



**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DEL AUMENTO DE
CAPITAL CON MOTIVO DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN POR
“INMOBILIARIA URBIS, S.A.” DE “ DRAGADOS INMOBILIARIA,
S.A.”**

**El presente Folleto tiene carácter completo y ha sido inscrito en los registros
oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de junio
de 2001.**

CAPÍTULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (en adelante, "INMOBILIARIA URBIS", la "Sociedad", el "Emisor" o la "Compañía") con domicilio en Madrid, c/ General Pardiñas, 73, CIF número A-28040020 y C.N.A.E. número 83-3 y en su nombre y representación el Presidente del Consejo de Administración D. Antonio Trueba Bustamante, con DNI/NIF número 27.860.423-V, en nombre y representación de dicha Sociedad, asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto Informativo Completo (en adelante, el "Folleto" o el "Folleto Informativo"), y confirma la veracidad de los datos de INMOBILIARIA URBIS y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance ni induce a error.

D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea, con domicilio en Madrid, calle Padre Damián, 41, provisto de DNI/NIF número 39.618.038-D, como Vicepresidente de Dragados Inmobiliaria, S.A. (en adelante, "DRAGADOS INMOBILIARIA"), en nombre y representación de dicha Sociedad, confirma la veracidad de los datos de DRAGADOS INMOBILIARIA incluidos en el presente Folleto y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance ni induce a error.

I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES

El presente Folleto completo ha sido inscrito en los Registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 27 de junio de 2001.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores, modificado por el Real Decreto 2.590/1998 de 7 de diciembre, sobre modificaciones del régimen jurídico de los mercados de valores, se hace constar que la verificación positiva y el consiguiente registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante "CNMV") no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores emitidos u ofertados.

Las Sociedades intervinientes en la fusión proyectada procedieron a notificar voluntariamente al Servicio de Defensa de la Competencia la operación proyectada, que no podría ejecutarse antes de que la Administración manifieste, de forma expresa o presunta, su no oposición a la misma, o la subordine a la observancia de condiciones determinadas, en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia. Con fecha 22 de marzo de 2001, se comunicó por el citado Servicio a la sociedad que el Excelentísimo Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía, había decidido no remitir el expediente de la presente operación al Tribunal de Defensa de la Competencia, quedando por tanto autorizados para ello.

I.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACION DE LOS AUDITORES QUE HAYAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS

El Auditor de Cuentas de INMOBILIARIA URBIS en los últimos tres ejercicios ha sido la firma Arthur Andersen y Cía., S. Com. con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0692.

Los informes de auditoría de INMOBILIARIA URBIS de los ejercicios 1998, 1999 y 2000 han sido emitidos sin ninguna salvedad, entendiéndose los referidos auditores que las Cuentas Anuales expresan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad durante los ejercicios citados. Todos los informes de auditoría han sido entregados y figuran en los archivos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores junto con las Cuentas Anuales de cada ejercicio y han sido depositados, de acuerdo con la legislación vigente, en el Registro Mercantil de Madrid.

Las Cuentas Anuales individuales, el Informe de Gestión y el Informe de Auditoría correspondientes al ejercicio 2000 de INMOBILIARIA URBIS se acompañan al presente Folleto como **Anexo 1**.

El Auditor de Cuentas de DRAGADOS INMOBILIARIA en los tres últimos ejercicios ha sido la firma Arthur Andersen y Cía., S. Com, cuyos datos constan anteriormente.

Los informes de auditoría de DRAGADOS INMOBILIARIA de los ejercicios 1998, 1999 y 2000 han sido emitidos sin ninguna salvedad, entendiéndose los referidos auditores que las Cuentas Anuales expresan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad durante los ejercicios citados.

Las Cuentas Anuales individuales, el Informe de Gestión y el Informe de Auditoría correspondientes al ejercicio 2000 de DRAGADOS INMOBILIARIA se acompañan al presente Folleto como **Anexo 2**.

Conforme a lo previsto en el artículo 239 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para la fusión proyectada se tomarán como base los Balances de las Sociedades Participantes cerrados a 31 de diciembre de 2000, auditados por los

auditores de cuentas de cada sociedad, y que se encuentran en las Cuentas Anuales que se acompañan en los citados **Anexos 1 y 2** al presente Folleto Informativo.

I.4. FUSION DE INMOBILIARIA URBIS Y DRAGADOS INMOBILIARIA. RESUMEN DE LA OPINION DEL EXPERTO INDEPENDIENTE.

El 12 de febrero de 2001, el Registro Mercantil de Madrid, designó como experto independiente, de conformidad con el artículo 236.2 de la Ley de Sociedades Anónimas a la sociedad de auditoría, BDO Audiberia Auditores, S.L., inscrita en el ROAC, con el número SO677, con domicilio en Madrid, calle Juan Bravo, número 3b, (en adelante "BDO Audiberia").

Con fecha de 7 de marzo de 2001, BDO Audiberia, elaboró el preceptivo informe. Las conclusiones de BDO Audiberia, son que:

- La aplicación de las diferentes estimaciones e hipótesis utilizadas en los métodos de valoración, y que han sido aplicados de forma consistente en ambas compañías, se han basado fundamentalmente en principios de prudencia valorativa y de empresa en funcionamiento y reflejan adecuadamente los respectivos valores patrimoniales de las Sociedades que se fusionan.
- En base a lo anterior, los métodos empleados para determinar la relación de canje resultan adecuados a su propósito.
- El patrimonio aportado por la sociedad absorbida, DRAGADOS INMOBILIARIA, es igual al importe de la ampliación de capital prevista por la sociedad absorbente, INMOBILIARIA URBIS.

Se adjunta como **Anexo 3** al presente Folleto el citado Informe de Experto Independiente.

CAPITULO II

LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1. ACUERDOS SOCIALES

II.1.1. Mención de que se incluyen como anexo y forman parte integrante del Folleto los acuerdos sociales de emisión, incluyendo sus posibles modificaciones posteriores, así como, en su caso, el acuerdo de delegación a los administradores, y cualquier otro documento del que se deriven limitaciones o condicionamientos para adquirir la titularidad de los valores o ejercitar los derechos incorporados a ellos.

Los documentos y acuerdos sociales en relación con la operación de fusión entre INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA, son los siguientes:

1) Protocolo de Integración.

Con fecha de 22 de noviembre de 2000, el Presidente de INMOBILIARIA URBIS y el Vicepresidente y Consejero Delegado de Grupo Dragados, S.A., firmaron un Protocolo para la integración de las actividades inmobiliarias del Grupo Dragados en INMOBILIARIA URBIS, en el que se acordó llevar a cabo la fusión por absorción de DRAGADOS INMOBILIARIA en URBIS.

2) Proyecto de Fusión.

Las sociedades intervinientes en la fusión aprobaron el Proyecto de Fusión mediante acuerdo de sus respectivos Consejos de Administración, con fecha 31 de enero de 2001. Dicho Proyecto quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de febrero de 2001 y publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 16 de febrero de 2001, previa su comunicación a las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao y a la CNMV, mediante hechos relevantes de fecha 1 de febrero de 2001, habida cuenta del hecho de que la sociedad absorbente INMOBILIARIA URBIS y el titular, directa o indirectamente, de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA, son sociedades cotizadas en Bolsa. Asimismo, se ha comunicado a las autoridades competentes en materia de defensa de la competencia.

Como operaciones previas a la fusión, se contemplan en el citado Proyecto de Fusión:

a) la reducción de capital en INMOBILIARIA URBIS, con devolución de aportaciones en metálico por importe de 11.227.671,40 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones en un importe de 0,11 euros por acción y b) una distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión en DRAGADOS INMOBILIARIA, por importe total

de 2.806.917,85 euros. Dichas operaciones previas han quedado completadas conforme a como se describe en los epígrafes 4) y 5) siguientes.

Se adjunta como **Anexo 4** al presente Folleto Informativo el Proyecto de Fusión.

3) Informes de los Administradores

El informe de los Administradores sobre el Proyecto de Fusión fue aprobado por los Consejos de Administración de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA, con fecha 31 de enero de 2001, respectivamente. Los citados informes de los administradores se adjuntan al presente Folleto Informativo como **Anexos 5 y 6**.

4) Acuerdo de Reducción de Capital.

Con carácter previo a la fusión proyectada, el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS propuso a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobar una reducción del capital social con devolución de aportaciones en metálico por importe de 11.227.671,40 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones en un importe de 0,11 euros por acción. La Junta General de Accionistas de 26 de abril de 2001, adoptó el descrito acuerdo, que fue elevado a público mediante escritura otorgada el 21 de mayo de 2001 ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, con el número 2.523 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 516, general 129, Sección 3ª, Hoja número 1.049, Folio 74 de la Sociedad. La escritura de reducción del capital social puede consultarse en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

5) Acuerdo de distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión

Igualmente, como operación previa a la fusión se contemplaba en el Proyecto de Fusión, la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe total de 2.806.917,85 euros.

La Junta General Universal de 17 de abril de 2001 de DRAGADOS INMOBILIARIA, acordó la distribución del citado dividendo, que fue desembolsado a los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA. Se adjunta como **Anexo 7**, el acuerdo de la Junta General de Accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA, de 17 de abril de 2001, que adoptó el anterior acuerdo.

6) Acuerdos de fusión

Las sociedades INMOBILIARIA URBIS Y DRAGADOS INMOBILIARIA, acordaron en las respectivas Juntas Generales de Accionistas de 26 de abril de 2001, su fusión mediante la absorción por INMOBILIARIA URBIS de DRAGADOS INMOBILIARIA. Se hace constar que la emisión de valores objeto del presente Folleto se realiza únicamente para hacer frente al canje de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA, motivado por la fusión mencionada. Se adjunta como **Anexo 8** al presente Folleto los acuerdos adoptados por las respectivas Juntas Generales de Accionistas de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA.

Transcurrido el período de oposición de los acreedores a la fusión establecido en el artículo 243 de la Ley de Sociedades Anónimas, no se ha recibido oposición en ninguna de las dos sociedades

Se hace constar que la restante documentación a la que se hace referencia en el artículo 238.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, ha sido depositada en los Registros Oficiales de la CNMV.

Con posterioridad a la verificación del presente Folleto, se otorgará la correspondiente escritura de fusión, ampliación de capital, modificación de estatutos y renovación parcial del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil.

II.1.2. En el supuesto de oferta pública de venta, todo acuerdo de modificación de los valores que se haya producido después de su emisión, así como el acuerdo de realización de la oferta.

No procede.

II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en un mercado secundario organizado.

Está previsto solicitar la admisión a cotización de las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital en las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona, así como su negociación a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

La Sociedad efectuará la solicitud de admisión a cotización oficial, asumiendo el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse dentro de los seis días hábiles bursátiles siguientes, salvo imprevistos, a la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta por parte del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (en adelante "SCLV").

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en Bolsa INMOBILIARIA URBIS se obliga a dar publicidad de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores, así como a comunicar dicha circunstancia a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se hace constar que INMOBILIARIA URBIS conoce los requisitos y condiciones que según la legislación vigente se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

En este sentido, la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA URBIS de fecha 26 de abril de 2001, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo.

"10º) Se acuerda solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao y Madrid así como su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo)"

12º) *Facultar expresamente al Presidente, D. Antonio Trueba Bustamante, al Consejero Delegado, D. Luis María Arredondo Malo; y al Secretario del Consejo de Administración, D. Juan Warleta Carrillo, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, realice cuantos actos sean precisos en orden a la ejecución de los anteriores acuerdos, para comparecer ante Notario y elevarlos a públicos, realizando cuantas actuaciones y firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios hasta lograr su inscripción en los Registros correspondientes, pudiendo otorgar las escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración que puedan resultar necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita de los Registradores y, en general, cuantas actuaciones procedan relativas a los acuerdos adoptados.*

Asimismo, en relación con el canje derivado de la fusión y la emisión de las nuevas acciones y su admisión a negociación, se acuerda facultar tan ampliamente como en Derecho sea necesario a las mismas personas para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda:

(....)

(g) Solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas por INMOBILIARIA URBIS S.A. en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao y Madrid así como su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

(...)"

No obstante todo lo anterior, a pesar de que se actuará con la máxima diligencia, si las acciones no estuvieran admitidas a cotización en el plazo de seis días hábiles bursátiles siguientes, INMOBILIARIA URBIS se compromete a dar publicidad de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores, así como a comunicar dicha circunstancia a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se hace constar igualmente, que el presente Folleto Informativo de Emisión de las nuevas acciones de INMOBILIARIA URBIS, servirá para la verificación de la admisión a cotización en las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil, de conformidad con el artículo 32 de la Ley del Mercado de Valores y el apartado tercero de la Disposición adicional primera del Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, según la redacción dada por el Real Decreto 2.590/1988, de 7 de diciembre, sobre modificaciones del régimen jurídico de los mercados de valores.

II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA DE LA EMISIÓN

La ampliación de capital no requiere autorización administrativa previa alguna, estando únicamente sujeta al régimen de verificación y registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las Sociedades intervinientes en la fusión proyectada procedieron a notificar voluntariamente al Servicio de Defensa de la Competencia la operación proyectada, que no podría ejecutarse antes de que la Administración manifieste, de forma expresa o presunta, su no oposición a la misma, o la subordine a la observancia de condiciones determinadas, en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia. Con fecha 22 de marzo de 2001, se comunicó por el citado Servicio a la sociedad que el Excelentísimo Sr. Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía, había decidido no remitir el expediente de la presente operación al Tribunal de Defensa de la Competencia, quedando por tanto autorizados para ello.

II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O A SU EMISOR

No se ha realizado ninguna evaluación del riesgo inherente a los valores o a su emisor por parte de ninguna entidad calificadora.

II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES

No existe variación sobre el régimen legal previsto en las disposiciones legales aplicables a las acciones de sociedades anónimas cotizadas en Bolsa.

II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación de su clase y serie

Los valores a los que se refiere la presente emisión son acciones ordinarias de INMOBILIARIA URBIS de 1,19 euros de valor nominal cada una.

Todas las acciones de INMOBILIARIA URBIS gozan de plenos derechos políticos y económicos, perteneciendo a la misma clase y serie de las actualmente en circulación, sin que existan acciones privilegiadas y están libres de cargas y gravámenes, si bien las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales a partir del uno de enero de 2001.

II.5.2. Forma de representación de los valores; si se trata de anotaciones en cuenta, denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable

Las acciones de INMOBILIARIA URBIS están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, el "SCLV"),

entidad domiciliada en Madrid, c/ Orense nº 34 y CIF nº A-80075542, y de sus entidades adheridas.

Las acciones objeto del presente aumento de capital estarán igualmente representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable será así mismo llevado por el SCLV y sus entidades adheridas.

II.5.3. Importe global de la emisión

El importe global de la presente emisión, para atender al canje de acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA, es de 129.258.934,19 euros; de dicho importe global:

- 30.365.747,65 euros (equivalente a 5.052.435.288 pesetas) corresponden al nominal de las acciones a emitir; y
- 98.893.186,54 euros (equivalente a 16.454.441.735 pesetas) corresponden a la prima de emisión de las acciones, lo que equivale a una prima de emisión por acción de 3,875514390063 euros.

II.5.4. Número de valores ofrecidos y proporción sobre el capital social. Justificación de la relación de canje.

El número inicial de acciones a emitir para atender al canje de acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA es de 25.517.435 acciones de 1,19 euros de valor nominal cada una que, una vez suscritas en su totalidad, representarán el 20% del capital de INMOBILIARIA URBIS, tras la ampliación.

Atendiendo a que DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. tiene dividido su capital social en dos series de diferente valor nominal, dicho canje será:

- a) Las 30.000 acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A., de 30,05 euros de valor nominal cada una de ellas, 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.

La ecuación de canje para las acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se ha establecido teniendo en consideración que las 30.000 acciones que la componen pertenecen a un sólo accionista que es GRUPO DRAGADOS, S.A., que, una vez aprobada la fusión proyectada y abierto el período de canje de acuerdo con lo dispuesto en el Proyecto de Fusión, procederá a canjear la totalidad de las acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. de acuerdo con la relación establecida en el párrafo anterior.

- b) 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, 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.

La ecuación de canje para las acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se ha establecido teniendo en consideración que de las 17.131.807 acciones que la componen, 17.131.806 acciones pertenecen a GRUPO DRAGADOS, S.A. y 1 acción pertenece a VILLANOVA, S.A. (entidad filial al 100%, directa e indirectamente, de GRUPO DRAGADOS, S.A.), que, una vez aprobada la fusión proyectada y abierto el período de canje de acuerdo con lo dispuesto en el Proyecto de Fusión, procederán a canjear conjuntamente la totalidad de las acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. de acuerdo con la relación establecida en el párrafo anterior.

