventas contratadas en el ejercicio analizado, tan solo 7.968 millones corresponden a ventas liquidables en el ejercicio 2000. Inmobiliaria Urbis dispone de unos 62.000 millones de ventas y reservas para liquidar en el 2001 y siguientes. Esta "bolsa" asegura en un alto porcentaje la cifra de negocio y el resultado del ejercicio 2001.

Los Ingresos Totales crecieron un 18%

Los ingresos totales han alcanzado los 50.297 millones de pesetas, de los cuales 47.989 millones corresponden a la cifra de negocio, 712 millones a otros ingresos de explotación, 16 millones a ingresos financieros, 815 millones a ventas de inmovilizado, 765 millones a ventas de participaciones financieras, lo que supone que por primera vez en su historia Inmobiliaria Urbis supera los 50.000 millones de pesetas por ingresos totales con un crecimiento del 18% sobre el ejercicio anterior.

La Cifra de Negocio creció un 16%

La cifra de negocio, que ha sido de 47.989 millones de pesetas, ha tenido un crecimiento respecto al ejercicio anterior de un 16%, con el siguiente desglose de crecimientos. Las ventas de promociones en curso crecieron un 20% y las ventas de inmuebles terminados bajaron en un 75% al no tener prácticamente existencias, ambos ratios



CLASE 8ª



OF5379750

confirman la bondad del mercado que ha crecido y consumido todos los productos en stocks. Las ventas de suelo aumentaron en un 47% y sus ingresos por rentas crecieron en un 49%, consecuencia de la incorporación a su patrimonio de los Centros Comerciales de "ABC Serrano" y La Esquina del Bernabéu", en el mes de Junio de 2000.

**El Margen Bruto
creció un 37%**

El margen bruto de la Sociedad en el ejercicio 2000 ha sido de 12.057,6 millones de pesetas, con un incremento del 37%. Este importante incremento del margen, equivalente a 3.280 millones de pesetas, tiene su explicación en términos absolutos, en el caso de la venta de promociones, en la consecución de mayor margen por mayores ventas y de mayor margen por su propio crecimiento relativo sobre cada venta, que ha pasado de un margen medio sobre ventas del 16,3% en 1999 al 19,4% en el 2000. En términos coloquiales podríamos decir que "hemos tenido más margen porque hemos vendido más y lo vendido lo hemos hecho con 3,1 puntos de mejor margen".

El resto de las actividades, Venta de Terrenos y Solares e Ingresos por Alquileres, han aportado a este incremento de margen la cantidad de 1.249 millones de pesetas, lo que indica sobre el total del incremento de margen de 3.279,8 millones de pesetas, que su peso es tan solo del 38% y que nuestra Cuenta de Resultados se siguió apoyando básicamente en la promoción, como actividad fundamental de nuestra Sociedad.

**El Resultado de
Explotación
creció un 52%**

El resultado de explotación ha crecido un 52%, alcanzando la cifra de 10.615 millones de pesetas. Este incremento indica que Inmobiliaria Urbis sigue en su línea de buena gestión y



CLASE 8ª
CALIFICADA



OF5379751

**El Resultado Ordinario
creció un 67%**

que el "día a día" de la Sociedad está tensado al máximo, en la línea mantenida desde el ejercicio 1995".

El resultado ordinario ha crecido un 67%, con una cifra de 8.681 millones de pesetas, lo que indica que Inmobiliaria Urbis ha llegado a unos niveles de eficiencia que, a pesar de la subida de la deuda y de los intereses, el servicio de la deuda está asegurado en el presente y en el futuro.

**El R.O.E.
fue del 12%**

Los fondos propios medios de Inmobiliaria Urbis a lo largo del ejercicio 2000 han ascendido a 56.765 millones de pesetas. El R.O.E. correspondiente al ejercicio ha sido del 12%, lo que nos sitúa en la línea del ejercicio anterior, cuyo R.O.E. no se vio afectado por la carga fiscal del Impuesto de Sociedades, que en el presente ejercicio ha tenido gran relevancia..

**Los Gastos de Personal
crecieron un 2%**

Los gastos de personal de Inmobiliaria Urbis han ascendido a 1.130 millones de pesetas, incluidos 115 millones de prestaciones a jubilados. El incremento de estos costes ha sido del 2% en relación al ejercicio anterior, lo que supone un esfuerzo mantenido en el control de los mismos. En relación con los ingresos totales, estos gastos representan un 2,25% sobre los ingresos totales.

**La Productividad
creció un 13%**

En términos de productividad la facturación por empleado se estima en 400 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 13% en relación con este mismo ratio en el ejercicio anterior.

**Otros Costes Indirectos
crecieron un 21%**

El resto de los costes indirectos, sin incluir los de personal, ascienden a 1.026 millones de pesetas, con un incremento del 21%. Este incremento tiene su principal componente en el crecimiento de los servicios exteriores, que ha aumentado en un 33% y cuya justificación debemos buscarla en la



CLASE 8ª



OF5379752

**Las Inversiones en
Inmovilizado crecieron
un 42%**

contratación de importantes empresas consultoras para la valoración de nuestros activos, el asesoramiento en la ampliación de capital y en el análisis de Sociedades del sector para posibles operaciones corporativas.

En el ejercicio 2000 Inmobiliaria Urbis ha sido especialmente activa en el capítulo de inversiones.

Para su patrimonio en renta ha incorporado dos importantes activos, los Centros Comerciales de "ABC Serrano" y "La Esquina del Bernabéu", al tiempo que ha iniciado los proyectos y construcción de tres importantes edificios de oficinas en Madrid y Barcelona, una residencia de la tercera edad en Madrid y un edificio de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria. Todas estas inversiones se han traducido en el crecimiento de nuestro inmovilizado, que ha alcanzado la cifra de unos 56.000 millones de pesetas, con un crecimiento del 39% en relación al del ejercicio anterior.

**Las Inversiones en
Suelo fueron de 19.586
millones de pesetas**

El otro gran capítulo inversor corresponde a la adquisición de suelo a corto, medio y largo plazo. El suelo adquirido supone una inversión de unos 19.586 millones de pesetas correspondientes a unos derechos de edificación de unos 609.540 m² de techo. De esta cantidad, un 60% del suelo es para desarrollar a largo plazo y un 40% para su puesta en producción en corto y medio plazo.

El suelo adquirido a largo plazo será abonado a sus propietarios actuales de acuerdo al cumplimiento de hitos urbanísticos, con lo que Inmobiliaria Urbis incrementa sus reservas de suelo sin desembolsos.

**Desinversiones de
2.052 millones de
pesetas**

El total de desinversiones realizadas en el ejercicio 2000 asciende a 2.052 millones de pesetas, muy en línea con las desinversiones de años anteriores y de acuerdo con el



CLASE 8ª



0F5379753

siguiente desglose: 719 millones de pesetas en Tenerife y la Costa del Sol por venta de terrenos turísticos, 304 millones de pesetas por venta de parcelas en otras urbanizaciones, 624 millones de pesetas por venta de participaciones accionariales en empresas propietarias de parcelas turísticas y campo de golf, y 405 millones de pesetas por venta de patrimonio disperso, pisos y locales, en Madrid, Jerez, Barcelona, Mallorca, Valencia y Murcia.

Cientes por 92.000 millones de pesetas

La cuenta de clientes es sin duda uno de los principales activos de Inmobiliaria Urbis. El saldo de la cuenta de clientes supera los 92.000 millones de pesetas, de los cuales un 50,6% corresponden a ventas pendientes de liquidar en el ejercicio 2001 mayoritariamente y en menor proporción en el 2002.

La cuenta de clientes es el gran contrapeso de nuestro endeudamiento, por lo que en el apartado correspondiente le dedicaremos un comentario.