No procede, en ninguno de los casos, compensación en metálico.

Por lo tanto, las 30.000 acciones de 30,05 euros de valor nominal cada una de la Serie A y las 17.131.807 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA serán canjeadas por un total de 25.517.435 acciones de 1,19 euros de valor nominal cada una de INMOBILIARIA URBIS.

El anterior tipo de canje se ha determinado en función del valor real de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA. Para ello, los Consejos de Administración de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA encomendaron a las entidades BNP Paribas, S.A. Sucursal en España y AB Asesores Morgan Stanley Dean Witter S.V., S.A. (habiéndose subrogado desde el 14 de diciembre de 2000 en la posición de esta última la entidad N más 1 Asesores de Empresas, S.L.), respectivamente, la elaboración de unos informes de valoración sobre cada una de dichas entidades.

Para la valoración de las entidades participantes en la fusión, ambos expertos utilizaron criterios de valoración homogéneos. Estos criterios fueron los siguientes:

1. El método del Valor Patrimonial Neto: valor neto de los activos (NAV) estimado a 30 de septiembre de 2000, calculado a partir de las valoraciones de mercado de los activos de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 1999.

Este criterio, además de constituir una referencia indiscutida en el sector, permite el establecimiento de valoraciones relativas entre diferentes compañías por el hecho de estar sustentado sobre hipótesis homogéneas.

2. El método del descuento de los flujos libres de caja futuros (DCF), desarrollado de manera separada tanto para el negocio de promoción como para el negocio patrimonial, a partir de las proyecciones proporcionadas por la dirección de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA para el período 31/12/2000 – 31/12/2004. Dichas proyecciones se han insertado en un marco básico de hipótesis homogéneas, consensuado por ambos expertos, con el propósito de obtener el mayor grado de homogeneidad posible en cuanto a las valoraciones relativas alcanzadas tanto para DRAGADOS INMOBILIARIA como para URBIS.

De acuerdo con los criterios antes señalados, el informe de valoración emitido por BNP Paribas, S.A. Sucursal en España con fecha 20 de noviembre de 2000 establece un

rango de valoración para INMOBILIARIA URBIS de entre 109.921 y 118.649 millones de pesetas. Por su parte, el informe de valoración emitido por AB Asesores Morgan Stanley Dean Witter S.V., S.A. con fecha 20 de noviembre de 2000 establece un rango de valoración para DRAGADOS INMOBILIARIA de entre 28.728 y 29.541 millones de pesetas. Asimismo, las citadas entidades, BNP Paribas, S.A. y AB Asesores Morgan Stanley Dean Witter S.V., S.A., firmaron el pasado 3 de enero de 2001, sendas cartas, confirmando la valoración efectuada sobre los inmuebles de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA.

De acuerdo con las anteriores valoraciones y de las horquillas establecidas, con fecha 22 de noviembre de 2000, el Presidente de INMOBILIARIA URBIS y el Vicepresidente y Consejero Delegado de Grupo Dragados, S.A. firmaron un Protocolo para la integración de actividades inmobiliarias de Grupo Dragados en INMOBILIARIA URBIS, en el que se acordó llevar a cabo la fusión por absorción de DRAGADOS INMOBILIARIA en INMOBILIARIA URBIS, estableciendo que el Grupo Dragados recibiría una participación equivalente al 20% de la sociedad resultante de la fusión (relación 80/20).

El Protocolo de integración fue comunicado al mercado mediante comunicación de hecho relevante de fecha 23 de noviembre de 2000 y aprobado por los Consejos de Administración de ambas compañías en la misma fecha.

A la vista del balance de fusión cerrado a 31 de diciembre de 2000 y considerando que la evolución del negocio de ambas compañías hasta dicha fecha justifica el mantenimiento de la relación 80/20 establecida en el Protocolo de integración, los Administradores de ambas compañías han acordado establecer la ecuación de canje que se refleja en el Proyecto de fusión, de tal forma que la participación de los actuales accionistas de INMOBILIARIA URBIS en la sociedad resultante de la fusión sea del 80% y la de los actuales accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA del 20% (relación 80/20).

A este respecto, con fecha 3 de enero de 2001, BNP Paribas, S.A. Sucursal en España y N más 1 Asesores de Empresas, S.L. emitieron sendas cartas dirigidas, respectivamente, a los Consejos de Administración de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA en la que emitieron su opinión en el sentido de que, desde un punto de vista financiero, se ha mantenido un criterio de equidad en los términos en los cuales se ha pactado la fusión de INMOBILIARIA URBIS con DRAGADOS INMOBILIARIA y que, por lo tanto, el porcentaje asignado a los actuales accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA en la sociedad resultante (20%) parece razonable.

Como se desprende del Proyecto, y se describe en el apartado II.1. del presente Folleto Informativo, con carácter previo a la operación de fusión INMOBILIARIA URBIS procedió a reducir su capital social con devolución de aportaciones por importe de 11.227.671,40 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones en un importe de 0,11 euros por acción. Asimismo, con carácter previo a la operación de fusión, DRAGADOS INMOBILIARIA procedió a repartir un dividendo con cargo a prima de emisión por importe total de 2.806.917,85 euros.

Dichas operaciones previas suponen una disminución de los fondos propios de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA en un importe de 11.227.671,40

euros y 2.806.917,85 euros, respectivamente, de donde resulta que la reducción de fondos propios de ambas entidades se realiza en la proporción 80/20 establecida de acuerdo con lo expuesto anteriormente.

En consecuencia, las operaciones previas de reducción de capital de INMOBILIARIA URBIS y de reparto de dividendos con cargo a prima de emisión de DRAGADOS INMOBILIARIA no afectan a la relación establecida sobre la base de los informes de valoración.

En este sentido, los asesores financieros de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA han confirmado, en sus cartas de fecha 3 de enero de 2001 anteriormente mencionadas, que cualquier reducción de los fondos propios de ambas entidades con carácter previo a la fusión que se realice en la proporción 80/20, carece de efecto sobre la relación establecida de acuerdo con los valores reales de las compañías.

El PER (Price Earning Ratio) estimado para antes y después de la ampliación de capital para atender al canje de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA a la que hace referencia el presente Folleto, calculado a partir de la cotización de cierre de la Bolsa de Madrid del día 6 de junio de 2001 (4,78 euros por acción) es de 12,25 y 15,41 respectivamente, según se refleja en la tabla siguiente:

| | Antes del aumento | Después del aumento |
|--|--------------------------|----------------------------|
| Número de acciones | 102.069.740 | 127.587.175 |
| Beneficio Neto 2000 (€) | 39.546.596 | 39.546.596 |
| Beneficiación por acción (€) | 0,39 | 0,31 |
| Precio por acción (6 de junio 2001)(€) | 4,78 | 4,78 |
| Dividendo por acción (€) | - | - |
| PER | 12,25 | 15,41 |

II.5.5. Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el suscriptor

La emisión de las nuevas acciones se hará libre de gastos para los subscriptores, quienes no vendrán obligados a realizar desembolso alguno por dicho concepto.

II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS EN LOS REGISTROS CONTABLES DE LAS ACCIONES

Los gastos de inscripción de la presente ampliación de capital serán a cargo del Emisor, así como los gastos de adjudicación de las acciones de INMOBILIARIA URBIS a favor de los accionistas de la sociedad absorbida DRAGADOS INMOBILIARIA.

No obstante, las entidades adheridas al SCLV, que llevan las cuentas de los titulares de las acciones, podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en los registros contables, que libremente determinen.

II.7. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES

No existe ningún tipo de restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de los valores a que se refiere este Folleto.

II.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN OFICIAL EN LAS BOLSAS DE VALORES

Las acciones existentes de INMOBILIARIA URBIS cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao a través del sistema de interconexión bursátil.

Es intención de INMOBILIARIA URBIS solicitar la admisión a cotización de las acciones que se emitan para atender al canje, en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao así como su negociación a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

La Sociedad efectuará la solicitud de admisión a cotización oficial, asumiendo el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse dentro de los seis (6) días hábiles bursátiles siguientes, salvo imprevistos, a la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta por parte del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (en adelante "SCLV").

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en Bolsa INMOBILIARIA URBIS se obliga a dar publicidad de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores, así como a comunicar dicha circunstancia a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se hace constar que INMOBILIARIA URBIS conoce los requisitos y condiciones que según la legislación vigente se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

No obstante todo lo anterior, a pesar de que se actuará con la máxima diligencia, si las acciones no estuvieran admitidas a cotización en el plazo de seis (6) días hábiles bursátiles siguientes, INMOBILIARIA URBIS se compromete a dar publicidad de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores, así como a comunicar dicha circunstancia a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SUSCRIPTORES DE LOS VALORES

II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

Las nuevas acciones se emiten en igualdad de condiciones que las ya existentes y en circulación y conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación, pero a partir del 1 de enero del año 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos repartidos con cargo a los beneficios del ejercicio 2000 y, al igual que las acciones existentes, no dan derecho a percibir un dividendo mínimo al ser todas ordinarias. Los dividendos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el de cinco años establecido en el Código de Comercio, resultando beneficiario de la prescripción INMOBILIARIA URBIS.

Los rendimientos que produzcan los valores se harán efectivos a las entidades adheridas previa presentación a la Sociedad de los certificados correspondientes, expedidos por el SCLV.

II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones

Los valores a emitir conferirán a sus suscriptores, de acuerdo con lo previsto en el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo en los supuestos de exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Igualmente confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de realización de ampliaciones de capital con cargo a reservas.

II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales y de impugnación de los acuerdos sociales

Los suscriptores de las acciones tendrán el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y a impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que las demás acciones que componen el capital social de INMOBILIARIA URBIS, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas por ser todas ellas acciones ordinarias.

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que sean titulares de, una o más acciones que las tengan inscritas en sus respectivos registros con cinco días de antelación a la fecha de la celebración de la Junta. A tales efectos, por la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad se expedirán las oportunas cartas de asistencia a las Juntas Generales. Cuando las acciones hayan sido depositadas en un

establecimiento bancario, será preciso que el accionista presente en dicha Secretaría, el resguardo correspondiente para que, a su vista, se expida la carta de asistencia. Equivale a la carta de asistencia, la tarjeta expedida por el establecimiento bancario.

Cada acción da derecho a un voto y no existen limitaciones al número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista o sociedades pertenecientes a un mismo grupo. Los acuerdos de toda índole, salvo disposición en contra en los Estatutos Sociales o en la Ley, se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados. En caso de empate de votos decidirá el número de socios.

II.9.4. Derecho de información

Las acciones a emitir confieren a sus titulares el derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2.d) de la Ley de Sociedades Anónimas y con carácter particular en su artículo 112, en los mismos términos que el resto de las acciones que componen el capital social de INMOBILIARIA URBIS, por ser todas ellas acciones ordinarias. Gozan asimismo de aquellas especialidades que en materia de derecho de información son recogidas en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos; ampliación y reducción del capital social; aprobación de las cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación, fusión y escisión; disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos u operaciones societarias.

II.9.5. Obligatoriedad de prestaciones accesorias y, en general, todos los demás privilegios, facultades y deberes que conlleve la titularidad de las acciones

Ni las acciones a emitir ni las restantes acciones emitidas por INMOBILIARIA URBIS llevan aparejada prestación accesorias alguna. De igual modo, los Estatutos de INMOBILIARIA URBIS no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades ni deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

II.9.6. Fecha en que cada uno de los derechos y obligaciones citados en los puntos anteriores del presente epígrafe II.9 comienza a regir para los valores que se ofrecen

Todos los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de los valores objeto de la presente emisión podrán ser ejercitados por los suscriptores, desde el momento en que dichas acciones se inscriban en los registros contables del SCLV y de sus entidades adheridas. Sin embargo, en cuanto a los derechos económicos, se tendrán desde el día 1 de enero de 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos que, en su caso, se repartan con cargo a los beneficios del año 2000.

II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN

II.10.1. Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores

La finalidad de la ampliación de capital objeto de este Folleto es atender el canje de acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA como consecuencia de la fusión por absorción de dicha sociedad por INMOBILIARIA URBIS.

Por tanto, únicamente tendrán derecho a suscribir las acciones de INMOBILIARIA URBIS emitidas en el aumento de capital los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA a la fecha de inscripción de la escritura de fusión. Se hace constar que el GRUPO DRAGADOS, S.A. es titular, directa o indirectamente, del 100% de DRAGADOS INMOBILIARIA, existiendo dos únicos accionistas, y la relación de canje se ha calculado teniendo en cuenta esta circunstancia. Así, atendiendo a que DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. tiene dividido su capital social en dos series de diferente valor nominal, dicho canje será:

- a) Las 30.000 acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A., de 30,05 euros de valor nominal cada una de ellas, 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.

La ecuación de canje para las acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se ha establecido teniendo en consideración que las 30.000 acciones que la componen pertenecen a un sólo accionista que es GRUPO DRAGADOS, S.A., que, una vez aprobada la fusión proyectada y abierto el período de canje de acuerdo con lo dispuesto en el Proyecto de Fusión y en el presente Folleto Informativo, procederá a canjear la totalidad de las acciones de la Serie A de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. de acuerdo con la relación establecida en el párrafo anterior.

- b) 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, 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.

La ecuación de canje para las acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. se ha establecido teniendo en consideración que de las 17.131.807 acciones que la componen, 17.131.806 acciones pertenecen a GRUPO DRAGADOS, S.A. y 1 acción pertenece a VILLANOVA, S.A. (entidad filial al 100%, directa e indirectamente, de GRUPO DRAGADOS, S.A.), que, una vez aprobada la fusión proyectada y abierto el período de canje de acuerdo con lo dispuesto en el Proyecto de Fusión y en el presente Folleto Informativo, procederán a canjear conjuntamente la totalidad de las acciones de la Serie B de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. de acuerdo con la relación establecida en el párrafo anterior.

No procede, en ninguno de los casos, compensación en metálico.

II.10.2. Período de suscripción

La suscripción por los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA de las nuevas acciones de INMOBILIARIA URBIS, representadas por medio de anotaciones en cuenta, tendrá lugar de una sola vez, a partir de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la Escritura Pública de Fusión.

II.10.3. Tramitación del canje

El canje de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA por las nuevas acciones que emita INMOBILIARIA URBIS, tendrá lugar una vez verificada la emisión de dichas nuevas acciones por la CNMV, e inscrita la escritura de fusión y ampliación de capital en el Registro Mercantil de Madrid.

El canje de las acciones se efectuará mediante la presentación de los títulos de las acciones de la sociedad absorbida o de las pólizas o escrituras de compraventa o ampliación de capital u otra documentación que acredite la titularidad de las acciones ante el Banco Español de Crédito, S.A. (en adelante Banesto) entidad adherida al SCLV, que ha sido designada por la sociedad absorbente a estos efectos.

Esta entidad adherida, actuando como entidad agente, recibirá los títulos o documentos que acrediten la titularidad de las acciones de la sociedad absorbida, DRAGADOS INMOBILIARIA, y llevará a cabo las demás operaciones del canje relativas a la asignación de las correspondientes acciones de nueva emisión de INMOBILIARIA URBIS, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles y en la Ley de Sociedades Anónimas.

A estos efectos, se procederá a la publicación de los correspondientes anuncios en los que se comunique el plazo fijado para proceder al canje, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas. Serán de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas a aquellas acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA que no fueran presentadas al canje en el plazo indicado.

Se hace constar que INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA tienen previsto otorgar la correspondiente escritura de fusión y ampliación de capital dentro de los 15 días hábiles siguientes a la verificación del presente Folleto Informativo por la CNMV.

Asimismo, es intención de dichas sociedades que se proceda a la inscripción de la mencionada escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid, en un plazo no superior a 20 días hábiles desde la verificación del presente Folleto Informativo.

Una vez inscrito en el Registro Mercantil el aumento de capital social de INMOBILIARIA URBIS, se presentará en el SCLV, copia autorizada de la correspondiente escritura. El canje de acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA por acciones de INMOBILIARIA URBIS, se realizará en un sólo día, tras la presentación al SCLV de copia autorizada de la mencionada escritura pública de fusión.

La entrega de las nuevas acciones a los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA, se realizará de forma automática por el SCLV, una vez presentados por Banesto, la correspondiente relación de accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA. El SCLV emitirá las correspondientes referencias de registro y lo comunicará a las Entidades Adheridas.

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 116/1992, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y liquidación de operaciones bursátiles, el SCLV procederá a la inscripción de las nuevas acciones emitidas por INMOBILIARIA URBIS como anotaciones en cuenta a favor de los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA.

II.10.4. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso

Al tratarse de una ampliación de capital por fusión, no existe desembolso de acciones. La adjudicación de las nuevas acciones se produce de forma automática a través del canje de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA. La fusión no contempla pagos complementarios en dinero a satisfacer a los accionistas, o por ellos, adicionales a la transmisión en bloque del patrimonio de DRAGADOS INMOBILIARIA a la sociedad absorbente.

Al no ser INMOBILIARIA URBIS titular de ninguna acción de DRAGADOS INMOBILIARIA, el canje de acciones será sobre la totalidad de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA.

II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores, de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales

La entrega de las nuevas acciones a los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA, se realizará de forma automática por el SCLV, una vez presentados por Banesto, la correspondiente relación de accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA. El SCLV emitirá las correspondientes referencias de registro y lo comunicará a las Entidades Adheridas.

II.11. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN

Dado que la ampliación de capital, objeto del presente Folleto Informativo, se debe a la absorción de DRAGADOS INMOBILIARIA, en virtud del artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, no ha lugar al derecho de suscripción preferente de los accionistas de INMOBILIARIA URBIS.

II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES

II.12.1. Entidades que intervienen en la colocación o comercialización de las acciones

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado II.10.3 anterior, la entidad que intervendrá en el canje de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA por acciones de INMOBILIARIA URBIS, será Banco Español de Crédito, S.A., con domicilio a estos efectos en la Avenida Gran Vía de Hortaleza,3 28093, Madrid.

Ello no obstante, no existe colocación o comercialización de valores en la emisión de acciones objeto de este Folleto, por tratarse de una ampliación de capital realizada con motivo de un proceso de fusión por absorción.

II.12.2. Entidades Directoras

No interviene ninguna entidad como Entidad Directora.

II.12.3. Entidades Aseguradoras

La presente emisión no está asegurada.

II.12.4. Prorrateso

No existirá prorrateso dadas las características de la emisión.

II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de que el aumento de capital no se suscriba íntegramente.

De conformidad con el Proyecto de Fusión, *“será de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas a aquellas acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. que no fueran presentadas al canje en el plazo indicado”*.

Dado que DRAGADOS INMOBILIARIA tiene únicamente dos accionistas (GRUPO DRAGADOS, S.A. y VILLANOVA, S.A.), no es probable que el citado artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas resulte de aplicación.

II.13.2. Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de las acciones

Dado que las nuevas acciones quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativos de las mismas.

Al tratarse de valores representados mediante anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo del SCLV, una vez depositada en el mismo, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de Bolsas de

Madrid, Barcelona y Bilbao, copia de la escritura de fusión y aumento de capital. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo del SCLV se practicarán por las entidades adheridas las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las acciones objeto del presente aumento de capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las entidades adheridas en las que se encuentren registradas las nuevas acciones, certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero.

II.14. CALCULO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos estimados de emisión, suscripción y admisión a negociación de las nuevas acciones pueden estimarse que representan un 0,1 % del importe efectivo, esto es, del valor nominal y de la prima de la ampliación, según el siguiente detalle aproximado ante la imposibilidad de precisar su importe exacto:

| | <u>Euros</u> |
|--|----------------|
| Pólizas, notaría, registro y publicidad | 25.064 |
| Tasas CNMV, SCLV y admisión a cotización | 30.311 |
| Comisión de agencia | 43.754 |
| Asesores legales | 72.121 |
| Otros gastos | 4.005 |
| Total | 175.255 |

II.15. REGIMEN FISCAL

A continuación se realiza un breve análisis de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de INMOBILIARIA URBIS a que se refiere la presente Oferta (a los efectos del presente apartado II.15, las "Acciones").

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "IRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "IRNR"), ambas en vigor desde el 1 de enero de 1999. Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "Real Decreto 214/1999"), la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en

adelante, "IS") y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "Real Decreto 537/1997").

II.15.1. Régimen fiscal de la ampliación de capital por fusión de sociedades.

La ampliación de capital por canje de acciones que se describe en el presente folleto cumple los requisitos previstos en el artículo 97.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para acceder al régimen fiscal especial regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de dicha Ley, mediante el cumplimiento de las formalidades correspondientes.

Dicho régimen fiscal, regulado fundamentalmente en el artículo 98 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, tiene las siguientes peculiaridades:

- (a) No se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ni del Impuesto sobre Sociedades españoles, las rentas que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones realizadas por entidades residentes en territorio español de bienes y derechos en él situados.
- (b) Las acciones de INMOBILIARIA URBIS que obtengan los accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA se valorarán, a efectos fiscales, por el valor de las entregadas, determinado con arreglo a las normas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o sobre Sociedades, según proceda. Este valor será el que se tenga en cuenta para determinar la ganancia o pérdida en futuras transmisiones.
- (c) En el caso de que el accionista que haya acudido al canje pierda la condición de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o sobre Sociedades del período en que se produzca dicha circunstancia, la diferencia entre el valor de mercado de las acciones y el valor mencionado en el apartado b) corregido, en su caso, en el importe de las pérdidas que hayan sido fiscalmente deducibles.
- (d) Los valores adquiridos como consecuencia del canje conservarán la antigüedad de los entregados a efectos fiscales.

II.15.2 Régimen fiscal aplicable a la adquisición de los valores:

La adquisición de los valores objeto de la presente Oferta está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores.

II.15.3 Régimen fiscal aplicable a los rendimientos y a la transmisión de los valores.

II.15.3.1 Inversores residentes en España.

(a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario para los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.) los dividendos, primas de asistencia a Juntas o cualquier otra utilidad percibida de la entidad en virtud de su condición de accionistas.

A efectos de su integración en la base imponible del I.R.P.F., el rendimiento íntegro se cuantificará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley, en el 140% de los importes mencionados, no obstante se cuantificará en el 100% cuando se trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones, en la forma prevista en el artículo 24 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias de 9 de diciembre de 1998 (Ley del I.R.P.F.).

Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida total del I.R.P.F. el 40% del importe íntegro percibido por tales conceptos. No se aplicará esta deducción en relación con los rendimientos que correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Las transmisiones de acciones realizadas por contribuyentes del I.R.P.F., así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del I.R.P.F., darán lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales, que se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas. Entre dichas normas cabe destacar:

- (a) La ganancia o pérdida patrimonial, en caso de transmisión a título oneroso, se establecerá por diferencia entre el importe satisfecho por la adquisición de los valores –incrementado en los gastos y tributos inherentes a la misma- y el importe de la enajenación - minorado en los gastos y tributos inherentes a la misma- (téngase en cuenta que las acciones adquiridas por canje conservan los valores fiscales y antigüedad de las entregadas).
- (b) En el caso de que las acciones transmitidas (o las que se canjearon por ellas) hubieran sido adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, serán de aplicación las reducciones previstas en la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- (c) El importe de la enajenación vendrá determinado por la cotización en el mercado secundario oficial de valores españoles en la fecha en que se produzca aquélla o por el precio pactado cuando sea superior a la cotización.
- (d) El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minora el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.
- (e) Cuando el inversor posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.
- (f) La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la sociedad a sus accionistas, no constituye renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan, quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

La antigüedad de las acciones totalmente liberadas será la misma de la de las acciones de las que procedan.

- (g) No se computarán como pérdidas patrimoniales las derivadas de la transmisión de acciones cotizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dicha transmisión. Las pérdidas patrimoniales se integrarán, en su caso, a medida que se transmitan las acciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(b) Impuesto sobre Sociedades.

Los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios y las demás rentas obtenidas de la transmisión de las acciones o por cualquier otro concepto, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Ley del I.S.).

Los contribuyentes del I.S., tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios en los términos previstos en el artículo 28 de la

Ley del I.S., a cuyo efecto se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

Esta deducción no será aplicable, entre otros supuestos contemplados en dicho precepto, cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

La deducción anterior será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya y se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del I.S.

Los contribuyentes del I.S. también tendrán derecho a las restantes deducciones para evitar la doble imposición previstas en el artículo 28 de la Ley del I.S.

(c) Retenciones a cuenta.

En general, tanto los contribuyentes del I.R.P.F., como los sujetos pasivos del I.S., soportarán una retención del 18% del importe íntegro del beneficio distribuido, a cuenta de los referidos impuestos, en la forma prevista en los Reales Decretos 214/1999, de 5 de febrero y 537/1997, de 14 de abril. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del I.R.P.F. o de la cuota íntegra del I.S. y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del I.R.P.F. y en el artículo 145 de la Ley del I.S.

(d) Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas físicas que adquieran acciones objeto de esta oferta, que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto del Patrimonio, deberán declarar las acciones que posean el 31 de diciembre de cada año por el valor de cotización medio del cuarto trimestre.

El Ministerio de Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

(e) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de acciones por causa de muerte o donación en favor de personas físicas, se encuentra sometida a las reglas generales del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, el incremento de patrimonio que se produzca tributará de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades.

II.15.3.2 Inversores no residentes a efectos fiscales en España.

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Las rentas obtenidas por los titulares de las acciones que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, tanto por el concepto de dividendos, como con motivo de la transmisión de las mismas, tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos de la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias.

El régimen fiscal que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deben tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios internacionales suscritos entre España y otros países para evitar la doble imposición.

(i) Rentas obtenidas mediante establecimiento permanente.

Las rentas de las acciones obtenidas por un establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas del Capítulo III de la mencionada Ley 41/1998, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, que pueden determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos.

Las citadas rentas estarán sujetas a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes en los mismos supuestos y condiciones que se han mencionado para los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades residentes en España.

(ii) Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente.

Las rentas obtenidas de las acciones por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, tributarán por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes con arreglo a las normas del Capítulo IV de la Ley 41/1998, de cuyo régimen se pueden destacar los siguientes extremos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, que podría determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos:

- (a) La base imponible correspondiente a los dividendos y otros rendimientos de capital se cuantificará en el importe íntegro del rendimiento obtenido, calculado de acuerdo con las normas de la Ley 40/1998, sin que sean aplicables a tal efecto las reducciones de dicha Ley.

La Compañía pagadora efectuará una retención a cuenta de dicho impuesto en el momento del pago del 25%, o la que sea

procedente en virtud de disposición legal o convenio para evitar la doble imposición cuando resultaren debidamente acreditadas las condiciones para su disfrute, que será deducible de la cuota a pagar en la autoliquidación del inversor. En los supuestos en que el tipo impositivo aplicable sea inferior al 25%, por aplicación de normas especiales o de algún convenio internacional, el importe retenido en exceso dará derecho a obtener la devolución de la Hacienda Pública.

El inversor, su representante fiscal en España, o el depositario o gestor de su inversión deberán cumplimentar la autoliquidación correspondiente, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración regulados en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999, o el que proceda en cada momento. Dicha declaración no será obligatoria cuando se hubiera soportado la oportuna retención a cuenta.

No obstante, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, sobre el procedimiento para hacer efectivas las retenciones a no residentes al tipo de retención que corresponda en cada caso o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la compañía retendrá el tipo general de retención de los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre Sociedades (actualmente el 18%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes recibirá de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. Cuando no se acredite el derecho a la tributación a tipo reducido o a la exclusión de retención, la entidad depositaria remitirá a la Compañía, por cuenta de sus clientes, la diferencia entre el tipo de retención general (actualmente 18%) y el tipo aplicable a no residentes (actualmente 25%).

- (b) Las ganancias patrimoniales tributarán al tipo del 35%, mediante autoliquidación que debe cumplimentar el sujeto pasivo, su representante fiscal o el depositario o gestor de las acciones del no residente en España, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999, o los que procedan en cada momento.

La base imponible correspondiente a las ganancias patrimoniales se determinará aplicando, a cada alteración patrimonial que se

produzca, las normas previstas en la sección 4, a) del capítulo I del Título II, salvo el artículo 31, apartados 2 y 3a) de la Ley 40/1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias. En el caso de entidades no residentes, cuando la ganancia patrimonial provenga de una adquisición a título lucrativo, su importe será el valor normal de mercado del elemento adquirido.

A dichos efectos, se tendrán en cuenta para el cálculo de la ganancia o pérdida los gastos y tributos inherentes a la adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente.

A los contribuyentes que sean personas físicas que actúen en España sin establecimiento permanente, en el caso de que las acciones transmitidas (o las que se canjearon por ellas) hubieran sido adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, les serán de aplicación las reducciones previstas en la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

Estarán exentas las rentas derivadas de la transmisión de dichos valores en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes, sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

Estarán igualmente exentas las ganancias patrimoniales derivadas de las acciones, obtenidas por residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 41/1998. La exención no será aplicable a las rentas obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas físicas deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre 0,2% y el 2,5%, en relación con los bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o deban cumplirse en territorio español a 31 de diciembre de cada año. A tal fin las acciones negociadas en mercados organizados se valoran por la cotización media del cuarto trimestre de cada año.

El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la cotización media del cuarto trimestre a efectos de este Impuesto.

La tributación se realiza mediante autoliquidación que debe ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España, el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en España, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas tributa en España por este impuesto cualquiera que sea la residencia del transmitente y del beneficiario, de acuerdo con una escala variable entre el 0% y el 81,6%.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deben tributar, de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, según los casos, como ganancias patrimoniales, y por el valor de mercado de las acciones adquiridas.

II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

II.16.1. Destino del importe neto de la emisión

La finalidad del aumento de capital es permitir la fusión de INMOBILIARIA URBIS con la sociedad DRAGADOS INMOBILIARIA, integrando en una sola sociedad la actividad desarrollada por ambas sociedades.

Dicha operación de fusión es beneficiosa al interés social de ambas compañías y permite incrementar el valor para sus accionistas, al permitir la creación de una sociedad resultante de mayor dimensión que las entidades participantes consideradas individualmente, con las sinergias, economías de escala y magnitud correspondientes, con los ahorros, incrementos de eficiencia, capacidad industrial y capacidad financiera que de ellas se derivan.

DRAGADOS INMOBILIARIA, sociedad absorbida, integra actualmente la actividad inmobiliaria del Grupo Dragados.

Para INMOBILIARIA URBIS, la fusión proyectada constituye una operación que refuerza su actividad patrimonial, anticipando su plan de inversiones actualmente en desarrollo, consolidando tanto su patrimonio en renta como su actividad de promoción.

En cuanto a la actividad de promoción, los derechos de edificación para viviendas se incrementan en torno al 30%, situándose en 3 millones de metros cuadrados de derechos de construcciones sobre rasante.

Además, la integración va a contribuir a diversificar el patrimonio de INMOBILIARIA URBIS y a reforzar la posición que mantiene en el área de centros comerciales y aparcamientos, consolidando y completando su presencia geográfica en todo el territorio nacional.

Asimismo, la sociedad resultante de la fusión fortalecerá sus fondos propios, mejorando su estructura financiera.

Como consecuencia de la operación proyectada, la sociedad resultante de la fusión ocuparía el segundo puesto en el ranking de empresas cotizadas del sector inmobiliario español por volumen de facturación.

Debe tenerse en cuenta que la fusión proyectada incorporará al accionariado de la sociedad resultante a un socio industrial de referencia de la importancia del Grupo Dragados, lo que permitirá en el futuro el desarrollo de colaboraciones en nuevos campos de actividad que pueden ser de interés para ambos grupos, tales como la incorporación de nuevos activos en renta, lo que permitirá continuar el proyecto de creación de valor para los accionistas de la Sociedad.

Finalmente, la elección de INMOBILIARIA URBIS como sociedad absorbente responde a motivos económicos y operativos. En efecto, el hecho de ser INMOBILIARIA URBIS una sociedad cotizada y tener ésta mayor volumen de negocio y mayor patrimonio contable facilita el proceso de integración de las dos sociedades que conlleva toda fusión, por lo que se considera más conveniente mantener la personalidad jurídica de la sociedad cotizada y de mayor entidad económica.

II.16.2. Si se trata de un Folleto de oferta pública de venta de valores, motivos y finalidad que se persigue con la misma.

No procede.

II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA

II.17.1. Número de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del Folleto informativo

A la fecha de redacción del presente Folleto, INMOBILIARIA URBIS mantiene admitidas a negociación bursátil 102.069.740 acciones de la misma clase y serie y de un valor nominal cada una de ellas de 1,19 euros.