Las Promociones en Curso crecieron un 20%

La cuenta de promociones en curso asciende a 34.957 millones de pesetas y ha crecido un 20% en relación al ejercicio anterior, consecuencia de la mayor actividad promotora. La relación entre las cuentas de clientes y promociones en curso indican un alto grado de cobertura de nuestra actividad promotora.

El Activo Total creció un 32%

El activo total, que asciende a 205.420 millones de pesetas, se ha incrementado en el ejercicio en un 32%, equivalente a 50.007 millones de pesetas. Tres grandes partidas sustenta, muy próximas a terceras partes, este importante incremento: un 31% se debe al aumento del inmovilizado, básicamente el



CLASE 8ª



OF5379754

de inmuebles para su explotación en renta; un 36% a los terrenos y solares y un 20% corresponde al aumento de la cuenta de clientes. Estas tres cifras indican los tres grandes activos en los que los nuevos recursos de la Sociedad han sido aplicados.

**Los Recursos Propios
crecieron un 45%**

Los recursos propios alcanzaron en el ejercicio 2000 los 67.255 millones de pesetas, con un crecimiento del 45%, equivalente a 20.983 millones. De esta cantidad, 15.768 millones de pesetas corresponden a la ampliación de capital con prima de emisión de Julio de 2000 y el resto es el resultado de la suma de los beneficios del ejercicio 2000, menos el capital distribuido como remuneración a los accionistas en el ejercicio 1999 con cargo al 2000.

Como se explica en el apartado de Hechos Significativos, a partir del 1 de Enero de 2001 los recursos propios de la Sociedad se situarán en los 90.000 millones de pesetas.

**Autocartera del
3,184%**

En base a la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de Abril de 1999 y refrendada por la Junta General de accionistas del 6 de Abril de 2000, para hacer uso de la facultad de adquirir hasta el 5% del capital social, Inmobiliaria Urbis a lo largo del ejercicio 2000 ha comprado en Bolsa 2.681.413 acciones, con un coste medio por acción de 4,73 Euros que, junto a las 568.234 acciones, al 31 de Diciembre de 2000 sitúa la autocartera de nuestra Sociedad en 3.249.647 acciones, lo que representa un 3,184%.

Al cierre del ejercicio se ha provisionado, con cargo a la cuenta de resultados, la cantidad de 507 millones de pesetas para aplicar a nuestra autocartera, provisión encaminada a



CLASE 8ª



0F5379755

hacer coincidir el valor en libros de las acciones de nuestra autocartera con el valor neto contable. Después de esta operación, el coste de las acciones en autocartera se sitúa en 3,95 Euros/acción.

**La Deuda con Carga
creció un 21%**

Para financiar la cuenta de clientes y las inversiones en suelo que crecieron de forma importante, como se ha puesto de manifiesto en los correspondientes apartados de este informe, junto al retraso de las entregas de viviendas previstas en el mes de Diciembre, y que se realizarán en los meses de Enero, Febrero y Marzo, Inmobiliaria Urbis ha visto crecer la deuda en préstamos hipotecarios y vinculados a promociones en 20.107 millones de pesetas al tiempo que sus créditos y préstamos personales disminuyeron en 7.354 millones y la deuda por leasing en 435 millones. En resumen, la deuda con carga ha aumentado en 12.318 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 21% respecto al ejercicio anterior.

**El Diferencial Financiero
creció 143 millones de
pesetas**

El tipo de interés medio ponderado de la deuda al cierre del ejercicio ha sido del 5,84%, que una vez deducido el 0,75% de cobertura de aseguramiento, nos sitúa en el 5,09%, que supone un crecimiento del tipo de interés medio ponderado del 20% respecto al ejercicio anterior.

El swap, operación de aseguramiento de tipo de interés variable Euribor, a un fijo con coste del 3,5%, sigue en vigor hasta el año 2003 y por una cifra asegurada de 36.000 millones de pesetas, lo que supone que un 50% de nuestra actual deuda tiene fijada su coste financiero.

Como consecuencia de estos incrementos, 21% de la deuda con carga, 20% del tipo medio ponderado de interés, los gastos financieros brutos se han incrementado en 1.014



CLASE 8ª
TABERNIA



OF5379756

millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 38% sobre el ejercicio anterior.

Como parte de este crecimiento de los gastos financieros son activados conforme a la Normativa del Plan General de Empresas Inmobiliarias, parte son recuperados por repercusión de dichos gastos a nuestros clientes y parte son recuperados por menores costes financieros consecuencia del aseguramiento de la deuda, el diferencial financiero ha aumentado en 143,2 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 8%, cifra muy razonable teniendo en cuenta los factores que han influido en los gastos financieros.

Hechos Significativos

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 23 de Noviembre de 2000, acordó aprobar el Protocolo suscrito por su Presidente con el Consejero Delegado de Grupo Dragados, S.A., Sociedad titular de la totalidad de las acciones de Dragados Inmobiliaria, S.A., para la integración de las actividades inmobiliarias del Grupo Dragados en Inmobiliaria Urbis.

La integración se llevará a cabo mediante la fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria, S.A. por Inmobiliaria Urbis, S.A.. A 31 de Diciembre de 2000 se han integrado en la primera de ellas, dos importantes inmuebles en renta aportados por Grupo Dragados.

Como consecuencia de esta operación Inmobiliaria Urbis, S.A. fortalecerá sus fondos propios, alcanzando a 1 de enero de 2001 unos 90.000 millones de pesetas. La fusión tendrá efectos contables desde el 1 de enero de 2001 y se espera que esté totalmente ultimada dentro del primer semestre de dicho año.



0F5379757

CLASE 8.^a

**Aplicación de
Resultados**

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. celebrado el 31 de Enero de 2001, ha aprobado el proyecto de fusión y el informe de los administradores.

**Remuneración
Accionistas**

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

- . 561 millones de pesetas a dotación de reserva legal.
- . 5.952 millones de pesetas a dotación de reservas voluntarias.
- . 67 millones de pesetas a dotación de la reserva para inversiones en Canarias.

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 0,11 Euros, y devolución de este importe al accionista, en la línea iniciada en el ejercicio anterior.



CLASE 8ª



0F5379758

CUENTAS ANUALES



QF5379759

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA URBIS S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999. Notas 1 a 5

ACTIVO (Millones de pesetas)		31/12/00	31/12/99	Var. 00/99
A) ACCIONISTAS POR DESEMPEÑO NO EXIGIDOS		0	0	0
B) INMOVILIZADO		55.718	39.358	16.360 *
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)		291	0	291
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 7)		7.547	5.171	2.376
1	Dchos. sobre bienes en leasing	5.207	5.207	0
1.1	Edificios terminados en alquiler en leasing	5.207	5.207	0
2	Concesiones	2.539	7	2.532
3	Aplicaciones informáticas	49	38	11
4	Amortizaciones	(248)	(81)	(167)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 8)		40.887	29.445	11.442
1	Inmuebles para arrendamiento	34.588	24.100	10.488
2	Inmuebles para uso propio	1.530	1.444	86
3	Instalaciones	171	118	53
4	Mobiliario y equipo de oficina	352	330	22
5	Otro inmovilizado material	196	179	17
6	Construcciones en curso	6.411	5.323	1.088
7	Amortizaciones	(2.361)	(2.049)	(312)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS		4.096	4.210	(114)
1	Participaciones emp. grupo (Nota 9)	2.921	2.709	212
2	Participaciones emp. asociadas (Nota 9)	1.520	2.198	(678)
3	Cartera de valores a l/pzo. (Nota 9)	3	11	(8)
4	Fianzas constituidas a l/plazo	293	169	124
5	Provisiones (Nota 9)	(641)	(877)	236
V ACCIONES PROPIAS (Nota 11)		2.136	532	1.604
1	Acciones propias	2.643	532	2.111
2	Provisiones	(507)	0	(507)
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO		761	0	761
1	Cientes a largo plazo por ventas	761	0	761
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		1.329	1.329	0
D) ACTIVO CIRCULANTE		148.373	144.921	3.452
I EXISTENCIAS (Nota 18)		99.921	75.915	24.006
1	Terrenos y solares	63.486	45.438	18.048
2	Promociones en curso	34.156	29.027	5.129
3	Inmuebles terminados	1.478	1.450	28
4	Anticipos a proveedores	801	0	801
II DEUDORES		48.035	38.503	9.532
1	Cientes por ventas y prest. de servicios	45.110	35.811	9.299
1.1	Cientes por ventas contratadas	91.390	73.964	17.426
1.2	Cientes por ventas contratadas sin liquidar	(46.280)	(38.153)	(8.127)
2	Deudores varios	579	433	146
3	Administraciones Públicas (Nota 15)	2.448	2.365	83
4	Provisiones	(102)	(106)	4
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		(16)	(32)	16
1	Cartera de valores a corto plazo	0	0	0
2	Créditos a empresas del grupo (Nota 9)	(21)	(37)	16
3	Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	5	5	0
IV TESORERÍA		370	437	(67)
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN		63	98	(35)
1	Gastos anticipados	63	98	(35)
TOTAL ACTIVO		206.420	155.413	50.007

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2000

* ERRATA: el importe consignado en la columna de Var 00/99 es incorrecto, siendo el importe exacto de la diferencia entre ejercicios para el capítulo B) INMOVILIZADO de 16360 Millones de Pesetas.



OF5379760

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999. Notas 1 a 5

PASIVO (Millones de pesetas)	31/12/00	31/12/99	Var. 00/99
A) FONDOS PROPIOS (Nota 11)	67.255	46.272	20.983
I CAPITAL	22.078	19.271	2.807
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	23.007	11.422	11.585
III RESERVAS	15.590	10.246	5.344
1 Reserva legal	3.854	3.587	267
2 Otras reservas	11.736	6.659	5.077
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	6.580	5.333	1.247
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	50	81	(31)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS, GROS Y OTRAS	4.669	5.767	(1.098)
1 Provisión para pensiones y oblig. simi. (Nota 12)	840	947	(107)
2 Provisión para impuestos (Nota 13)	3.376	3.235	141
3 Otras provisiones (Nota 13)	453	1.585	(1.132)
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	45.963	42.559	3.404
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	39.151	36.467	2.684
1 Principal deudas con entidades de crédito	38.153	35.644	2.509
2 Intereses no devengados por arto. financiero	998	823	175
II OTROS ACREEDORES	6.749	6.054	695
1 Deudas representadas por efectos a pagar	3.143	1.853	1.290
2 Otras deudas no financieras (Nota 19)	3.228	3.983	(755)
3 Fianzas recibidas a l/plazo	378	218	160
III DESEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	63	38	25
1 De empresas del grupo (Nota 9)	63	38	25
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	87.483	60.734	26.749
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	33.987	23.869	10.118
1 Principal deudas con entidades de crédito	33.195	23.213	9.982
2 Intereses no devengados por arto. financiero	150	110	40
3 Intereses devengados por deudas con ent. de cito.	642	546	96
II ACREEDORES COMERCIALES	43.777	27.455	16.322
1 Anticipos de clientes (Nota 17)	11.968	8.632	3.336
1.1 Anticipos y compromisos por ventas contratadas	58.248	42.043	16.205
1.2 Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 17)	(46.280)	(33.411)	(12.869)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	19.761	7.760	12.001
3 Proveedores efectos a pagar	12.048	11.063	985
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	2.360	1.967	393
1 Administraciones Públicas (Nota 15)	2.318	1.632	686
2 Otras deudas	42	335	(293)
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	7.359	7.443	(84)
TOTAL PASIVO	206.420	155.413	50.007

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2000



OF5379761

CLASE 8ª

INMOVILIZACIONES
RESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES

DEBE	Millones de Pts.		
	31/12/00	31/12/99	Variación
A) GASTOS DE EXPLOTACION.			
1.- <u>APROVISIONAMIENTOS</u> (Nota 17)	40.349	34.197	6.152
2.- <u>TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS DE PROM. EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS</u>	--	1.040	(1.040)
3.- <u>COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO</u> (Nota 17).	1.171	697	474
4.- <u>GASTOS de PERSONAL.</u>	1.130	1.108	22
Sueldos y salarios y asimilados	851	803	48
Cargas sociales	145	133	12
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	115	142	(27)
Otros gastos de personal	19	30	(11)
5.- <u>DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES.</u>	122	80	42
6.- <u>VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.</u>	66	78	(12)
7.- <u>OTROS GASTOS de EXPLOTACION.</u>	838	693	145
Servicios exteriores	678	514	164
Tributos	18	12	6
Otros gastos de gestión corriente	142	167	(25)
I. <u>BENEFICIOS de EXPLOTACION.</u>	10.615	6.982	3.633
8.- <u>GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.</u>	1.950	1.823	127
Gastos financieros y asimilados	3.687	2.673	1.014
Intereses capitalizados en existencias (Nota 10)	(1.737)	(850)	(887)
II. <u>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.</u>	--	--	--
III. <u>BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</u>	8.681	5.191	3.490
9.- <u>VARIACION de la PROVISION de la CARTERA DE CONTROL</u> (Nota 9)	9	245	(236)
10.- <u>GASTOS EXTRAORDINARIOS</u>	961	601	360
IV. <u>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.</u>	517	154	363
V. <u>BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.</u>	9.198	5.345	3.853
11.- <u>IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES</u> (Nota 15)	2.618	12	2.606
VI. <u>RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)</u>	6.580	5.333	1.247

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000



0F5379762

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EN EL MES DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999. Nº 1.1.5

H A B E R	Millones de Pts.		
	31/12/00	31/12/99	Variación
B) INGRESOS DE EXPLOTACION.			
1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS (Nota 17)	47.989	41.466	6.523
Ventas de solares	2.946	2.010	936
Ventas de promociones	41.858	37.309	4.549
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento	3.164	2.126	1.038
Prestaciones de servicios	21	21	--
2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	5.157	3.248	1.909
3.- EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	433	--	433
4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION	712	161	551
I. PERDIDAS de EXPLOTACION.	--	--	--
4.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.	16	32	(16)
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.	1.934	1.791	143
III. PERDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	--	--	--
5.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL	540	615	(75)
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Notas 8)	410	612	(202)
En ventas de inmovilizado financiero (Nota 9)	130	3	127
6.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS (Nota 13)	947	385	562
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.	--	--	--
V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.	--	--	--
VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)	--	--	--

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000



CLASE 8ª



0F5379763

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

Su objeto social viene recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

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

(2) PROYECTO DE FUSION CON DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.

El Consejo de Administración de la Sociedad en reunión mantenida el 31 de enero de 2001 tiene la intención de analizar y aprobar un Proyecto de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria, S.A. por Inmobiliaria Urbis, S.A., que será sometido para su aprobación a las Juntas Generales de Accionistas respectivas y a las autoridades competentes.

Objeto de la fusión-

El objetivo de la fusión es la unificación en una sólo sociedad de la actividad desarrollada por Inmobiliaria Urbis, S.A. y Dragados Inmobiliaria, S.A. y por tanto aprovechar las



0F5379764

CLASE 8ª

sinergias y complementariedades derivadas de las actividades y servicios que prestan ambas sociedades.

Balance de fusión-

Conforme a lo previsto en el artículo 239.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para la fusión proyectada se tomarán como base los balances de las Sociedades participantes cerrados al 31 de diciembre de 2000.