II.17.2. Evolución de la negociación

En el siguiente cuadro se recogen los datos correspondientes a la cotización bursátil de las acciones de INMOBILIARIA URBIS en los meses de enero a mayo de 2001 y en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1999 y 2000:

| Meses | Títulos Contratados | Días | COTIZACIÓN | | | | VOLUMEN DE TÍTULOS NEGOCIADOS | | | |
|---------------------------|---------------------|------|----------------------------|-------|--------|-------|-------------------------------|-------|--------|-------|
| | | | Máximo | Fecha | Mínimo | Fecha | Máximo | Fecha | Mínimo | Fecha |
| 1999 | | | Cotización en euros | | | | | | | |
| Enero | 2.282.064 | 19 | 15,46 | 29 | 12,50 | 13 | 271.950 | 29 | 40.085 | 14 |
| Febrero | 1.548.741 | 20 | 15,35 | 1 | 14,00 | 15 | 198.409 | 1 | 23.362 | 16 |
| Marzo | 1.557.501 | 23 | 15,15 | 5 | 13,50 | 24 | 184.064 | 5 | 6.388 | 18 |
| Abril | 1.368.214 | 19 | 15,13 | 9 | 13,00 | 30 | 143.893 | 8 | 13.771 | 12 |
| Mayo | 1.482.597 | 21 | 14,10 | 4 | 13,02 | 17 | 235.914 | 20 | 13.704 | 13 |
| Junio | 1.736.354 | 22 | 14,00 | 2 | 12,50 | 18 | 262.550 | 7 | 13.917 | 14 |
| Julio | 1.100.442 | 22 | 14,20 | 19 | 12,51 | 30 | 111.452 | 28 | 13.790 | 7 |
| Agosto¹ | 2.228.885 | 22 | 6,90 | 16 | 6,02 | 2 | 285.307 | 11 | 9.317 | 16 |
| Sept. | 3.259.657 | 22 | 6,55 | 7 | 5,80 | 28 | 506.477 | 20 | 20.683 | 17 |
| Octubre | 3.219.251 | 20 | 6,04 | 4 | 5,23 | 29 | 350.135 | 14 | 52.792 | 25 |
| Novie. | 6.073.469 | 21 | 5,64 | 22 | 4,95 | 30 | 928.823 | 9 | 94.126 | 25 |
| Diciem. | 6.930.986 | 19 | 5,39 | 7 | 3,80 | 29 | 1.560.081 | 7 | 70.456 | 21 |
| 2000 | | | | | | | | | | |
| Enero | 3.827.932 | 20 | 5,24 | 14 | 4,43 | 5 | 645.480 | 10 | 27.003 | 4 |
| Febrero | 3.390.120 | 21 | 5,15 | 29 | 4,45 | 15 | 537.295 | 29 | 32.602 | 4 |
| Marzo | 8.377.552 | 23 | 5,64 | 7 | 5,00 | 1 | 2.084.789 | 3 | 56.658 | 31 |
| Abril | 2.391.597 | 18 | 5,37 | 27 | 4,95 | 17 | 433.530 | 19 | 33.762 | 28 |
| Mayo | 2.091.445 | 22 | 5,29 | 2 | 4,70 | 24 | 374.724 | 3 | 10.636 | 4 |
| Junio | 1.818.632 | 22 | 5,12 | 9 | 4,75 | 29 | 394.485 | 19 | 16.296 | 6 |
| Julio | 2.705.869 | 21 | 4,95 | 5 | 4,58 | 21 | 454.017 | 12 | 13.166 | 17 |
| Agosto | 937.177 | 23 | 4,96 | 30 | 4,60 | 21 | 245.602 | 23 | 8.935 | 10 |
| Sept. | 897.606 | 21 | 4,98 | 4 | 4,65 | 28 | 140.126 | 7 | 10.340 | 11 |
| Octubre | 1.409.108 | 21 | 4,75 | 3 | 4,16 | 24 | 165.307 | 20 | 15.596 | 3 |
| Novie. | 1.410.310 | 21 | 4,70 | 6 | 3,99 | 22 | 224.600 | 21 | 12.072 | 6 |
| Diciem. | 62.439.423 | 17 | 4,80 | 29 | 3,97 | 15 | 58.731.427 | 15 | 10.021 | 4 |
| 2001 | | | | | | | | | | |
| Enero | 1.346.635 | 22 | 5,02 | 15 | 4,36 | 26 | 291.352 | 31 | 6.622 | 29 |
| Febrero | 2.022.134 | 20 | 4,87 | 1 | 4,45 | 15 | 360.003 | 16 | 7.544 | 14 |
| Marzo | 1.494.859 | 22 | 4,80 | 6 | 4,07 | 20 | 244.751 | 6 | 8.453 | 12 |
| Abril | 1.883.448 | 19 | 5,00 | 26 | 4,41 | 17 | 727.597 | 25 | 1.949 | 12 |
| Mayo | 148.575 | 22 | 4,95 | 14 | 4,50 | 23 | 704.413 | 23 | 8.273 | 10 |

1: Se produjo un split (2 por 1) en sus acciones el día 2 de agosto de 1999

Fuente: Informe de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid. Datos a 31 de mayo de 2001.

II.17.3. Resultado y dividendos por acción correspondientes a los tres últimos ejercicios

| | 2000 | 1999 | 1998 |
|---|----------------------|----------------------|------------|
| Beneficio ejercicio (Millones Ptas) | 6.580 | 5.333 | 3.175 |
| Capital fin de ejercicio (Millones Ptas) | 22.078 | 19.271 | 20.682 |
| Nº acciones fin de ejercicio | 102.069.740 | 82.729.268 | 41.364.634 |
| Beneficio por acción (Ptas.) | 71,21 ⁽²⁾ | 64,46 ⁽¹⁾ | 76,76 |

| | | | |
|----------------------|-------|--------|--------|
| PER (31-XII) | 11,12 | 11,615 | 28,727 |
| Pay-out (por ciento) | 0% | 0% | 0% |
| Dividendo por acción | 0 | 0 | 0 |

⁽¹⁾ Cotización a fecha de 31 de diciembre (2000, €4,76, 1999, €4,5; 1998, €13,25 (2.205 ptas.)

(1) Tengase en cuenta el desdoblamiento de las acciones realizado en agosto de 1999, en la proporción de 2x1.

(2) Beneficio por acción calculado sobre el número de acciones medio del ejercicio 2000 de 92.399.504 acciones

II.17.4. Modificaciones del capital realizadas durante los últimos tres ejercicios cerrados y el ejercicio corriente

La Junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 21 de abril de 1999 acordó reducir el capital social fijado en 20.682.317.000 en la cantidad de 1.406.397.556 pesetas para incrementar reservas voluntarias en 372.281.706 pesetas y devolver aportaciones a los accionistas en la cantidad de 1.034.115.850 pesetas, mediante la minoración del valor nominal de las acciones dejándolo reducido a 466 pesetas por acción.

Asimismo, dicha Junta general acordó dividir por dos el valor nominal de las acciones, que quedó fijado en 233 pesetas por acción, y multiplicar por dos el número de las mismas, que pasó a ser de 82.729.268.

La mencionada Junta general acordó también, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 46/1998 sobre introducción del euro, redenominar la cifra del capital social y ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de las acciones, quedando fijado el capital social en 115.820.975,20 euros dividido en 82.729.268 acciones de 1,40 euros de valor nominal cada una.

Por su parte, la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 6 de abril de 2000, acordó la reducción del capital en 8.272.926,80 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,10 euros por acción con devolución de aportaciones a los accionistas, quedando fijado el capital social en la cantidad de 107.548.048,40 euros, dividido en 82.729.268 acciones de 1,30 euros de valor nominal cada una de ellas.

La Junta General de accionistas de la sociedad de fecha 15 de junio de 2000, adoptó el acuerdo por el que se autorizó al Consejo de Administración para ampliar capital en la cuantía máxima de 53.774.024,20 euros. El Consejo de Administración de fecha 23 de junio de 2000 acordó aumentar el capital social, al amparo de la autorización descrita, en la cantidad de 25.142.613,60 euros, quedando fijado el Capital Social tras la ejecución del aumento en 132.690.662 euros, dividido en 102.069.740 acciones de 1,30 euros de valor nominal cada una de ellas.

Por último, la Junta General de Accionistas de 26 de abril de 2001, acordó una reducción del capital social con devolución de aportaciones en metálico por importe de 11.227.671,40 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones en un importe de 0,11 euros por acción, con devolución de aportaciones a los accionistas, quedando fijado el capital social en la cantidad de 121.462.990,60 euros, dividido en 102.069.740 acciones de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas.

II.17.5. Si la Sociedad no tuviera todas sus acciones admitidas a negociación en una Bolsa de Valores española: número de acciones, clase y valor nominal de las no admitidas, en la fecha de elaboración del Folleto.

Todas las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao y Barcelona y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

II.17.6. Condiciones y resultado de la oferta pública de adquisición de que hayan sido objeto los valores emitidos por la Sociedad

No se ha realizado ninguna Oferta Pública de Adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

II.18. PERSONAS INTERVINIENTES EN LA OFERTA

II.18.1. Personas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de la Sociedad o de alguna información significativa contenida en el Folleto.

En la elaboración de la presente emisión han participado:

- Banco Español de Crédito, S. A., como Entidad Banco Agente.
- BDO Audiberia Auditores, S.L, como experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid.
- J&A Garrigues, Andersen y Cía., S.R.C., como asesores legales del Emisor.
- BNP Paribas, S.A. Sucursal en España, como asesor financiero de INMOBILIARIA URBIS.
- AB Asesores Morgan Stanley Dean Witter S.V., S.A, como asesor financiero de DRAGADOS INMOBILIARIA.

- N+1 Asesores de Empresas, S.L., como asesor financiero de DRAGADOS INMOBILIARIA.
- Arthur Andersen y Cía., S. Com, como Auditor de Cuentas del Emisor.
- Arthur Andersen y Cía., S. Com, como Auditor de Cuentas de DRAGADOS INMOBILIARIA.
- CB Richard Ellis, como tasador del patrimonio inmobiliario de INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA.

II.18.2. Declaración del emisor acerca de si conoce algún tipo de vinculación o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna Entidad controlada por él

INMOBILIARIA URBIS está participada en un 61,52% por el Banco Español de Crédito, S.A. En cuanto al resto de las personas mencionadas en el apartado anterior, INMOBILIARIA URBIS desconoce la existencia de cualquier tipo de vinculación o intereses económicos entre dichas otras personas enumeradas en el apartado II.18.1 e INMOBILIARIA URBIS, salvo la derivada del asesoramiento profesional mencionado.

CAPÍTULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1. IDENTIFICACION Y OBJETO SOCIAL

III.1.1. Denominación completa del emisor de los valores ofrecidos. En su caso, denominación abreviada o comercial. Código de identificación fiscal. Domicilio Social; si las oficinas comerciales no coinciden con éste, señálense las mismas

| | |
|---------------------------------------|--|
| Razón Social: | INMOBILIARIA URBIS, S.A. |
| Denominación abreviada o comercial: | URBIS |
| Domicilio Social y Oficina Principal: | C/ General Pardiñas número 73, Madrid 28006 |
| N.I.F.: | A-28040020 |

III.1.2. Objeto Social. Sector principal de la clasificación nacional de actividades económicas en que se encuadre la Sociedad. Otros posibles sectores de la CNAE en que pudiera encuadrarse su actividad.

INMOBILIARIA URBIS, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2º de sus Estatutos Sociales, tiene por objeto 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 en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus 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.

Su C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) es el 70-11.

III.2. INFORMACIONES LEGALES

III.2.1. Fecha y forma de constitución de la Sociedad emisora. Datos de su inscripción en el Registro Mercantil. Momento en que dio comienzo a sus actividades y duración de la Sociedad

INMOBILIARIA URBIS fue constituida como Sociedad Anónima el 6 de abril de 1946, dando comienzo sus actividades el día del otorgamiento de la escritura fundacional. La duración de la Sociedad, de acuerdo al artículo 3 de sus Estatutos Sociales será indefinida.

INMOBILIARIA URBIS está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 516, general 129, Sección 3ª, Folio 45, Hoja Número 1.049.

Toda información referente a los Estatutos Sociales así como cualquier otro documento relativo a la Sociedad cuya existencia se derive del contenido del presente folleto puede consultarse en el domicilio social de la Sociedad, C/ General Pardiñas número 73, Madrid 28006.

III.2.2. Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación

INMOBILIARIA URBIS tiene carácter mercantil y reviste la forma de Sociedad Anónima. En consecuencia, está sujeta a la regulación establecida por el Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, y demás legislación concordante, sin que le sea aplicable legislación especial alguna.

III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

III.3.1. Importe nominal del capital suscrito y del desembolsado hasta la fecha de redacción del Folleto

El importe del capital nominal suscrito y desembolsado asciende en la actualidad a 121.462.990,60 euros, dividido en 102.069.740 acciones de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Están admitidas en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

III.3.2. Importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar

No procede mención alguna en este respecto, dado que el capital está íntegramente suscrito y desembolsado al 100%.

III.3.3. Clases y series de acciones

Las acciones de 1,19 euros de valor nominal son de la misma clase y serie, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Entidades encargadas de su registro contable son el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y sus Entidades Adheridas.

III.3.4. Evolución del capital social en los últimos tres años

.Ver apartado II.17.4 del presente Folleto Informativo.

III.3.5. Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”

La Sociedad no tiene emitidas obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants” que incorporen derechos para la adquisición de acciones.

III.3.6. Títulos que representen las ventajas atribuidas a fundadores y promotores y bonos de disfrute, indicando y cuantificando su contenido facultativo y su negociabilidad

No existen títulos representativos de ventajas atribuidas a fundadores y promotores, ni bonos de disfrute.

III.3.7. Autorizaciones de la Junta para aumentar el Capital o emitir empréstitos

La Junta general de accionistas celebrada el 15 de junio de 2000 autorizó al Consejo de Administración para aumentar el capital en los siguientes términos:

“PRIMERO.- *Autorización al Consejo de Administración para que pueda ampliar el capital social con aportaciones dinerarias, en una o varias veces, por el plazo e importe nominal máximos previstos en la Ley.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la ley de Sociedades Anónimas, delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento de capital de la Sociedad, en los términos y condiciones que se indican seguidamente.

El aumento de capital se llevará a efecto, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde el acuerdo de la Junta General y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces y en el importe nominal máximo de 53.774.024,2 euros, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, con prima de emisión, fija o variable, o sin ella, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el Consejo de Administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

En dicha Junta General se acordó asimismo:

“SEGUNDO.- *Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta.*

Queda así mismo facultado el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros, para dar nueva redacción a los artículos correspondientes de los Estatutos Sociales, una vez acordado y ejecutado el aumento de capital, otorgando la escritura de cierre de la emisión.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 161.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se autoriza al Consejo de Administración para que, en caso de suscripción incompleta, aumente el capital social en la cuantía de las suscripciones efectuadas. Así mismo, se autoriza al Consejo de Administración para que, en caso de estimarlo necesario o conveniente, suscriba los correspondientes acuerdos de aseguramiento con cualesquiera entidades legalmente habilitadas para realizar dicha actividad, en los términos y condiciones que considere convenientes.

Se faculta así mismo al Consejo, con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, para solicitar la admisión a cotización oficial y contratación pública en las Bolsas españolas de las acciones emitidas al amparo de la presente autorización y, en general, para otorgar cuantos documentos públicos o privados, publicar anuncios y realizar cuantas gestiones y actuaciones ante toda clase de organismos, entidades y registros, se precisen en la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General.”

De conformidad con dicho acuerdo, y tal y como se expone en el apartado II.17.4 del presente Folleto Informativo, el Consejo de Administración de 23 de junio de 2000, de la sociedad acordó aumentar el capital social, al amparo de la autorización descrita, en la cantidad de 25.142.613,60 euros.

III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos Sociales someten las modificaciones del capital social

Las modificaciones del capital social están únicamente sometidas a las condiciones establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas, sin que los Estatutos fijen especialidad alguna.

III.4. NUMERO Y VALOR NOMINAL DEL TOTAL DE LAS ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS POR LA PROPIA SOCIEDAD

III.4.1 INMOBILIARIA URBIS

El acuerdo de la Junta general de accionistas de 21 de abril de 1999 autorizó al Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS a la adquisición derivativa de

acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

El movimiento habido en el ejercicio 1999 en la cuenta de acciones propias se corresponde con la adquisición de 568.234 acciones a un precio medio de 5,63 euros (936,75 pesetas), equivalentes al 0,69% del capital social. El valor nominal de dichas acciones asciende a 795.528 euros (132 millones de pesetas).

A 31 de diciembre de 1999 la cuenta de Acciones Propias del activo del Balance presenta un saldo de 532 millones de pesetas, habiendo dotado la Sociedad la correspondiente Reserva por Acciones Propias al 31 de diciembre de 1999.

El acuerdo de la Junta general de accionistas de 6 de abril de 2000 autorizó al Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS a la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Se revoca, en consecuencia, la autorización que fue concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 21 de abril de 1999.

El movimiento habido en el ejercicio 2000 en la cuenta de acciones propias se corresponde con la adquisición de 2.681.413 acciones a un precio medio de 4,73 euros (787,11 pesetas), equivalentes al 2,63% del capital social. El valor nominal de dichas acciones asciende a 3.485.837 euros (580 millones de pesetas).