Tipo de canje de la fusión-

El tipo de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Dragados Inmobiliaria, S.A., será sin compensación complementaria en metálico alguna el siguiente;

- Las 30.000 acciones de la Serie A de Dragados Inmobiliaria S.A., de 30,05 euros de valor nominal cada una de ellas (tras la operación previa de reducción de capital de dicha Sociedad) serán canjeadas por 221.482 acciones de nueva emisión de Inmobiliaria Urbis, S.A., de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas (tras la operación previa de reducción de capital de dicha Sociedad).
- Las 17.131.807 acciones de la Serie B de Dragados Inmobiliaria, S.A., de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas (tras la operación previa de reducción de capital de dicha Sociedad), serán canjeadas por 25.295.953 acciones de nueva emisión de Inmobiliaria Urbis, S.A., de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas (tras la operación previa de reducción de capital de dicha Sociedad).

Aumento de capital de Inmobiliaria Urbis-

La Sociedad absorbente Inmobiliaria Urbis, S.A. aumentará su capital en la cuantía necesaria para proceder al canje de las acciones al tipo fijado en el apartado anterior.

El aumento de capital mencionado se llevará a cabo mediante emisión y puesta en circulación de 25.517.435 nuevas acciones ordinarias de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas (que coincide con el valor nominal de las restantes acciones de Inmobiliaria Urbis tras la operación previa de reducción de su capital social), de igual clase y serie y con iguales derechos que las actuales, representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya suscripción está reservada a los titulares de acciones de la sociedad absorbida, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.4 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, derecho de suscripción preferente. Se solicitará la admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao y Barcelona y en Sistema de Interconexión Bursátil de las referidas acciones de nueva emisión.



0F5379765

CLASE 8ª

Por aplicación de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, la emisión de las nuevas acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. habrá de ser sometida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su verificación.

Las nuevas acciones de la Sociedad que se emitan en ejecución de la ampliación de capital tendrán el carácter de ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las existentes, si bien darán derecho a participar en las ganancias sociales a partir del uno de enero de 2001.

Se establece como fecha a partir de la cual las operaciones realizadas por Dragados Inmobiliaria, S.A. se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de Inmobiliaria Urbis, S.A. la del uno de enero de 2001.

(3) **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.

b) Comparación de la información-

Con objeto de hacer la información comparable entre ejercicios, el balance de situación correspondiente al ejercicio 1999 incorpora una reclasificación del IVA repercutido diferido de "Otras deudas no comerciales-Administraciones Públicas" a "Clientes por ventas contratadas sin liquidar", por importe de 4.742 millones de pesetas.

En consecuencia, el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 adjunto, difiere del incluido en las cuentas anuales de dicho ejercicio en la reclasificación indicada.

(4) **DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

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



QF5379766

CLASE 8ª
PAPERNA

Bases del Reparto	Millones De Pesetas
Resultado del ejercicio (Beneficio)	6.580

Aplicación	Millones De Pesetas
A Reserva legal	561
A Reservas voluntarias	5.952
A Reserva para Inversiones en Canarias (Véase Nota 15)	67
Total	6.580

El Consejo de Administración tiene previsto proponer, con caracter previo a la operación de fusión descrita en la Nota 2, a la Junta General de Accionistas remunerar a estos mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,11 euros por acción, y devolución de este importe a los accionistas.

(5) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2000 están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

a) Gastos de establecimiento-

Los gastos de establecimiento están formados principalmente por los gastos de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos.

Representan, fundamentalmente, gastos en concepto de honorarios de abogados, escrituración y registro, que se amortizan en cinco años.



0F5379767

CLASE 8ª
INMUEBLES

b) Inmovilizado inmaterial-

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

Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de 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

El epígrafe de concesiones incluye, por su valor de adquisición, la concesión administrativa para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012.

La amortización de la concesión mencionada se dota de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

c) Inmovilizado material-

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de Julio.

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización 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:



CLASE 8.^a



QF5379768

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

d) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-

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

Las minusvalías entre el coste y el valor 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 2000 de 9 millones de pesetas correspondientes a las sociedades Golf Altorreal, S.A, Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A. y Renfurbis, S.A. (véase Nota 9).

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 2000, el efecto mencionado con relación a las cuentas anuales individuales sería un incremento de los activos por importe de 2.107 millones de pesetas, aproximadamente, no siendo significativo el efecto sobre las reservas y resultado del ejercicio.

e) Acciones propias-

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

Siguiendo este criterio, la Sociedad ha registrado al cierre del ejercicio una provisión que figura minorando el epígrafe de "Acciones Propias" por importe de 507 millones de pesetas, (véase Nota 11).



QF5379769

CLASE 8ª

f) 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 2000, en la cuenta "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

g) Existencias-

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

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

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

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 prácticamente terminada.

h) 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 clientes" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2000. 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 5- m), y el importe de dichas ventas que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2000 (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



QF5379770

CLASE 8ª

contratadas" (importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2000) y "Clientes por ventas contratadas sin liquidar" (importe pendiente de cobro de las ventas contratadas no registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias).

i) 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 2000 la Sociedad ha efectuado un estudio actuarial externo para el personal pasivo utilizando las tablas de mortalidad ERM/FP-2000 y con un tipo de interés técnico del 4% mediante el sistema de capitalización individual de los beneficios proyectados y considerando el devengo anual de las obligaciones asumidas.

Utilizando las bases del anterior estudio, el cargo a la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000 de URBIS ha ascendido a 38 millones de pesetas por la dotación financiera registrada en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados".

j) Otras provisiones para riesgos y gastos-

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

k) 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, si bien, la Sociedad considera como corto plazo, aquellas deudas vinculadas a promociones que, aunque su vencimiento sea a largo plazo, tiene prevista su subrogación en un plazo inferior a 12 meses.



QF5379771

CLASE 8^a
AETNA

l) 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.

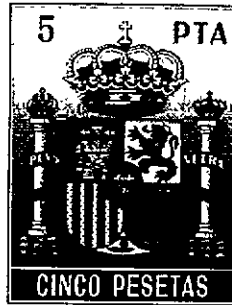
m) Ingresos y gastos-

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

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

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

Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisión para terminación de obra" que figura en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2000. A dicha fecha, el saldo de la Provisión para terminación de obra asciende a 7.359 millones de pesetas.



QF5379772

CLASE 8ª
INDUSTRIA**n) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

En función de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales pueden tener lugar en el futuro, y estimando las cantidades a pagar por dichos despidos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no es importante. Por consiguiente, no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2000.

o) Fianzas constituidas a largo plazo

El importe de las fianzas constituidas a largo plazo recoge, principalmente, el 90% de las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas en el Instituto de la Vivienda de Madrid.

(6) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

	Millones de pesetas			
	31/12/99	Adiciones	Retiros	31/12/00
Gastos de ampliación de capital	-	311	(20)	291

Los gastos de establecimiento incurridos durante el ejercicio corresponden íntegramente a los gastos por estudios, impuestos y seguros producidos como consecuencia de la ampliación de capital que realizó la Sociedad en el mes de julio de 2000 (véase Nota 11).

(7) INMOVILIZADO INMATERIAL

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



QF5379773

CLASE 8ª

	Miles de Pesetas			
	31/12/99	Adiciones	Retiros	31/12/00
Coste:				
Concesiones	7	2.532	-	2.539
Bienes adquiridos en régimen de leasing	5.207	-	-	5.207
Resto de inmovilizado inmaterial	38	11	-	49
Total Coste	5.252	2.543	-	7.795
Amortización acumulada:				
Concesiones	(3)	(86)	-	(89)
Bienes adquiridos en régimen de leasing	(56)	(74)	-	(130)
Resto de inmovilizado inmaterial	(22)	(7)	-	(29)
Total Amortización acumulada	(81)	(167)	-	(248)
Inmovilizado inmaterial neto	5.171	2.376	-	7.547

La principal adición del ejercicio corresponde a la cesión, en junio de 2000, de los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos se encontraban en posesión de la sociedad del grupo Banesto "Infosa" y han sido cedidos, por un importe de 2.525 millones de pesetas, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario el "Real Madrid Club de Fútbol". La Sociedad está explotando en régimen de arrendamiento el centro comercial habiendo obtenido por este concepto unos ingresos de 277 millones de pesetas desde la fecha de adquisición de la concesión.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2000 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2000 son los siguientes:

	Millones de Pesetas						
	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Coste en origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes De pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	35 meses	5.207	(130)	1.148	5.666	17(a)
Totales			5.207	(130)	1.148	5.666	

(a) Cuotas semestrales



OF5379774

CLASE 8ª

(8) 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:

Inmovilizado Material	Coste a 31/12/99	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos desde Existencias	Otros Trasposos	Coste a 31/12/00
Coste-						
Inmuebles para Arrendamiento	24.100	10.969	(435)	-	(46)	34.588
Inmuebles para uso propio	1.444	40	-	-	46	1.530
Otro inmovilizado	627	101	(9)	-	-	719
Inmovilizado en curso	5.323	420	-	668	-	6.411
Total coste	31.494	11.530	(444)	668	-	43.248
Amortizaciones-						
Inmuebles para Arrendamiento	(1.633)	(267)	39	-	-	(1.861)
Inmuebles para uso propio	(63)	(21)	-	-	-	(84)
Otro inmovilizado	(353)	(73)	10	-	-	(416)
Total amortizaciones	(2.049)	(361)	49	-	-	(2.361)
INMOVILIZADO NETO-	29.445	11.169	(395)	668	-	40.887

Al 31 de diciembre de 2000 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 17.200 y 63 millones de pesetas, respectivamente.

La principal adición del ejercicio 2000 corresponde a la compra, en el mes de junio, del centro comercial "ABC Serrano" de Madrid. El inmueble fue adquirido a la sociedad del grupo Banesto "Plataforma Sesenta y Uno, S.A." por un importe de 10.600 millones de pesetas. La Sociedad está explotando dicho activo en régimen de arrendamiento habiendo obtenido unos ingresos por este concepto de 596 millones de pesetas desde la fecha de adquisición del mismo.

Las transferencias de existencias a inmovilizado material en curso que se han producido en el ejercicio, por importe de 668 millones de pesetas, corresponden básicamente a solares situados en los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Badalona, en donde se van a iniciar las obras de construcción de edificaciones que posteriormente serán explotadas en régimen de arrendamiento, (véase Nota 10).



OF5379775

CLASE 8.^a
INMUEBLES

El detalle de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 2000, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:

Emplazamiento	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		Superficie Sobre rasante (en m2)
		Inmovilizado Material	Inmovilizado Curso	
Madrid	7.739	27.994	5.456	138.463
Levante	-	80	74	1.942
Andalucía	-	1.897	-	23.449
Cataluña y Baleares	-	202	253	725
Canarias	-	4.391	628	17.256
Oviedo	-	24	-	-
TOTAL	7.739	34.588	6.411	181.835

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2000, la Sociedad posee, aproximadamente, 25.500 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 2000, corresponde en un porcentaje aproximado del 38,7% a oficinas, 32,4% a centros comerciales, 4,15% a viviendas y un 24,75% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales, garajes y explotaciones hoteleras).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2000, a un 3%. Adicionalmente, un 1,5% de la superficie total se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 2000 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 815 millones de pesetas que han supuesto un beneficio neto de 410 millones de pesetas. El mencionado beneficio se encuentra registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000 adjunta, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

Al 31 de diciembre de 2000 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 valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.



QF5379776

CLASE 8.^a
PATENTE

(9) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2000 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

Inmovilizado Financiero	Millones de pesetas				
	Participación en empresas		Cartera de valores Largo plazo	Provisiones en Empresas	
	Del grupo	Asociadas		Del grupo	Asociadas
Saldo al 31-12-99	2.709	2.198	11	(776)	(101)
Altas:					
Los Jardines de Arenitas, S.A.	10	-	-	-	-
Puerto Nuevo Palm-Mar, S.A.	10	-	-	-	-
Renfurbis, S.A.	255	-	-	(1)	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	20	-	-	-	-
Bajas:					
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(45)	-	-	45	-
Golf Altorreal, S.A.	(38)	-	-	(6)	-
Euroinmobiliaria, S.A. (portuguesa)	-	-	-	100	-
Euroinmobiliaria, S.A. (española)	-	(678)	-	-	100
Real Sociedad Hípica Española Club de Campo	-	-	(8)	-	-
Otros:					
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	-	-	-	-	(2)
Saldo al 31-12-00	2.921	1.520	3	(638)	(3)

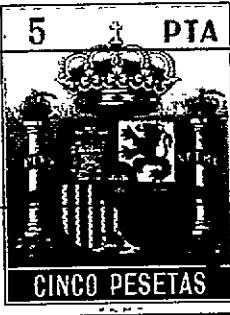
De los 638 millones de pesetas de provisiones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2000, 441 millones de pesetas correspondían a la participación en Golf Altorreal, S.A. y 197 millones de pesetas a la participación en Euroinmobiliaria, S.A.

El detalle de sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 2000, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:



CLASE 8ª

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Coste neto en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 2000
Turísticos Arenitas, S.A.	Hostelería y turístico	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100%	50			(2)
Los Jardines de Arenitas, S.A.	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 7. Tenerife	100%	10			(2)
Puerto Nuevo de Palm-Mar, S.A.	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 7. Tenerife	100%	10			(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100%	20			(1)
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100%	589			(1)
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	83,73%	1.050	1.690	(360)	(6)
Renfurbis, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60%	554	925	1	(2)
		Total empresas del Grupo		2.283			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	Promotora	Génova, 19. Madrid	32,55%	1.425	2.600	378	(9)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30%	57	200	(3)	(5)
S.A.T. "Los Dones"	Cdad. Regantes	Pedanía Las Encebras, Jumilla (Murcia)	5,40%	35			
		Total empresas asociadas		1.517			



QF5379777

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Coste neto en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 2000
Turísticos Arenitas, S.A.	Hostelería y turístico	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100%	50	50	(1)	(2)
Los Jardines de Arenitas, S.A.	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 7. Tenerife	100%	10	10	-	-
Puerto Nuevo de Palm-Mar, S.A.	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 7. Tenerife	100%	10	10	-	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100%	20	20	(237)	(1)
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100%	589	688		
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	89,73%	1.050	1.690	(360)	(6)
Renfurbis, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60%	554	925	1	(2)
		Total empresas del Grupo		2.289			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	Promotora	Génova, 19. Madrid	32,55%	1.425	2.600	378	(9)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30%	57	200	(3)	(5)
S.A.T. "Los Dones"	Cdad. Regantes	Pedanía Las Ecebras, Jumilla (Murcia)	5,40%	95			
		Total empresas asociadas		1.517			



QF5379778

CLASE 8ª

Los datos de las sociedades "Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A." y "Euroinmobiliaria, S.A." (Portugal) han sido obtenidos, de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1999, y de los estados financieros al 31 de octubre de 2000, respectivamente, últimos 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. "Euroinmobiliaria, S.A." está realizando la rehabilitación de un edificio en Lisboa para su posterior alquiler.

Las inversiones en Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal) y Promociones Urbanas Metropolitanas, 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 produjo la enajenación de la participación en la sociedad Euroinmobiliaria, S.A. (española) por un precio de 600 millones de pesetas.

Igualmente, durante el ejercicio 2000 se han vendido 200 de las 265 participaciones que la Sociedad poseía en la "Real Sociedad Hípica Española Club de Campo" por un importe de 115 millones de pesetas.

En el mes de enero de 2001 la Sociedad del grupo "Renfurbis, S.A." ha realizado una ampliación de capital de 425 millones de pesetas. Urbis ha suscrito y desembolsado los 255 millones de pesetas correspondientes a su porcentaje de participación.