A 31 de diciembre de 2000 la cuenta de Acciones Propias del activo del Balance presenta un saldo neto de 2.136 millones de pesetas, habiendo dotado la Sociedad la correspondiente Reserva por Acciones Propias a dicha fecha por importe de 507 millones de pesetas.

Asimismo, la Junta general de accionistas de 26 de abril de 2001, ha autorizado al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional 1ª de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades dominadas, mediante operaciones de compra-venta que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la Legislación vigente. Se revoca, en consecuencia, la autorización que fue concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 6 de abril de 2000.

A la fecha de registro de este Folleto Informativo, la Sociedad es titular de 3.261.875 acciones propias, representativas del 3,20% del capital social.

El movimiento producido en autocartera entre el 31 de diciembre de 1998 y el 31 de diciembre de 1999 ; y entre el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de diciembre de 2000, ha sido el siguiente:

| MOVIMIENTOS | NÚMERO DE ACCIONES | IMPORTE (€) | PRECIO MEDIO (€/Título) |
|---------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Saldo a 31/12/1998 | - | - | - |
| Compras del Periodo | 568.234 | 3.197.175,50 | 5,63 |
| Ventas del Periodo | - | - | - |
| Saldo a 31/12/1999 | 568.234 | 3.197.175,50 | 5,63 |
| Compras del Periodo | 2.681.413 | 12.684.843,33 | 4,73 |
| Ventas del Periodo | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2000 | 3.249.647 | 15.882.018,83 | 4,89 |

Asimismo, los movimientos producidos en la autocartera del 31 del 12 de 2000, hasta la fecha de verificación del presente Folleto Informativo son los siguientes:

| MOVIMIENTOS | NÚMERO DE ACCIONES | IMPORTE (€) | PRECIO MEDIO (€/Título) |
|---------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Saldo a 31/12/2000 | 3.249.647 | 15.882.018,83 | 4,89 |
| Compras | 82.228 | 361.458,77 | 4,40 |
| Ventas | (70.000) | (342.128,30) | (4,90) |
| Saldo | 3.261.875 | 15.901.349,30 | 4,87 |

El beneficio de las ventas producidas durante el presente ejercicio es como se desglosa a continuación:

| CONCEPTO | IMPORTE (€) |
|--|-------------------|
| FECHA DE OPERACIÓN DE VENTA: - 26/4/01 | |
| Nº TÍTULOS VENDIDOS | 70.000 |
| PRECIO DE VENTA POR TÍTULO | 4,90 |
| IMPORTE BRUTO VENTA | 343.000,00 |
| GASTOS OPERACIÓN | 871,70 |
| IMPORTE BRUTO VENTA (EUROS) | 342.128,30 |
| COSTE CONTABLE DE VENTA | 277.247,63 |
| BENEFICIO NETO EN VENTA | 64.880,67 |

III.4.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

A la fecha de presentación de este Folleto, DRAGADOS INMOBILIARIA, no posee acciones propias ni directa ni indirectamente, ni existe autorización de la Junta General de Accionistas para la adquisición derivativa de acciones propias.

III.4.3 AUTOCARTERA CRUZADA

No existen participaciones de acciones recíprocas entre INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA, ni ninguna de sus sociedades filiales.

III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCION

Ver apartado II.17.3.

III.6. GRUPO DE SOCIEDADES

III.6.1 INMOBILIARIA URBIS

INMOBILIARIA URBIS es la cabecera de un Grupo compuesto por varias sociedades cuyas actividades principales se centran en el sector inmobiliario.

Las características principales de las sociedades del grupo se resumen brevemente a continuación:

(i) Renfurbis, S.A.

Sociedad constituida en 1997 y participada en un 60% por INMOBILIARIA URBIS. Tiene su domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas, 73 y su C.I.F. es el A-82072026. Esta Sociedad es propietaria de una parcela de terreno situada en Zaragoza, con una edificabilidad prevista de unos 35.965 m², y de los aprovechamientos urbanísticos futuros en que se materializarán determinadas parcelas a adjudicar por el “Consortio Urbanístico de la Zona Ferroviaria de Jerez de la Frontera” a esta Sociedad, con una superficie edificable prevista de 21.840 m².

(ii) Golf Altorreal, S.A.

Sociedad participada en un 84% por INMOBILIARIA URBIS S.A. Tiene su domicilio social en Molina de Segura (Murcia), Avda. Del Golf, CD-0 Urbanización Altorreal y su C.I.F. es el A-30320006. Sociedad propietaria de un Campo de Golf de 18 hoyos situado en la Urbanización Altorreal, a 7 Km. de Murcia, siendo propiedad de INMOBILIARIA URBIS los terrenos edificables que lo rodean.

(iii) Los Jardines de Arenitas, S.A.

Sociedad de nueva constitución participada en un 100% por INMOBILIARIA URBIS S.A., con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle Licenciado Leoncio Rodríguez, 3, con CIF número A-38575577 y cuya actividad principal es la turístico-deportiva.

(iv) Puerto Nuevo Palm-Mar, S.A.

Sociedad de nueva constitución participada en un 100% por INMOBILIARIA URBIS S.A. con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle Licenciado Leoncio Rodríguez, 3, con CIF número A-38575569 y cuya actividad principal es la turístico-deportiva.

(v) Turísticos Arenitas, S.A.

Sociedad participada por INMOBILIARIA URBIS al 100%. Tiene su domicilio social en Tenerife, calle Licenciado Leoncio Rodríguez, 3 y su C.I.F. es el A-38486122 y cuya actividad consistirá en la explotación total de los servicios de temporada de una playa en Santa Cruz de Tenerife.

(vi) Euroinmobiliaria, S.A.

Sociedad portuguesa participada por INMOBILIARIA URBIS al 100%. Tiene su domicilio social en Lisboa, Plaza Marqués de Pombal, 1 y su número de identificación fiscal es el 502138157. Esta sociedad es propietaria de un edificio en la avenida Liberdade de Lisboa que está en proceso de rehabilitación para su explotación en régimen de arrendamiento.

(vii) Otras participadas

La sociedad Inmobiliaria Gran Capitán, S.A., es una sociedad inactiva participada al 100% por INMOBILIARIA URBIS. Tiene su domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas,73 y su C.I.F. es el A14016794.

Sociedades dependientes de INMOBILIARIA URBIS:

(datos en millones de pesetas)

| SOCIEDAD | % | Capital Social | Desembolsos Pendientes | Prima de Emisión | Reservas | Beneficio neto último Ejercicio | Div. últ. Ejerc. | Valor Bruto Contable | Provisión /Desemb. Ptes. | Valor Neto Contable |
|---------------------------------|-----|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Renfurbis, S.A. | 60 | 925 | - | - | 1 | (2) | - | 555 | (1) | 554 |
| Golf Altorreal, S.A. | 84 | 1.690 | - | 75 | (434) | (6) | - | 1.490 | (440) | 1.050 |
| Turísticos Arenitas, S.A. | 100 | 50 | (38) | - | (1) | (2) | - | 50 | (38) | 12 |
| Puerto Nuevo Palm-Mar, S.A. | 100 | 10 | (8) | - | - | - | - | 10 | (8) | 2 |
| Los Jardines de Arenitas, S.A. | 100 | 10 | (8) | - | - | - | - | 10 | (8) | 2 |
| Euroinmobiliaria, S.A. | 100 | 688 | - | - | (237) | (1) | - | 785 | (198) | 587 |
| Inmobiliaria Gran Capitan, S.A. | 100 | 20 | (10) | - | - | (2) | - | 20 | (10) | 10 |
| TOTAL | | { =SUMA(ABOVE)} | { =SUMA(ABOVE)} | { =SUMA(ABOVE)} | { =SUMA(ABOVE)} | { =SUMA(ABOVE)} | - | { =SUMA(ABOVE)} | { =SUMA(ABOVE)} | 1.043 |

III.6.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

Los principales datos de las sociedades del grupo DRAGADOS INMOBILIARIA son las que se incorporan en la siguiente tabla:

| SOCIEDAD (datos en miles de pesetas) | % | Capital Social | Reservas | Beneficio neto últ. Ejercicio (*) | Div. últ. Ejercicio | Valor Bruto Contable | Provisión | Valor Neto Contable |
|---|----------|---------------------------|-----------------|--|--------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. (La Coruña) | 99,993 | 13.799 | (18.258) | (62.978) | - | 469.966 | 23.228 | 446.738 |
| Indraci, S.A. (Madrid) | 60 | 29.999 | (1.302) | (2.619) | - | 17.999 | 2.353 | 15.646 |
| Astaco, S.A.(Madrid) | 50 | 1.292.174 | (374.256) | (14.330) | - | 609.482 | 157.688 | 451.794 |
| Imopragal, S.A. (Portugal) | 49,998 | 50.000(**) | 18.887(**) | 27.408(**) | - | 20.474 | 0 | 20.474 |
| Cobasa Layetana de Inmuebles, S.A. (Madrid) | 79,998 | 28.999 | 3.310 | 564 | - | 23.200 | 0 | 23.200 |
| TOTAL | | | | | | 1.141.121 | 183.269 | 957.852 |

(*) La parte del resultado registrado por las filiales que tiene naturaleza extraordinaria no es relevante.

(**) Representado en escudos portugueses.

Todas las anteriores sociedades se tratan de sociedades inmobiliarias. A pesar de que DRAGADOS INMOBILIARIA es la sociedad dominante de un grupo de sociedades, no tiene obligación legal de consolidar sus estados financieros ya que la consolidación se efectúa a un nivel superior, dada la pertenencia al Grupo Dragados.

III.7. PARTICIPACION EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES

III.7.1 INMOBILIARIA URBIS

Las características principales de las sociedades asociadas a INMOBILIARIA URBIS son las que se describen a continuación. Todas ellas (excepto S.A.T. "Los Dones") son sociedades inmobiliarias cuyo objeto social es análogo al de INMOBILIARIA URBIS:

(i) Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.

Sociedad participada por INMOBILIARIA URBIS en un 30%. Tiene su domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas, 73 y su C.I.F. es el A-82072026. Esta sociedad es propietaria de una parcela de terreno situada en Tomelloso (Ciudad Real), calificada para uso residencial de protección oficial y con una edificabilidad de 66.165 m². La primera fase de 57 viviendas ha iniciado su comercialización en 1999 y se prevé su entrega a clientes para diciembre de 2000.

(ii) Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.

URBIS tiene una participación directa del 32,55%. Tiene su domicilio social en Madrid, calle Génova, 19 y su C.I.F. es el A-28425445. Esta sociedad es propietaria de terrenos en Cerdañola y San Cugat del Vallés, frente a la Universidad Autónoma de Bellaterra (Barcelona).

El desarrollo urbanístico de estos terrenos se realiza mediante convenio con el Instituto Catalán del Suelo, habiéndose producido ya la aprobación inicial de la modificación del Plan General Metropolitano, con una mejora en la edificabilidad.

(iii) S.A.T. "Los Dones"

INMOBILIARIA URBIS tiene una participación directa del 5,4% en esta sociedad vinculada a una comunidad de regantes. Tiene su domicilio social en Jumilla (Murcia), Pedanía Las Encebras.

Los datos más significativos de las Sociedades Asociadas, a 31 de diciembre de 2000, son los siguientes:

Sociedades asociadas de INMOBILIARIA URBIS:

(datos en millones de pesetas)

| SOCIEDAD | % | Capital Social | Reservas | Beneficio neto últ. ejercicio | Div. últ. Ejercicio | Valor Bruto Contable | Provisión | Valor Neto Contable |
|---|----------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|----------------------------|
| Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A. | 32,55 | 2.600 | 378 | (9) | - | 1.426 | - | 1.426 |
| Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A. | 30 | 200 | (3) | (5) | - | 60 | (2) | 58 |
| S.A.T: "Los Dones" | 5,40 | - | - | - | - | - | - | 35 |
| TOTAL | | 2.800 | 367 | (14) | - | 1.486 | (2) | 1.519 |

Durante el ejercicio 2001, no ha habido movimientos significativos de adquisiciones de Sociedades y venta de participaciones.

A pesar de que INMOBILIARIA URBIS es la sociedad dominante de un grupo de sociedades, no tiene obligación legal de consolidar sus estados financieros por la escasa importancia relativa del efecto que supondría dicha consolidación.

III.7.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

Los datos más significativos de las inversiones financieras permanentes, a 31 de diciembre de 2000, son los siguientes:

| SOCIEDAD (en miles de pesetas) | % | Capital Social | Reservas | Beneficio neto últ. ejercicio | Div. últ. Ejercicio | Valor Bruto Contable | Provisión | Valor Neto Contable |
|---|----------|---------------------------|-----------------|--|--------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Espacios del Norte, S.A. (Valencia) | 15 | 250.000 | (77.149) | 6.937 | - | 37.500 | 10.513 | 26.987 |
| Nazaret y Desarrollo, S.A. | 16,667 | 76.978 | (26.922) | (18.402) | - | 16.150 | 10.874 | 5.276 |
| TOTAL | | | | | | 53.650 | 21.387 | 32.263 |

CAPÍTULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES

INMOBILIARIA URBIS se crea en abril de 1946 con un capital de 30 millones de pesetas, cotizando en las Bolsas Españolas desde el año 1947. En la actualidad el capital social supera los 17.000 millones de pesetas distribuido entre más de 6.000 accionistas.

Inicialmente su actividad se centró en Madrid capital donde destaca, entre otras muchas promociones, la construcción de los Barrios del Niño Jesús, La Estrella y Moratalaz, situados al este del Parque del Retiro y en los que realizando toda la infraestructura y urbanización se levantaron más de 25.000 viviendas, con una superficie superior a los 2 millones de m², en edificación abierta con amplios espacios libres ajardinados y con otras dotaciones, en su mayoría también construidas por INMOBILIARIA URBIS, y entre los que pueden destacarse: diez Parroquias, ocho Grupos Escolares, dos Escuelas Especiales, un Aula de Cultura, cuatro Colegios de Enseñanza Media, dos Institutos, Guarderías, varios centenares de Locales Comerciales, Galerías de Alimentación, dos Grandes Centros Comerciales, dos Mercados Centrales, Cines y Garajes.

En 1957, y por las dificultades existentes en el sector de la construcción, decide crear su propia constructora que en sus 30 años de vida levantó la mayoría de las edificaciones de INMOBILIARIA URBIS y realizó numerosas obras para la Administración Estatal y Local así como para entidades privadas.

Tras el inicio de su actividad en Madrid extendió su actuación a otras provincias españolas y, en especial, a las de Sevilla, Cádiz y Málaga.

En 1994 emprendió una ambiciosa política de expansión con la apertura de nuevas zonas de actuación y la creación de Delegaciones que pasaron de 9 a 19.

La destacada contribución de INMOBILIARIA URBIS en el campo de la vivienda, la sitúa en una de las más importantes promotoras nacionales, con la construcción de más de 45.000 viviendas, a las que ha dotado de todos los servicios complementarios necesarios superando los cinco millones de m² construidos.

Junto a la promoción ha venido desarrollando una política patrimonialista disponiendo a 31 de diciembre de 2000 de inmuebles destinados a arrendamiento por una superficie total de 181.835 m².

El siguiente cuadro detalla las principales magnitudes financieras de la Sociedad y su evolución a lo largo de los tres últimos años, reflejando el importante esfuerzo de saneamiento llevado a cabo por INMOBILIARIA URBIS:

| (en millones de pesetas) | 1998 | Variación 1998- 1999 % | 1999 | Variación 1999- 2000 % | 2000 |
|---|---------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| Ventas en promociones | 23.812 | 56,68 | 37.309 | 12,19 | 41.858 |
| Ventas en solares | 2.713 | (25,91) | 2.010 | 46,57 | 2.946 |
| Ingresos por rentas | 1.706 | 24,62 | 2.126 | 48,82 | 3.164 |
| Prestación de servicios | 68 | (69,12) | 21 | 0 | 21 |
| Aumento de existencias promociones en curso | 4.591 | (29,25) | 3.248 | 58,77 | 5.157 |
| Exist. Promociones en curso incorp. Inmovilizado | - | | - | 433 | 433 |
| Otros Ingresos de Explotación | 159 | 1,26 | 161 | 342,24 | 712 |
| Total Ingresos de Explotación | 33.049 | 35,78 | 44.875 | 20,98 | 54.291 |
| Resultado de Explotación | 5.274 | 32,39 | 6.982 | 52,03 | 10.615 |
| Beneficio Neto | 3.175 | 67,97 | 5.333 | 23,38 | 6.580 |
| Capital Social | 20.682 | (6,82) | 19.271 | 14,57 | 22.078 |
| Total Recursos Propios | 41.973 | 10,24 | 46.272 | 45,35 | 67.255 |
| Endeudamiento Financiero (ppal deudas ent. Cdto. A c/p y l/p) | 52.343 | 12,44 | 58.857 | 21,22 | 71.348 |
| Endeudamiento fin. a largo plazo | 40.126 | (11,17) | 35.644 | 7,04 | 38.153 |
| Endeudamiento fin. a corto plazo | 12.217 | 90,00 | 23.213 | 43,56 | 33.195 |
| Activo Inmovilizado Neto | 38.434 | 2,40 | 39.358 | 41,57 | 55.718 |

La estrategia seguida ya consolidada (crecimiento por medio de la promoción de viviendas), da paso al diseño de una nueva estrategia para el futuro de la sociedad: crecimiento en rentas.