Las sociedades participadas descritas no han repartido dividendos durante el ejercicio 2000.

Si bien la intención de la Sociedad 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 38 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 2000 son los siguientes:



QF5379779

CLASE 8.ª

Empresas del Grupo	Saldo Deudor/ acreedor	Desembolso Pendiente sobre acciones
Dicam, S.A.	2	
Turísticos Arenitas, S.A.	(9)	(38)
Euroinmobiliaria, S.A.	(106)	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	5	(20)
Golf Altorreal, S.A.	87	-
Puerto Nuevo Palm- Mar	-	(2)
Los Jardines de Arenitas	-	(3)
Total	(21)	(63)

(10) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:



CLASE 8ª
CATEDRAL



QF5379780

Emplazamiento por Delegaciones	Coste a 31-12-00
Terrenos y solares:	
Madrid	16.803
Murcia	4.276
Alicante	757
Albacete	594
Valencia	249
Sevilla	3.654
Cádiz	3.005
Málaga	3.809
Granada	4.821
Almería	3.366
Huelva	59
Mallorca	447
Zaragoza	1.699
Pamplona	223
Las Palmas	4.388
Tenerife	11.068
Asturias	804
Valladolid	821
Galicia	2.643
Total	63.486
Promociones en curso:	
Madrid	7.623
Levante	3.578
Sevilla	3.277
Cádiz	2.709
Málaga	2.549
Granada	834
Almería	1.455
Barcelona	4.153
Mallorca	263
Gerona	3.360
Las Palmas	2.582
Tenerife	1.359
Oviedo	414
Total	34.156
Edificios terminados:	
Madrid	521
Murcia	24
Andalucía	402
Cataluña	329
Palma de Mallorca	26
Las Palmas	24
Tenerife	152
Total	1.478



CLASE 8ª
CABEZA



0F5379781

Los inmuebles incorporados de existencias al inmovilizado han ascendido a 668 millones de pesetas, de los que 433 se corresponden con traspasos desde promociones en curso al inmovilizado material en curso y 235 desde terrenos a este mismo epígrafe del inmovilizado material, (véase Nota 8).

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 2000 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 2000 ha sido de 1.737 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 2000 existen activos en existencias por un valor contable total de 7.206 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 2000 asciende a 21.866 millones de pesetas, el límite de dichas pólizas de crédito ascendiendo a 40.121 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 2000 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 5.501 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 2000, 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.

Adicionalmente la Sociedad ha adquirido a Banesto un solar por importe de 5.629 millones de pesetas cuyo coste final será el equivalente al 36,43% del precio de venta de las promociones a desarrollar por la Sociedad en dicho terreno cuya edificabilidad total sobre rasante asciende a 48.422,42 m², (véase Nota 19).

La Sociedad no tiene compromisos de venta de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2000.

(11) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 2000 se indica en el cuadro siguiente:



OF5379782

CLASE 8ª

- ACCIONA

Distribución	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-1999	19.271	11.422	3.587	532	573	5.554	5.333	46.272
Distribución resultados 1999			267		858	4.208	(5.333)	0
Reducción del capital social	(1.376)			(35)		46		(1.365)
Ampliación del capital social	4.183	11.585						15.768
Reserva para acciones propias				1.639		(1.639)		0
Resultado del ejercicio 2000							6.580	6.580
Saldo al 31-12-2000	22.078	23.007	3.854	2.136	1.431	8.169	6.580	67.255

Capital Social-

La Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 6 de abril de 2000 acordó reducir el capital social de 19.271 millones de pesetas en la cantidad de 1.376 millones de pesetas, con la doble finalidad de dotar las Reservas Voluntarias en 46 millones de pesetas y devolver a los accionistas la cantidad de 1.365 millones de pesetas, a razón de 16,5 pesetas por acción, mediante la reducción del valor nominal de las acciones.

Posteriormente, la Junta General de Accionistas en su reunión extraordinaria de fecha 15 de junio de 2000 autorizó al Consejo de Administración a ampliar el capital social de la Sociedad, mediante aportaciones dinerarias, en una o varias veces, por un importe nominal máximo de 8.947 millones de pesetas. Dicha autorización se otorgó por un periodo máximo de 5 años.

El Consejo de Administración, en su reunión del 23 de junio de 2000 acordó realizar una ampliación de capital en un importe nominal de 4.183 millones de pesetas, mediante la emisión y puesta en circulación de 19.340.472 acciones de 1,3 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 3,6 euros por acción (11.585 millones de pesetas).

Dichas operaciones se formalizaron en escritura pública de fechas, 17 de mayo de 2000 y 31 de julio de 2000 respectivamente.

En consecuencia el capital social de URBIS al 31 de diciembre de 2000 está representado por 102.069.740 acciones al portador, de 1,3 euros de valor nominal cada una (216,3018 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



QF5379783

CLASE 8ª

comunicado este hecho es Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 66,78% a través, principalmente, de Banco Español de Crédito, 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 123.274 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 160.256,2 euros (27 millones de pesetas) y que suponen un 0,12 % del capital social de la compañía.

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 5 millones de pesetas.
- Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 1.261 millones de pesetas (véanse Notas 4 y 15).
- 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 6 de abril de 2000 autorizó al Consejo de Administración de Inmobiliaria URBIS, S.A. a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

El movimiento habido en el ejercicio en la cuenta de acciones propias se corresponde con la adquisición, durante el ejercicio 2000, de 2.681.413 acciones a un precio medio de 4,73 euros



0F5379784

CLASE 8ª

(787,11 pesetas), equivalentes al 2,63% del capital social. El valor nominal de dichas acciones asciende a 3.485.836,9 euros (580 millones de pesetas).

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tenía un total de 3.249.647 acciones propias, representativas de un 3,18% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 422.454 euros (703 millones de pesetas) siendo el precio medio de adquisición de 4,89 euros (813 pesetas). Desde el cierre del ejercicio 2000 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha adquirido 3.500 acciones propias por un importe de 3 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 2000.

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 2000.

(12) PROVISIÓN PARA PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES

El movimiento habido durante el ejercicio 2000 en esta cuenta ha sido el siguiente:

Fondo de pensiones	Millones de Pesetas
	Provisión Plan de Pensiones
Saldo a 31 de diciembre de 1999	947
Dotación (Nota 5-I y 14)	188
Pagos efectuados	(295)
Saldo a 31 de diciembre de 2000	840

El saldo al 31 de diciembre de 2000 cubre exclusivamente las obligaciones contraídas con el personal pasivo, que asciende a 219 personas.



QF5379785

CLASE 8ª
ACTIVA**(13) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2000 es el siguiente:

Provisiones	Millones de Pesetas				Saldo 31/12/00
	Saldo 31/12/99	Adiciones	Aplicaciones	Traspasos	
Para actas fiscales	3.235	143	(2)	-	3.376
Otras provisiones	1.585	60	(1.192)	-	453
	4.820	203	(1.194)	-	3.829

De los 1.192 millones de pesetas de aplicaciones realizadas en el ejercicio relativas a "Otras provisiones", 245 millones se corresponden con pagos realizados en concepto de indemnizaciones y renuncias al fondo de pensiones del personal activo y 947 millones a reversiones de esta provisión con abono al epígrafe "Ingresos Extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El saldo a 31 de diciembre de 2000 de la provisión para actas fiscales 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 6.584 millones de pesetas. 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, del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando las garantías correspondientes para aquellos recursos aplicables por importe de 1.062 millones de pesetas (véase Nota 16).

Con posterioridad se presentaron ante este mismo Tribunal los correspondientes recursos que se encuentran, en parte, pendientes de resolución por el mencionado organismo, la Sociedad tiene presenta (véase Nota 15).

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 2000 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 14).