Esta nueva línea de actuación hace que la sociedad iniciase el pasado ejercicio un proceso inversor para los próximos años, para aumentar su cartera de patrimonio, con la incorporación de dos importantes activos: los centros comerciales de "ABC Serrano" y "La Esquina del Bernabéu", al tiempo que se iniciaron 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 del inmovilizado que alcanzó a 31 de diciembre de 2000, unos 56.000 millones de pesetas, con un crecimiento del 42% en relación al ejercicio anterior.

El plan de inversiones para Patrimonio en Renta de INMOBILIARIA URBIS se ha adelantado con la incorporación de los activos de DRAGADOS INMOBILIARIA.

Este plan, junto con los centros comerciales ya mencionados, harán que el montante total de inversiones para ampliar la cartera de Patrimonio en Alquiler alcance la cifra de 25.000 millones de pesetas hasta el 2003, sin que se descarten nuevas oportunidades de inversión que se puedan presentar durante la implantación de este plan de inversiones.

INMOBILIARIA URBIS pretende desarrollar una actividad fundamentada en las siguientes premisas:

- Actividad Promotora: la sociedad pretende continuar con el crecimiento registrado una vez que ya se encuentra consolidada la actividad, aprovechando los esfuerzos ya realizados en años anteriores.
- Actividad Patrimonial: se pretende un aumento significativo de la cartera patrimonial con inversiones en edificios para oficinas, hoteles, residencias de 3ª Edad y Centros Comerciales.

IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR: NATURALEZA DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y NEGOCIOS DEL EMISOR.

IV.2.1. Descripción de los principales grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad. Participación de cada uno de ellos en la cifra total de negocios de la sociedad

La actividad principal de INMOBILIARIA URBIS durante los últimos años se ha basado fundamentalmente en la promoción de viviendas, habiendo realizado también notables esfuerzos en el desarrollo de su cartera de patrimonio en alquiler para reducir la dependencia del ciclo económico.

De forma marginal se ha procedido a la desinversión en activos no considerados estratégicos para los propósitos de la sociedad.

| | 1998 | | 1999 | | 2000 | |
|--------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Mill. Ptas | % | Mill. Ptas | % | Mill. Ptas | % |
| Venta de Promociones | 23.812 | 72% | 37.309 | 83% | 41.858 | 77% |
| Venta de Solares | 2.713 | 8% | 2.010 | 5% | 2.946 | 6% |
| Ingresos por rentas | 1.706 | 5% | 2.126 | 5% | 3.164 | 6% |
| Prestación de servicios | 68 | 0% | 21 | 0% | 21 | 0% |
| Aumento existen. pro en curso | 4.591 | 14% | 3.248 | 7% | 5.157 | 9% |
| Exis. Pro en curso incor. inmov. | - | 0% | - | 0% | 433 | 1% |
| Otros Ingresos de Explotación | 159 | 1% | 161 | 0% | 712 | 1% |
| Total Ingresos de Explotación | 33.049 | 100% | 44.875 | 100% | 54.291 | 100% |

Del cuadro anterior pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- Como se puede observar el peso de los ingresos de INMOBILIARIA URBIS recae principalmente en la promoción inmobiliaria gracias al buen momento del ciclo económico. Para remontar los resultados negativos, la sociedad se enfocó en el desarrollo de esta actividad aprovechando la reserva de suelo que tenía desde 1997 y al ser un área de actividad que da más rápidamente beneficios. Esta dependencia de la promoción (y por tanto del ciclo económico) es la que ha hecho a la sociedad buscar el crecimiento en rentas.
- Los ingresos obtenidos por desinversiones de suelo provienen principalmente de solares de costa y de grandes urbanizaciones, en los que la presencia de otros promotores junto a INMOBILIARIA URBIS hacen más atractiva la urbanización por aumento de la oferta y diversificación de productos.
- En cuanto a la actividad de alquiler, los esfuerzos hechos por la compañía empiezan a mostrar sus frutos en 1999, continuando durante el año 2000.

A continuación se analizan en detalle estas tres líneas de actividad:

A) PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y VENTA DE SOLARES

La promoción inmobiliaria es, como se ha comentado, la principal actividad de la compañía.

En lo que respecta a la promoción y venta de vivienda libre, INMOBILIARIA URBIS se encuentra muy bien posicionada en una actividad que está viviendo sus mejores momentos. La reactivación de la economía a principios del año 1996 ha hecho que la demanda de viviendas se haya disparado. Unas condiciones favorables de financiación hipotecaria, la notable mejora del mercado de trabajo y una baja inflación, se han traducido en un aumento del poder adquisitivo de los salarios y por tanto de la demanda de viviendas.

En lo referente a vivienda de protección oficial (VPO), durante los últimos cinco ejercicios INMOBILIARIA URBIS ha limitado su actividad de forma que esta no ha representado más del 5% de la cifra de negocios. Las previsiones a este respecto son que, en el futuro, esta actividad no tendrá un peso muy significativo dentro de la propia actividad promotora de la Sociedad.

En el siguiente cuadro se puede observar el margen obtenido por la actividad promocional:

| | 1998 | 1999 | 2000 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ventas de Promociones | 23.812 | 37.309 | 41.858 |
| Coste de Promociones | (19.566) | (31.218) | (33.737) |
| Ventas de Terrenos-Solares | 2.713 | 2.010 | 2.946 |
| Coste de Terrenos-Solares | (1.396) | (773) | (1.023) |
| Total Ventas | 26.525 | 39.319 | 44.804 |
| Total Coste | (20.962) | (31.991) | (34.760) |
| Margen Bruto | 5.563 | 7.328 | 10.044 |

El Margen Bruto (Ingresos Brutos de la Actividad menos los Costes Directos) en el año 2000 ascendió a 10.044 millones de pesetas, con un incremento del 37% con respecto a 1999. Este importante incremento del margen, tiene su explicación, en el caso de venta de promociones, en la consecución de un mayor margen por un incremento 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.

Las ventas de solares han aumentado un 46% en el ejercicio 2000, alcanzando los 2.946 millones de pesetas. Estos solares vendidos estaban considerados como no estratégicos. El margen bruto de la venta de solares ha sido del 65% y tiene su origen en la importante recuperación de los precios de los suelos de costa, donde INMOBILIARIA URBIS ha centrado sus ventas de suelo.

Uno de los principales problemas del sector inmobiliario actualmente es la escasez de suelo edificable. Esta situación, unida al incremento de los costes de construcción ha hecho que el precio final de los productos se incremente.

INMOBILIARIA URBIS ha sabido anticiparse a éste recalentamiento del precio del suelo y actualmente dispone de una amplia reserva adquirida antes de que comenzaran a subir los precios para evitar que los ciclos cambiantes le afecten en demasía. Este factor es el que permitirá a INMOBILIARIA URBIS seguir creciendo en la actividad promocional vendiendo

cantidades crecientes de viviendas con un margen bruto superior, ganando cuota de mercado frente a los pequeños promotores que operan a más corto plazo y menos margen. Sin embargo, tendrá que tenerse presente la presión en estos márgenes sobre suelos recientemente adquiridos a precios altos.

Al cierre del ejercicio 2000, INMOBILIARIA URBIS contabiliza 2.467.108 m² edificables de suelo para futuros desarrollos (una reserva de suelo más que suficiente para mantener el ritmo actual de crecimiento durante los próximos 3-4 años). A esta misma fecha, el coste medio del derecho de edificación del sector está situado en 28.788 ptas./m² sobre rasante, lo que, debido a que el coste medio del derecho de edificación para INMOBILIARIA URBIS, es inferior por no haberse adquirido suelos finalistas (considerados estos como suelos urbanizables), indica justificadas expectativas de plusvalías por la venta de estos suelos, que permitirán, como se ha comentado, mejorar en el futuro los márgenes de la actividad promotora. .En añadidura, la Sociedad ha orientado sus inversiones en suelo hacia aquellos que con una buena gestión urbanística le proporcionan mayores posibilidades y valor añadido.

El movimiento en las partidas de terrenos y solares ha sido el siguiente:

| Terrenos y Solares | 1998 | 1999 | 2000 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Coste del suelo en existencias (M. Pta). | 42.111 | 45.439 | 63.486 |
| Coste del suelo en Leasing (M. Pta) | 3.580 | - | - |
| Coste del suelo en soc. Participadas | 3.133 | 2.447 | 2.038 |
| Coste del suelo adquirido pendiente de entrega | 8.070 | 9.478 | 5.501 |
| Derechos de edificación (m ² sobre rasante) | 2.099.259 | 2.087.493 | 2.467.108 |
| Coste medio de repercusión (ptas./m ²) | 27.101 | 27.479 | 28.788 |

Por otro lado, INMOBILIARIA URBIS cuenta además, con una extensa red de delegaciones a nivel nacional con la que se intenta aprovechar al máximo el ciclo alcista inmobiliario cuyo recorrido es distinto para cada región. Las grandes urbes han actuado como punto de partida y referencia de la reactivación del sector inmobiliario, que se ha extendido posteriormente al resto de regiones del territorio español.

Esta red de delegaciones permite un conocimiento más profundo y puntual del mercado debido a las peculiaridades que tienen cada una de las regiones, sobre todo en lo que se refiere a políticas autonómicas que tanto afectan a la gestión de suelo y tramitación de licencias de obra.

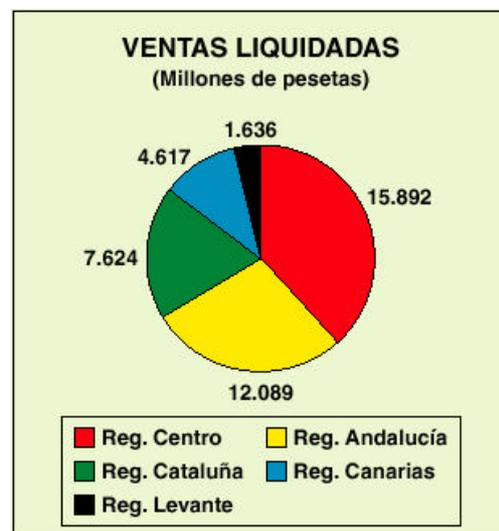
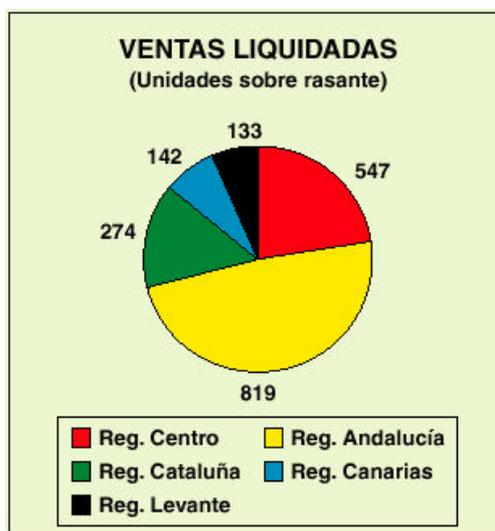
Para analizar con detalle la actividad promotora nos podemos remitir a la evolución de las ventas liquidadas, las ventas contratadas y la cartera de pedidos (para estudiar estos parámetros lo haremos a través del número de unidades sobre rasante y el importe que suponen en millones de pesetas):

| NÚMERO DE UNIDADES SOBRE RASANTE | 1998 | 1999 | 2000 | Variación 1999-2000 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|---------------------|
| Ventas liquidadas | 1.132 | 1.797 | 1.915 | 7% |
| Ventas contratadas | 1.665 | 2.417 | 2.186 | (10%) |
| Cartera de pedidos | 2.131 | 2.429 | 2.024 | (17%) |

| MILLONES DE PESETAS | 1998 | 1999 | 2000 | Variación 1999-2000 |
|---------------------|--------|--------|--------|---------------------|
| Ventas liquidadas | 23.812 | 37.309 | 41.858 | 12% |
| Ventas contratadas | 33.405 | 54.579 | 51.714 | (5%) |
| Cartera de pedidos | 46.965 | 54.536 | 49.792 | (9%) |

Nota: Por “**Ventas liquidadas**” se entienden aquellas ventas contratadas en el ejercicio actual o anteriores, que son contabilizadas como ingresos por venta de promociones en el ejercicio actual, al cumplirse los requisitos de grado de avance en costes contemplados en la adaptación del Plan General de Contabilidad a empresas inmobiliarias. Por “**Ventas contratadas**” se entienden aquellas ventas que INMOBILIARIA URBIS ha contratado durante el año, de las cuales unas se liquidan en el mismo ejercicio (es decir, se reconoce el ingreso y pasan a engrosar la cifra de “ventas liquidadas”, al cumplirse los requisitos de grado de avance en costes anteriormente expuestos) y otras quedan pendientes de liquidación.

Si las ventas liquidadas las analizásemos por regiones veríamos la siguiente distribución:



Estos gráficos nos hacen ver las diferencias de precios entre unas regiones y otras, mientras que en Madrid la unidad media cuesta 29 millones de pesetas, en Andalucía es de 15 millones de pesetas.

En cuanto al régimen de **cobros** y **pagos** de la Sociedad, con carácter general, puede señalarse lo siguiente:

- Cobros:
 - las rentas se cobran mensualmente al contado.
 - las promociones: un 10% a la firma del contrato privado, un 10% aplazado, pagándose durante el tiempo que dura la construcción hasta la entrega de llaves y el 80% restante a la entrega de llaves.
- Pagos: Se paga a las constructuras (principales) a 90-120 días.

Un análisis más profundo de la división promocional por regiones se puede observar en las siguientes tablas:

Regional Centro

| VENTAS LIQUIDADAS EN 2000 | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------|----------------|------------|----------------|----------|----------------|----------|-----------------|------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | OFICINAS | | GARAJES Y OTROS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Residencial Parque Urbis | Madrid | 33.099 | 320 | 1.443 | 7 | - | - | 12.976 | 546 |
| Residencial El Doral | San Sebastián de los Reyes | 4.105 | 12 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Puerta Urbis | San Sebastián de los Reyes | 2.544 | 50 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Augusta | San Sebastián de los Reyes | 19.485 | 87 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Las Brisas | San Sebastián de los Reyes | 16.286 | 78 | - | - | - | - | - | - |
| Otras promociones liquidadas | San Sebastián de los Reyes | - | - | - | - | - | - | - | 100 |
| TOTAL | | 75.519 | 547 | 1.443 | 7 | - | - | 12.976 | 646 |

| PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 2000 | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|---------------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | OFICINAS | | GARAJES Y OTROS | |
| | | M2 | UDS. | M2 | UDS. | M2 | UDS. | M2 | UDS. |
| Residencial Monte Urbis | Madrid | 22.277 | 205 | - | - | - | - | 8.600 | 445 |
| Residencial Río Real | San Sebastián de los Reyes | 4.834 | 22 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Vista Hermosa | San Sebastián de los Reyes | 14.058 | 67 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial La Hacienda | San Sebastián de los Reyes | 4.061 | 14 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Pineda | San Sebastián de los Reyes | 14.085 | 67 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Zaudín | San Sebastián de los Reyes | 17.523 | 82 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Herrería | San Sebastián de los Reyes | 4.483 | 20 | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | | 81.321 | 477 | - | - | - | - | 8.600 | 445 |

| PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZACIÓN EN LOS AÑOS 2001-2004 | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------|--------------|----------------|-----------|----------------|------|-----------------|--------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | OFICINAS | | GARAJES Y OTROS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Serrano 62 | Madrid | 2.343 | 11 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Alhaurín | San Sebastián de los Reyes | 17.264 | 80 | - | - | - | - | - | - |
| Mesena I y II | Madrid | 44.204 | 382 | - | - | - | - | 18.986 | 1.213 |
| Boadilla I y II | Boadilla del Monte | 52.450 | 205 | - | - | - | - | 4.860 | 162 |
| Veguilla I y II | Madrid | 20.000 | 200 | 3.000 | 30 | - | - | 9.100 | 450 |
| Valdemoro (VPP) | Valdemoro | 20.860 | 149 | - | - | - | - | 3.725 | 145 |
| Valdemoro (VL) | Valdemoro | 25.532 | 149 | 3.768 | 37 | - | - | 5.440 | 149 |
| Vallecas (VPT) | Madrid | 12.610 | 109 | - | - | - | - | 2.725 | 109 |
| TOTAL | | 195.263 | 1.285 | 6.768 | 67 | - | - | 44.836 | 2.228 |