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



QF5379786

CLASE 8ª
CATALUNYA

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

Durante el ejercicio 2000 no se han producido demandas o litigios nuevos contra la Sociedad que impliquen la existencia de pasivos contingentes significativos.

(14) DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2000, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	2001	2002	2003	2004	Resto	Total LP	
Con entidades financieras	32.768	22.415	3.937	5.201	2.620	34.174	66.942
Adquisición inmov. en leasing (Notas 5 y 17)	577	689	689	689	2.910	4.977	5.554
Intereses devengados		-	-	-	-	-	
- Leasing	112	-	-	-	-	-	112
- Otros	530	-	-	-	-	-	530
	33.987	23.104	4.626	5.890	5.530	39.151	73.138

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 1.148 millones de pesetas correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

A 31 de diciembre de 2000 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición.



0F5379787

CLASE 8.ª
CATEGORÍA

BANCO	Año Vencimiento	Millones de pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2031	32	32
Banesto (*)	2030	4.443	3.978
Banesto (*)	2028	46	20
Banesto (*)	2022	28.858	15.487
Banesto (*)	2021	1.710	727
Banesto (*)	2017	41	41
BBVA(*)	2028	1.867	1.010
BBVA(*)	2025	16	14
Caja de ahorros del Mediterráneo(*)	2023	1.225	192
Bancaja (*)	2022	1.287	187
Urquijo(*)	2017	506	88
Ibercaja (*)	2002	90	90
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	2004	1.791	1.611
Banesto (**)	2002	52.963	15.429
Banesto (**)	2001	5.631	1.957
Banco Herrero (**)	2002	625	122
Caja Madrid (**)	2002	7.039	2.358
Ibercaja (**)	2002	706	203
La Caixa (**)	2002	4.429	1.467
BBVA (**)	2001	4.699	2.517
Bancaja (**)	2001	1.361	552
BSCH (**)	2001	700	700
Total Urbis		92.606	48.781

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

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



QF5379788

CLASE 8.^a

BANCO	Año Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto sindicado	2005	6.400	6.400
Banesto	2004	5.970	5.970
Banesto	2002	6.000	401
Banesto	2001	1.990	1.990
Banesto sindicado	2001	1.600	1.600
Banco Gallego	2003	500	1
Caixa Galicia	2003	500	241
La Caixa	2003	1.000	105
Urquijo	2002	400	2
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2002	500	5
Banco Herrero	2002	500	267
BSCH	2002	750	63
Caixanova	2002	200	93
Caja Madrid	2002	500	1
Banco Zaragozano	2002	500	0
Ibercaja	2002	1.000	202
Bancaja	2001	500	44
Barclays	2001	500	297
Banco Sabadell	2001	400	6
Caja España	2001	500	250
BBVA	2001	2.100	5
Banco Vitoria	2001	500	44
Factoring			
Deudas por factoring	2001	-	173
Total Urbis		32.810	18.161

Los préstamos con Banesto que figura en el cuadro anterior por importes de 6.400 y 1.600 millones de pesetas de saldo dispuesto, se corresponden 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 2000, ascendieron a 3.330 millones de pesetas, de los cuales al 31 de diciembre de 2000 estaban



0F5379789

CLASE 8.^a

FACTURA

devengados y no vencidos, 530 millones de pesetas. Del total de los gastos financieros señalados, un total de 1.878 millones de pesetas corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2000 derivados de los contratos de arrendamiento financiero ascendieron a 240 millones de pesetas, de los que 112 no están vencidos al 31 de diciembre de 2000. Adicionalmente existen, entre otros, 143 millones de pesetas de gastos financieros devengados en el ejercicio 2000 por la demora en la liquidación de las Actas de Hacienda y 38 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 contrataron determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que suponen una cobertura de 35.980 millones de pesetas (50%, 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%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto la reducción del gasto por intereses de la deuda bancaria en 263 millones de pesetas, aproximadamente.

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

Operaciones de factoring-

La Sociedad tiene suscritas la siguiente póliza de cesión de créditos:

Banco	Fecha de Vencimiento	Tipo de Interés	Millones de Pesetas	
			Límite Annual	Dispuesto al 31-12-00
Santander de Factoring	10-12-01	Eur 3 +0,7%	2.000	1.717

La Sociedad ha cancelado el saldo dispuesto contra la correspondiente cuenta por cobrar, dejando en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" el porcentaje de riesgo que asume la Sociedad por importe de 173 millones de pesetas. Los intereses no devengados por importe de 40 millones de pesetas se encuentran registrados en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".



OF5379790

CLASE 8ª
PÁGINA

(15) 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	1.221	Impuestos diferidos	968
Cuenta corriente tributaria	605	Impuesto Sociedades 2000	607
		Ayuntamientos (I.A.E., Plusvalías, I.B.I., etc.)	726
Impuestos anticipados	622	Organismos Seguridad Social	17
Total	2.448	Total	2.318

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad ha venido utilizando el mecanismo de la cuenta corriente tributaria, de manera que trimestralmente se produce una regularización de los cobros y pagos a la Administración tributaria en cada periodo. El saldo deudor de dichas cuentas al 31 de diciembre de 2000 asciende a 605 millones de pesetas y se corresponde con los saldos de la cuenta corriente tributaria del tercer y cuarto trimestre. El detalle de dicho saldo al 31 de diciembre de 2000 es el siguiente:

	Importe
HP acreedora por IRPF	(357)
Pagos a cuenta del IS 2000	(1.505)
HP deudora por IVA	2.467
	605

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 690 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 2000 de URBIS con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



OF5379791

CLASE 8.^a
TAFUNA

URBIS	Millones de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			9.198
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		149	(149)
Dotac. Reserva para Invers. en Canarias		67	(67)
Otras	70		70
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión		324	(324)
Operaciones leasing	8	122	(114)
Provisiones varias	203	1.194	(991)
Plan de Pensiones	188	115	73
Otras		6	(6)
Base imponible previa			7.690
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(1.655)
Base imponible			6.035

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 2000 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, 1999 y 2000 por importe de 559 millones de pesetas, 707 millones de pesetas, 529 millones de pesetas y 324 millones de pesetas respectivamente. Esta diferencia temporal ha generado una carga fiscal diferida por importe de 741 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 balance de situación al 31 de diciembre de 2000, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 622 millones de pesetas.



CLASE 8ª
PATENA



QF5379792

Al 31 de diciembre de 2000, una vez realizada la compensación correspondiente al ejercicio 2000 por importe de 1.655 millones de pesetas, no existen bases imponibles negativas pendientes de compensación.

Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 1996 a 2000 en lo correspondiente al Impuesto de Sociedades y los ejercicios 1997 a 2000 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. Los compromisos adquiridos por este concepto se encuentran totalmente cumplidos al 31 de diciembre de 2000.

Acogiéndose al diferimiento por reinversión establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades en vigor, la Sociedad ha asumido unos compromisos de reinversión que a 31 de diciembre de 2000 ascienden a 3.379 millones de pesetas. Los compromisos mencionados se encuentran totalmente cumplidos al 31 de diciembre de 2000.

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 2000 (diferencia permanente), por el importe correspondiente a la dotación a la "Reserva para Inversiones en Canarias" (véase nota 4), 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.

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 13.

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



QF5379793

CLASE 8ª

obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de URBIS correspondientes al ejercicio 1998.