Regional de Andalucía

| VENTAS LIQUIDADAS EN 2000 | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------|------------|----------------|----------|-----------------|------------|----------------|-----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Polígono Industrial Tartesos | Huelva | - | - | - | - | - | - | 2.800 | 1 |
| Montelar I | San Juan de Aználfarache | 13.060 | 103 | - | - | - | - | - | - |
| Miravalle III | Dos Hermanas | 1.675 | 18 | - | - | 513 | 18 | - | - |
| Ciudad Parque V | Tomares | 9.377 | 96 | - | - | 2.261 | 101 | - | - |
| San Fernando III | San Fernando | 2.696 | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Edificio Huelva III | Jerez de la Frontera | 1.129 | 15 | - | - | - | - | - | - |
| Edificio Urbis | Jerez de la Frontera | 8.003 | 55 | 708 | 1 | 2.111 | 85 | - | - |
| El Ancla (La Inmaculada) | El Puerto de Santa María | - | - | - | - | - | - | 2.524 | 6 |
| Residencial Las Salinas | El Puerto de Santa María | 9.526 | 131 | - | - | - | - | - | - |
| Las Salinas III | El Puerto de Santa María | 4.572 | 36 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Urbis II | San Fernando | 969 | 8 | - | - | - | - | - | - |
| Jardines de Urbis | El Puerto de Santa María | 5.824 | 46 | - | - | - | - | - | - |
| Teatinos I B | Málaga | 14.017 | 115 | - | - | 4.585 | 213 | - | - |
| Costalita (parcela B) | Estepona | - | - | - | - | - | - | 12.768 | 1 |
| Guadalmansa (Parcelas) | Estepona | - | - | - | - | - | - | 17.217 | 2 |
| Gran Plaza I | Almería | 18.072 | 158 | 103 | 1 | 4.106 | 165 | - | - |
| Otras promociones liquidadas | | 1.296 | 10 | 413 | 5 | 899 | 36 | 1.166 | 7 |
| TOTAL | | 90.216 | 812 | 1.224 | 7 | 14.475 | 636 | 36.475 | 17 |

| PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 2000 | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|----------------|--------------|----------------|-----------|-----------------|--------------|----------------|-----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Miravalle I | Dos Hermanas | - | - | - | - | - | - | 2.240 | 15 |
| Miravalle III | Dos Hermanas | 878 | 9 | - | - | 227 | 9 | - | - |
| Torneo I | Sevilla | 11.737 | 95 | 521 | 1 | 3.807 | 142 | - | - |
| Ciudad Parque | Tomares | 7.483 | 73 | - | - | 2.455 | 149 | - | - |
| Montelar II-A | San Juan de Aznalfarache | 9.439 | 108 | 491 | 1 | 3.261 | 127 | - | - |
| Torneo II | Sevilla | 8.962 | 77 | 421 | 1 | 3.141 | 113 | - | - |
| Montelar IV-B | San Juan de Aznalfarache | 9.394 | 108 | 409 | 1 | 3.160 | 121 | - | - |
| Terrazas de Urbis (El Ancla) | El Puerto de Santa María | 10.748 | 86 | - | - | 1.794 | 60 | - | - |
| Edificio Urbis | Jerez de la Frontera | 1.742 | 14 | - | - | 1.046 | 29 | - | - |
| Edificio Paraíso III | Jerez de la Frontera | 4.801 | 46 | 167 | 1 | 1.516 | 63 | - | - |
| Las Salinas IV | El Puerto de Santa María | 3.914 | 30 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Las Olas | El Puerto de Santa María | 10.220 | 118 | - | - | - | - | - | - |
| Lomas de Urbis | Puerto Real | 5.059 | 56 | - | - | - | - | - | - |
| Edificios Atalaya I y II | El Puerto de Santa María | 6.673 | 64 | - | - | - | - | - | - |
| Residencial Urbis IV | San Fernando | 4.519 | 38 | - | - | - | - | - | - |
| Santa Dorotea I | Jerez de la Frontera | 4.068 | 29 | - | - | - | - | - | - |
| Alcazaba II | El Puerto de Santa María | 1.792 | 23 | - | - | - | - | - | - |
| Las Buganvillas | El Puerto de Santa María | 5.293 | 47 | - | - | - | - | - | - |
| Alicate Playa III | Marbella | 8.923 | 60 | - | - | 2.246 | 83 | - | - |
| Pueblo Andaluz IV | Estepona | 11.296 | 48 | - | - | 3.380 | 128 | - | - |
| Pueblo Andaluz V | Estepona | 13.816 | 98 | - | - | 2.395 | 165 | - | - |
| Teatinos II-A | Málaga | 9.640 | 74 | 338 | 1 | 2.766 | 105 | - | - |
| Teatinos II-B | Málaga | 9.639 | 74 | 338 | 1 | 2.951 | 98 | - | - |
| Los Alayos (FYMSA) | Granada | 14.519 | 133 | 1.316 | 5 | 5.882 | 209 | - | - |
| Gran Plaza II | Almería | 25.008 | 218 | 4.071 | 33 | 7.981 | 314 | - | - |
| Otras promociones en comercialización | | 6.475 | 38 | 4.996 | 50 | 5.235 | 227 | - | - |
| TOTAL | | 206.038 | 1.764 | 13.068 | 95 | 53.243 | 2.142 | 2.240 | 15 |

| PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2001-2004 | | | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|------|---------------------|----------------|------|---------------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | 2001 | | | 2002/2004 | | |
| | | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES |
| | | M ² | UDS. | M ² | M ² | UDS. | M ² |
| Montelar | San Juan de Aznalfarache | 12.089 | 80 | 2.306 | 64.202 | 559 | 8.700 |
| Torneo | Sevilla | 12.538 | 100 | 2.300 | 9.925 | 79 | 1.975 |
| Ciudad Parque VII | Tomares | 7.911 | 86 | 2.351 | - | - | - |
| Su Eminencia | Sevilla | - | - | - | 15.366 | 128 | 3.200 |
| El Algarrobo | Córdoba | - | - | - | 10.908 | 79 | 3.648 |
| Edificio Jaén | Jerez de la Frontera | 7.059 | 56 | 5.033 | - | - | - |
| Edificio Almería I | Jerez de la Frontera | - | - | - | 6.200 | 62 | - |
| Edificio Almería II | Jerez de la Frontera | - | - | - | 6.845 | 70 | 4.881 |
| El Altillo (manzana P) | Jerez de la Frontera | - | - | - | 9.920 | 100 | 1.484 |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| Edificio Manila | Jerez de la Frontera | 12.578 | 103 | 3.801 | - | - | - |
| Valdelagrana (parcela T-U) | El Puerto de Santa María | 7.440 | 58 | - | - | - | - |
| Valdelagrana (parcela Q) | El Puerto de Santa María | - | - | - | 4.216 | 34 | - |
| Valdelagrana (parcela X) | El Puerto de Santa María | - | - | - | - | - | 2.540 |
| Puerto Real Nordin | Puerto Real | - | - | - | 5.500 | 50 | - |
| Los Villares | Jerez de la Frontera | - | - | - | 27.000 | 230 | - |
| Membrillar (parcelas 6.1 y 6.2) | El Puerto de Santa María | - | - | - | 4.239 | 35 | - |
| El Altillo (manzana B) | Jerez de la Frontera | 7.225 | 36 | - | - | - | - |
| El Ancla (P.A-III 3-4-5) | El Puerto de Santa María | - | - | - | 27.444 | 270 | - |
| San Fernando V | San Fernando | 8.875 | 75 | - | - | - | - |
| Membrillar (parcelas 7.2 y 7.3) | El Puerto de Santa María | - | - | - | 6.382 | 52 | - |
| Membrillar (Comercial) | El Puerto de Santa María | - | - | - | - | - | 1.000 |
| El Ancla (Comercial) | El Puerto de Santa María | - | - | 1.568 | - | - | - |
| Ronda Este de Jerez | Jerez de la Frontera | - | - | - | 5.000 | 50 | - |
| Costalita | Estepona | 14.467 | 173 | - | 20.727 | 232 | 2.340 |
| Alicate Playa (parcela C) | Marbella | 10.105 | 64 | 2.474 | - | - | - |
| Alicate Playa (parcela E) | Marbella | - | - | - | 10.782 | 85 | - |
| Teatinos | Málaga | - | - | - | 31.232 | 255 | 4.339 |
| Cañada de los Cardos | Málaga | - | - | - | 69.902 | 575 | - |
| Guadalmansa (A-B-C-D) | Estepona | - | - | - | 27.700 | 192 | - |
| Pedro Verde | Granada | 5.500 | 56 | - | 68.500 | 504 | - |
| Tiro Olímpico | Granada | - | - | - | 31.267 | 294 | 8.800 |
| Cenarro | Granada | - | - | - | 22.778 | 178 | - |
| Golf Las Gabias | Granada | 4.392 | 30 | - | - | - | 5.003 |
| Gran Plaza III | Almería | 12.575 | 118 | 5.976 | - | - | - |
| Vega Acá II | Almería | - | - | - | 48.945 | 437 | 21.020 |
| Gran Plaza Jóvenes | Almería | 4.563 | 63 | 2.262 | - | - | - |
| Vega de Acá II | Almería | - | - | - | 54.625 | 490 | 22.875 |
| Corrales | Huelva | - | - | - | 114.210 | 979 | - |
| TOTAL | | 127.317 | 1.098 | 28.071 | 703.815 | 6.019 | 91.885 |

Regional Nordeste

| VENTAS LIQUIDADAS EN 2000 | | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------|------------|----------------|-----------|-----------------|------------|----------------|----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Can Salvi I | San Andrés de la Barca | 1.886 | 9 | - | - | - | - | - | - |
| Naves Industriales BI12 | Badalona | - | - | - | - | 19.417 | 215 | - | - |
| Edificio Milenium | Badalona | 8.266 | 58 | - | - | 1.597 | 94 | - | - |
| Edificio Campoamor | Badalona | 4.823 | 48 | 108 | 1 | 1.803 | 84 | - | - |
| Edificio Filosofía | Badalona | 5.751 | 51 | 270 | 3 | 1.531 | 79 | - | - |
| San Fruitós de Bagés | San Fruitós de Bagés | - | - | - | - | - | - | 3.074 | 7 |
| Edificio Urbis-Girona | Gerona | 7.813 | 64 | 345 | 4 | 2.144 | 72 | - | - |
| Otras promociones liquidadas | | 293 | 2 | 1.103 | 11 | 2.336 | 110 | - | - |
| Total | | 28.831 | 232 | 1.826 | 19 | 28.829 | 654 | 3.074 | 7 |

| PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 2000 | | | | | | | | | |
|---|------------------------|----------------|------------|----------------|-----------|-----------------|------------|----------------|-----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Edificio Acqua | Badalona | 14.487 | 120 | 687 | 12 | 3.389 | 124 | - | - |
| San Fruitós de Bagés | San Fruitós de Bagés | - | - | - | - | - | - | 12.173 | 25 |
| Can Salvi I | San Andrés de la Barca | 1.850 | 9 | - | - | - | - | - | - |
| Sector 24 I | San Andrés de la Barca | 15.801 | 123 | - | - | 2.720 | 113 | - | - |
| Sector 24 II | San Andrés de la Barca | 18.825 | 144 | 1.000 | 22 | 6.313 | 256 | - | - |
| Son Fuster I | Palma de Mallorca | 5.065 | 45 | 183 | 2 | 2.001 | 93 | - | - |
| Edificio Urbis-Girona | Gerona | 23.954 | 204 | 903 | 9 | 7.062 | 230 | - | - |
| Otras promociones en comercialización | | 209 | 2 | 4.232 | 38 | 2.677 | 143 | - | - |
| Total | | 80.191 | 647 | 7.005 | 83 | 24.162 | 959 | 12.173 | 25 |

| PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2001-2004 | | | | | | | |
|--|----------------------|----------------|-----------|---------------------|----------------|------------|---------------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | 2001 | | 2002-2004 | | | |
| | | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES |
| | | M ² | UDS. | M ² | M ² | UDS. | M ² |
| Son Fuster II | Palma de Mallorca | 2.498 | 24 | 796 | 10.510 | 101 | 3.352 |
| Avda. Cataluña | Zaragoza | - | - | - | 39.911 | 402 | 18.949 |
| Pamplona | Pamplona | - | - | - | 8.117 | 72 | 5.413 |
| Cerdañola del Vallès | Cerdañola del Vallès | - | - | - | 31.647 | 316 | 108.612 |
| Total | | 2.498 | 24 | 796 | 90.185 | 891 | 136.326 |

Regional de Canarias

| VENTAS LIQUIDADAS EN 2000 | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------|----------------|------------|----------------|----------|-----------------|-----------|----------------|----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Las Terrazas | Las Palmas | 2.552 | 12 | - | - | - | - | - | - |
| Club de Campo I | Santa Brígida | 5.219 | 20 | - | - | - | - | - | - |
| Club de Campo II | Santa Brígida | 10.513 | 41 | - | - | - | - | - | - |
| Parque Avenida | Las Palmas | 9.590 | 62 | 530 | 4 | 1.596 | 50 | - | - |
| Otras Promociones liquidadas | | - | - | 135 | 1 | 388 | 14 | 7.099 | 1 |
| Total | | 27.874 | 135 | 665 | 5 | 1.984 | 64 | 7.099 | 1 |

| PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 2000 | | | | | | | | | |
|---|------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|--------------|----------------|------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Edificio La marina | Las Palmas | 11.510 | 74 | 1.112 | 9 | 6.490 | 205 | - | - |
| Edificio Aguadulce | Las Palmas | 7.957 | 60 | 879 | 8 | 4.900 | 156 | - | - |
| Residencial Marítimo | Santa Cruz de Tenerife | 11.478 | 90 | 3.713 | 43 | 7.576 | 292 | - | - |
| Club de Mar | Arona | 9.656 | 71 | - | - | 5.850 | 71 | - | - |
| El Palmeral | Las Palmas | 15.004 | 102 | - | - | 128 | 2.462 | - | - |
| Edificio Mesa y López | Las Palmas | 10.664 | 89 | 997 | 10 | 12.170 | 301 | - | - |
| Los Balandros | Arona | 14.473 | 232 | - | - | 9.524 | 244 | - | - |
| Total | | 65.840 | 15.620 | 6.701 | 70 | 46.638 | 3.731 | - | - |

| PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2001-2004 | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|------------|---------------------|----------------|--------------|---------------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | 2001 | | | 2002-2004 | | |
| | | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES |
| | | M ² | UDS. | M ² | M ² | UDS. | M ² |
| Almatriche I | Las Palmas | 8.775 | 88 | 2.500 | - | - | - |
| Almatriche II | Las Palmas | 8.775 | 88 | 2.500 | - | - | - |
| Almatriche III | Las Palmas | 5.200 | 42 | 1.461 | - | - | - |
| Sector 13 1ª Fase | Las Palmas | - | - | - | 26.520 | 262 | 2.946 |
| Sector 13 2ª Fase | Las Palmas | - | - | - | 26.520 | 262 | 2.946 |
| Edificio León 96 | Las Palmas | - | - | - | - | - | 896 |
| Acoran A-5 | Santa Cruz de Tenerife | 6.700 | 68 | 2.000 | - | - | - |
| Acoran M-8 | Santa Cruz de Tenerife | - | - | - | 5.947 | 60 | 1.000 |
| Acoran M-9 | Santa Cruz de Tenerife | - | - | - | 6.016 | 61 | 1.000 |
| Pal-Mar | Arona | 15.000 | 125 | - | 63.000 | 520 | 20.725 |
| Total | | 44.450 | 411 | 8.461 | 128.003 | 1.165 | 29.513 |