(16) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2000 URBIS tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Millones De Pesetas
Instituciones Avalistas:	
Banco Español de Crédito	18.882
Mapfre Caución y Crédito	5.264
BBVA	2.618
Caja Madrid	2.582
La Caixa	1.085
Banco Zaragozano	957
Ibercaja	874
Banco Urquijo	853
Caixa Galicia	400
Banco de Valencia	364
Banco Herrero	101
Bancaja	233
Barclays Bank	185
San Paolo	335
Banco de Sabadell	115
Banco Vitoria	136
BSCH	64
Otros	54
Total	35.102

La naturaleza de estos avales puede dividirse en cuatro tipos:

1. Avales concedidos, por importe de 22.797 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 1.789 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 1.062 millones de pesetas, por recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de



OF5379794

CLASE 8.^a
CASA

las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 13 y 15. Durante los años 1995 y 1996, se solicitó de la Administración, 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. Avals financieros constituidos, básicamente, como garantía de pagos aplazados por compra de solares, por importe de 9.454 millones de pesetas.

(17) INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios-

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



QF5379795

CLASE 8.^a
CAJEROLA

	Millones de Pesetas
Venta de promociones y solares:	
Madrid	16.358
Sevilla	3.640
Jerez	4.841
Málaga	3.271
Granada	105
Almería	2.253
Huelva	50
Cataluña	7.576
Baleares	49
Murcia	739
Canarias	4.967
Alicante	955
Total	44.804
Arrendamientos:	
Madrid	2.644
Sevilla	166
Jerez	20
Málaga	2
Canarias	307
Valencia	7
Murcia	13
Cataluña y Baleares	1
Baleares	4
Total	3.164
Prestaciones de servicios y otros:	
Sevilla	1
Granada	20
Total	21

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2000 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 51.895 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 o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 11.187 millones de pesetas y tiene como contrapartida el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación. Adicionalmente en el epígrafe de "Anticipos de Clientes" hay 781 millones de pesetas correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 10.117 millones de



QF5379796

CLASE 8.^a
PAGINA

pesetas. En resumen, la Compañía ha cerrado el ejercicio 2000 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 41.858 millones de pesetas y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2000, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 62.012 millones de pesetas.

Aprovisionamientos-

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000 de URBIS, es el siguiente:

	Millones de Pesetas		
	Adiciones y traspas.	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	26.361	(18.048)	8.313
Obras y servicios realizados por terceros	32.036	-	32.036
Totales	58.397	(18.048)	40.349

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

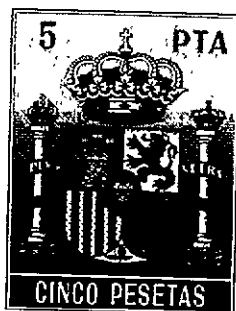
Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento-

El desglose por naturaleza del importe registrado como "Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000 de URBIS, es el siguiente:

	Millones de pesetas
Amortizaciones (Nota 7 y 8)	427
Servicios exteriores	457
Otros gastos de gestión	177
Tributos	70
Gastos de personal	40
Total	1.171

Plantilla media-

Durante el ejercicio 2000 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:



OF1500591

CLASE 8^a
FABRICA

Categoría Profesional	Nº Medio De Empleados
Dirección General	6
Dirección técnica	27
Licenciados superiores	22
Licenciados medios	11
Administrativos	47
Operarios	4
Mantenimiento y servicio de edificios	9
Total	126

Gastos extraordinarios-

El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2000 de URBIS, es el siguiente:

	Millones de Pesetas
Dotación autocartera	507
Dotación gratificación diferida	150
Otros gastos extraordinarios	304
Total	961

Los 150 millones de dotación gratificación diferida, corresponden al gasto registrado como consecuencia de una gratificación diferida para los miembros ejecutivos de su Consejo de Administración que ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única con rescate sujeto a ciertas condiciones por importe de 180 millones de pesetas.



0F5379798

CLASE 8.ª

(18) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:

	Millones De Pesetas
Sueldos	111
Dietas	12
Total	123

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.

(19) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2000 Inmobiliaria URBIS, S.A. mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Millones de Pesetas
	Saldo Acreedor
Gedinver Inmuebles, S.A.	244
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	767
Banco Vitoria, S.A.	47
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	3.980
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	531
Banco Español de Crédito, S.A.	62.361
Total	67.930



CLASE 8ª



QF5379799

Adicionalmente a las operaciones de leasing descritas en la Nota 7, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2000 de 240 millones de pesetas, las principales transacciones realizadas durante el ejercicio 2000 con empresas vinculadas han sido los gastos financieros incurridos con Banco Español de Crédito, S.A., por importe de 2.769 millones de pesetas, la compra de solares a Banco Español de Crédito, S.A. y a Gedinver Inmuebles, S.A. por 5.629 millones y 244 millones respectivamente, la compra del centro comercial "ABC de Serrano" a Plataforma 61, S.A. por 10.600 millones de pesetas (véase Nota 7) y la compra de la concesión administrativa para la explotación del centro comercial "la esquina del Bernabeu" a INFOSA por 2.525 millones de pesetas (véase Nota 8).

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 3.980 millones de pesetas, 3.224 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.

(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2000 Y 1999



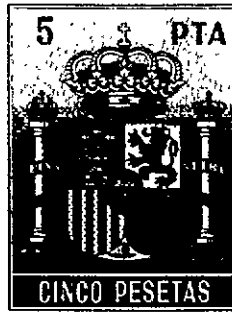
CLASE 8ª



QF5379800

APLICACIONES	Millones de Pesetas		ORÍGENES	Millones de Pesetas	
	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999		Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Provisiones para riesgos, gastos y otras	120		Resultado del ejercicio	6.580	5.333
Reducción de capital	1.365	1.034	Dotaciones a las amortizaciones	548	327
Gastos de establecimiento	311		Dotación provisión para inversiones financieras	9	245
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado-			Dotación provisión para inversiones financieras	(145)	
Gastos a distribuir en varios ejercicios	517		Dotación provisión pensiones	188	127
Inmovilizaciones inmateriales	2.543	132	Ingreso de intereses diferidos	(31)	(41)
Inmovilizaciones materiales	11.530	5.188	Dotación au tocartera	507	
Traspaso de existencias a inmovilizado material	668		Dotación provisión riesgos y gastos	203	601
Inmovilizaciones financieras	419	57	Provisiones aplicadas	(947)	(410)
Acciones propias	2.111	532	Gastos a distribuir en varios ejercicios	322	
Clientes a largo plazo	761		Beneficio enajenación de inmovilizado	(410)	(614)
Traspasos a corto plazo / pago de Provisiones para Riesgos y Gastos	542	225	Beneficio enajenación de inmovilizado financiero	(130)	
			Recursos procedentes de las operaciones	6.694	5.568
Traspasos a corto plazo de deuda a largo plazo		11.222			
			Ampliación de capital	15.768	
			Gastos de intereses diferidos		1.265
			Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado-		
			Inmovilizaciones inmateriales		3.416
			Inmovilizaciones materiales	805	1.563
			Inmovilizaciones financieras	799	48
			Deudas a largo plazo	3.404	
			acreedores a largo plazo		
TOTAL APLICACIONES	20.767	18.510	TOTAL ORÍGENES	27.470	10.515
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	6.703	3.865	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		22.375
TOTAL	27.470	22.375	TOTAL	27.470	22.375

	Millones de Pesetas			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	2000	1999	2000	1999
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE				
Existencias	24.006	6.576	-	-
Deudores	9.532	19.854	-	-
Acreedores	-	-	26.749	22.626
Inversiones financieras temporales	16	-	-	124
Tesorería	-	87	67	-
Ajustes por periodificación	-	98	35	-
TOTAL	33.554	26.615	26.851	22.750
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	33.554	26.615	6.703	3.865
			33.554	26.615



OF1500592

CLASE 8ª
S.A.T.P.A.

Las presentes Cuentas Anuales comprensivas del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria correspondiente al Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2000, así como el Informe de Gestión, han sido transcritos en papel timbrado números OF5379745 al OF5379796; OF1500591; OF5379798 al OF5379800 y OF1500592, 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

D. Víctor Menéndez Millán

Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota

Don Juan Manuel Delibes Liniers