Regional de Levante

| VENTAS LIQUIDADAS EN 2000 | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|----------------|------------|----------------|----------|-----------------|------------|----------------|----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| El Palmeral de Urbis | Alicante | 9.184 | 72 | 398 | 2 | 2.400 | 136 | - | - |
| Urbanización Ronesa. Tibi | Alicante | - | - | - | - | - | - | 3.150 | 3 |
| Naves El Oliveral | Valencia | - | - | - | - | 686 | 6 | - | - |
| Urbanización Altorreal | Molina de Segura | - | - | - | - | - | - | 1.349 | 2 |
| Green Urbis I | Molina de Segura | 6.781 | 59 | - | - | 1.476 | 70 | - | - |
| Total | | 15.965 | 131 | 398 | 2 | 4.562 | 212 | 4.499 | 5 |

| PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 2000 | | | | | | | | | |
|---|------------------|----------------|------------|----------------|-----------|-----------------|------------|----------------|----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES Y OTROS | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Green Urbis II | Molina de Segura | 8.281 | 78 | - | - | 2.398 | 133 | - | - |
| Royal golf I | Molina de Segura | 7.200 | 53 | - | - | 519 | 8 | - | - |
| Swing Club | Molina de Segura | 6.628 | 42 | - | - | 616 | 4 | - | - |
| El Palmeral de Urbis | Alicante | 12.691 | 108 | - | - | 3.658 | 224 | - | - |
| Edificio Parque Urbis | Alicante | 13.342 | 117 | 1.036 | 10 | 4.049 | 217 | - | - |
| Edificio Urbis | Valencia | 10.282 | 83 | 1.047 | 10 | 3.768 | 103 | - | - |
| Jardines de Orriols | Valencia | 13.858 | 111 | 1.663 | 10 | 4.454 | 117 | - | - |
| Otras promociones en comercialización | | 230 | 2 | - | - | 464 | 22 | - | - |
| Total | | 72.512 | 594 | 3.746 | 30 | 19.926 | 828 | - | - |

| PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2001-2004 | | | | | | | |
|--|------------------|----------------|------|---------------------|----------------|------|---------------------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | 2001 | | | 2002/2004 | | |
| | | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES | VIVIENDAS | | OTRAS EDIFICACIONES |
| | | M ² | UDS. | M ² | M ² | UDS. | M ² |
| Green Urbis III | Molina de Segura | - | - | - | 8.300 | 80 | 2.400 |
| Royal Golf II | Molina de Segura | 7.000 | 50 | 500 | - | - | - |
| Albatros Golf I | Molina de Segura | 8.338 | 44 | 1.700 | - | - | - |
| Murcia (CR 4 parcela 6) | Murcia | - | - | - | 8.688 | 76 | 4.252 |

| | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|----------------|------------|---------------|
| Murcia II (CR 4 parcela 12.1) | Murcia | - | - | - | 5.027 | 39 | 2.461 |
| Murcia III (CR 5) | Murcia | - | - | - | 20.769 | 154 | 7.957 |
| El Palmeral de Urbis | Alicante | 21.875 | 180 | 6.190 | - | - | - |
| Residencial Olof Palme | Alicante | 8.755 | 72 | 4.277 | - | - | - |
| Vistahermosa | Alicante | - | - | - | 25.396 | 144 | - |
| Muchamiel | Alicante | - | - | - | 9.200 | 60 | - |
| Santa Rita | Paterna | - | - | - | 18.569 | 161 | 5.635 |
| Río Seco | Castellón | - | - | - | 10.398 | 89 | 4.067 |
| Total | | 45.968 | 346 | 12.667 | 106.347 | 803 | 26.772 |

Regional Noroeste

La Regional Noroeste, creada en 1998, consolidó su presencia en el ejercicio de 1999 con la compra de varios solares y la apertura de la Delegación de La Coruña. En el segundo semestre de 2000 se inauguraron las oficinas de la Delegación de Vigo, que está desarrollando una importante actividad en la ciudad y en otras poblaciones de la provincia de Pontevedra.

Asimismo, y encuadradas en esta Regional, se sitúan las Delegaciones de Valladolid, Cantabria y Asturias, siendo esta última la única que ha comenzado en el ejercicio 2000 sus tres primeras promociones. De esta Delegación, los datos más significativos son los siguientes:

| PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 2000 | | | | | | | | | |
|---|---------|----------------|-----------|----------------|----------|----------------|------------|----------------|----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Peña Ubiña I y II | Llanera | 4.457 | 48 | - | - | 1.650 | 57 | - | - |
| Peña Corada I | Llanera | 2.385 | 18 | - | - | 307 | 18 | - | - |
| L'Angliru I | Llanera | 5.848 | 28 | - | - | 2.016 | 28 | - | - |
| Total | | 12.690 | 94 | - | - | 3.973 | 103 | - | - |

| PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2001-2004 | | | | | | | | | |
|--|---------|----------------|------------|----------------|----------|----------------|------------|----------------|----------|
| PROMOCIÓN | CIUDAD | VIVIENDAS | | LOCALES | | GARAJES | | PARCELAS | |
| | | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. | M ² | UDS. |
| Peña Corada II | Llanera | 5.074 | 34 | - | - | 2.488 | 34 | - | - |
| L'Angliru II | Llanera | 5.748 | 28 | - | - | 2.016 | 28 | - | - |
| Peña Rubia I y II | Llanera | 5.038 | 56 | - | - | 1.680 | 56 | - | - |
| Peña Corada III | Llanera | 5.074 | 34 | - | - | 2.488 | 34 | - | - |
| Peña Santa I, II y III | Llanera | 7.095 | 80 | - | - | 2.400 | 80 | - | - |
| Peña Corada IV | Llanera | 5.038 | 56 | - | - | 1.680 | 56 | - | - |
| Total | | 33.067 | 288 | - | - | 12.752 | 288 | - | - |

B) PATRIMONIO EN ALQUILER

En esta división es donde INMOBILIARIA URBIS está focalizando grandes esfuerzos en los últimos años para reducir la exposición que tiene al ciclo económico debido a su gran cartera promocional.

La política iniciada en 1998, comenzó a dar sus frutos en 1999 con un aumento de los ingresos por rentas de 420 millones de pesetas, un incremento de un 25%. Asimismo durante el año 2000, se han incorporado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid, así como la compra del centro comercial "ABC Serrano" de Madrid, que ha significado un aumento de los ingresos por rentas, reportando estos dos inmuebles unos ingresos de 277 y 596 millones de pesetas, desde su fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio 2000, siendo la estimación de ingresos por estos dos inmuebles para el presente ejercicio 2001 de 458 y 1.028 millones de pesetas, respectivamente. Los ingresos por rentas en el ejercicio 2000 han aumentado en 1.038 millones de pesetas, lo que supone un incremento de un 49% con respecto al ejercicio anterior.

En cuanto al margen bruto obtenido por la división, el incremento en 2000 respecto a 1999 ha sido de un 39%, por el aumento de la actividad de la Sociedad:

| (en millones de pesetas) | 1998 | Variación 1998-1999% | 1999 | Variación 1999-2000% | 2000 |
|--------------------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Ingresos por Alquileres | 1.706 | 24,62 | 2.126 | 48,82 | 3.164 |
| Amortizaciones | (199) | 19,60 | (238) | 79,41 | (427) |
| Otros gastos directos | (407) | 12,78 | (459) | 62,09 | (744) |
| Margen Bruto | 1.100 | 29,91 | 1.429 | 39,47 | 1.993 |

La evolución de la división patrimonialista se puede observar también a través de las siguientes cifras:

| EXPLOTACIÓN PATRIMONIO EN RENTA | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|---------|---------|---------|
| Valor neto contable patrimonio en renta (M. Ptas) | 22.901 | 27.618 | 40.250 |
| Valor neto patrimonio en renta sobre total activo neto(%) | 15,1% | 14,3% | 16,1% |
| Superficie alquilable (m ²) | 191.329 | 186.302 | 232.011 |
| Coste medio repercusión (ptas/m ²) | 119.694 | 148.243 | 173.483 |
| Renta media año por m ² /mes (ptas) | 942 | 1.016 | 1.306 |

Nota: El Valor neto contable del patrimonio en renta en 2000, (40.250 millones de pesetas) es el mismo importe que aparece reflejado en la memoria, donde se desglosa en diferentes partidas: Inmovilizado para arrendamiento (-) Amortización Acumulada (34.588-1.861) y en Inmovilizado inmaterial -Torre Urbis (-) Amortización Acumulada (5.207-130) y La Esquina del Bernabéu (-) Amortización Acumulada (2.532-86).

En cuanto a la obtención de ingresos por zonas, destaca claramente Madrid como la provincia donde la cartera de patrimonio es mayor y dónde se ha experimentado un mayor crecimiento:

| Ingresos por rentas (M. Ptas) | 1998 | 1999 | 2000 | Peso 2000 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| Madrid | 1.257 | 1.648 | 2.658 | 84% |
| Andalucía | 156 | 155 | 166 | 5% |
| Canarias | 264 | 287 | 307 | 10% |
| Otras | 29 | 36 | 33 | 1% |
| Total | 1.706 | 2.126 | 3.164 | 100% |

Este incremento en ingresos en Madrid se ha conseguido con un aumento del número de m² en explotación, además de configurar una cartera de mayor calidad, que puede ser explotada a un mayor precio:

| Superficie en explotación por zonas (m ²) | 1998 | Ingresos/m ² (ptas) | Variación superficie 98- 99% | 1999 | Ingresos/ m ² (ptas) | Variación superficie 99- 00 % | 2000 | Ingresos/ m ² (ptas) |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Madrid | 141.800 | 8.864,60 | (5,37) | 134.186 | 12.281,46 | 34,46 | 180.422 | 14.732,12 |
| Andalucía | 23.358 | 6.678,65 | 1,05 | 23.604 | 6.566,68 | (0,85) | 23.404 | 7.092,80 |
| Canarias | 21.675 | 12.179,93 | 3,29 | 22.389 | 12.818,79 | 5,16 | 23.544 | 13.039,41 |
| Otras | 4.496 | 6.450,17 | 36,19 | 6.123 | 5.879,47 | (24,20) | 4.641 | 7.110,53 |
| Total | 191.329 | 8.916,58 | (2,63) | 186.302 | 11.411,58 | 24,53 | 232.011 | 13.637,28 |

En cuanto al uso que se le da a la cartera de Patrimonio, se ve que la mayor superficie explotable se destina a la función comercial (locales), seguida de oficinas:

| Zonas | Viviendas | Oficinas | Hoteles | Comercial | Garajes | Total |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Madrid | 23.724 | 33.621 | 9.976 | 92.347 | 20.754 | 180.422 |
| Andalucía | - | 5.022 | - | 17.205 | 1.177 | 23.404 |
| Canarias | - | 7.691 | 10.314 | 408 | 5.131 | 23.544 |
| Otras | 104 | 393 | - | 3.390 | 752 | 4.641 |
| TOTAL | 23.830 | 46.727 | 20.290 | 113.350 | 27.814 | 232.011 |
| Total en % | 10 | 20 | 9 | 49 | 12 | 100 |

Respecto a la ocupación media de los inmuebles en alquiler, los últimos datos disponibles a la fecha de emisión del presente Folleto Informativo son los siguientes:

| USO | m ² EN ALQUILER | m ² TOTALES ALQUILER | % OCUPACIÓN |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------|
| Oficinas | 38.384 | 38.384 | 100% |
| Hoteles | 20.290 | 20.290 | 100% |
| Centros Comerciales | 50.616 | 50.616 | 100% |
| Locales | 44.623 | 45.882 | 97% |
| Viviendas | 23.229 | 23.493 | 99% |
| Naves | 15.260 | 16.054 | 95% |
| Oficinas | 4.154 | 4.515 | 92% |
| Garajes | 3.395 | 3.857 | 88% |
| TOTALES | { =SUMA(ABOVE) } | { =SUMA(ABOVE) } | 98% |

El detalle de la cartera de patrimonio en alquiler es el que sigue:

| DESCRIPCIÓN | USO | ZONA DE EXPLOTACIÓN (PRIME/NORMAL) | FECHA INCORPORACIÓN | M ² SUPERFICIE TOTAL | RENTA AÑO (miles) | VALORES NETOS (miles) | Renta 2000/ m ² (ptas) | % RENTAB. |
|---------------------------------------|--------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------|
| MADRID | | | | | | | | |
| C.Comercial "ABC Serrano" | C. Comercial | PRIME | VI-00 | 29.302 | 595.879 | 10.598.084 | 20.336 | 5,6 |
| C.Comercial "La Esquina del Bernabéu" | C. Comercial | PRIME | VI-00 | 21.314 | 277.148 | 2.445.405 | 13.003 | 11,3 |
| Hotel Ambassador | Hotel | PRIME | XI-92 | 15.314 | 217.585 | 3.832.947 | 14.208 | 5,7 |
| Edif. Marcelo Spínola, 42 | Oficinas | PRIME | XI-92 | 12.214 | 257.154 | 4.115.663 | 21.054 | 6,2 |
| Edif. Gobelás, 15 | Oficinas | PRIME | IX-91 | 3.553 | 72.774 | 1.239.261 | 20.482 | 5,9 |
| Edif. Gran Vía, 43 | Oficinas | PRIME | XII-90 | 7.272 | 34.569 | 731.348 | 4.753 | 4,7 |
| "Torre Urbis" - Ombú, 3 | Oficinas | PRIME | XII-98 | 21.090 | 450.264 | 5.078.232 | 21.349 | 8,9 |
| Lagasca, 31 | Local | PRIME | XII-90 | 1.099 | 18.844 | 864.010 | 17.146 | 2,2 |
| Serrano, 32 | Oficinas | PRIME | XII-90 | 1.077 | 31.618 | 754.527 | 29.357 | 4,2 |
| Lagasca, 35 | Viviendas | NORMAL | XII-90 | 940 | 6.445 | 123.869 | 6.856 | 5,2 |
| Maldonado, 55 (Edif. III) | Oficinas | NORMAL | XII-90 | 594 | 11.790 | 214.502 | 19.848 | 5,5 |
| Maldonado, 55 (Edif. IV) | Oficinas | NORMAL | XII-90 | 958 | 26.842 | 337.524 | 28.018 | 8,0 |
| Edif. Roldán y Marín | Oficinas | NORMAL | VI-95 | 875 | 14.162 | 137.482 | 16.185 | 10,3 |
| Viviendas Varias | Viviendas | NORMAL | -- | 22.867 | 179.038 | 1.533.883 | 7.829 | 11,7 |
| Locales Varios | Locales | NORMAL | -- | 37.877 | 439.479 | 2.161.579 | 11.602 | 20,3 |
| Oficinas Varias | Oficinas | NORMAL | -- | 1.225 | 14.329 | 179.746 | 11.697 | 8,0 |
| Garajes Varios | Garajes | NORMAL | -- | 2.852 | 10.461 | 75.282 | 3.667 | 13,9 |
| TOTAL MADRID | -- | | -- | 180.423 | 2.658.381 | 34.423.344 | 14.734 | 7,7 |
| DELEGACIONES | | | | | | | | |
| Edif. Albareda - SEVILLA | Oficinas | PRIME | VII-90 | 3.575 | 69.721 | 512.758 | 19.502 | 13,6 |
| Edif. León y Castillo - LAS PALMAS | Oficinas | PRIME | IX-96 | 12.760 | 182.161 | 2.587.979 | 14.275 | 7,0 |
| Playa Roca - LANZAROTE | Hotel | PRIME | XII-90 | 10.313 | 123.000 | 1.266.497 | 11.926 | 9,7 |
| Viviendas Varias | Viviendas | NORMAL | -- | 106 | 765 | 19.851 | 7.216 | 3,9 |
| Locales Varios | Locales | NORMAL | -- | 4.840 | 47.130 | 365.912 | 9.737 | 12,9 |
| Oficinas Varias | Oficinas | NORMAL | -- | 2.376 | 11.147 | 248.970 | 4.691 | 4,5 |
| Naves Varias | Naves | NORMAL | -- | 16.164 | 68.239 | 726.701 | 4.221 | 9,4 |
| Garajes Varios | Garajes | NORMAL | -- | 1.455 | 3.439 | 98.236 | 2.363 | 3,5 |
| TOTAL DELEGACIONES | -- | | -- | 51.589 | 505.602 | 5.826.904 | 9.800 | 8,7 |
| TOTAL EMPRESA | -- | | -- | 232.012 | 3.163.983 | 40.250.248 | 13.637 | 7,9 |

De la tabla anterior, podemos señalar que el 73,66% de los ingresos por rentas durante el pasado ejercicio, se produjeron en inmuebles considerados en zona prime, por la Sociedad.

IV.2.2. Descripción de los principales inputs que conforman los costes de dichos productos, servicios o líneas de actividad y comentarios de las características más significativas de las fuentes de suministro

La composición de los gastos de explotación de INMOBILIARIA URBIS correspondiente a los tres últimos ejercicios se muestra a continuación:

| (en millones de pesetas) | 1998 | % | 1999 | % | 2000 | % |
|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Importe Neto Cifra de Negocios | 28.299 | 99,4% | 41.466 | 99,6% | 47.989 | 98,5% |
| Otros ingresos de Explotación | 159 | 0,6% | 161 | 0,4% | 712 | 1,5% |
| Total Ingresos Explotación | 28.458 | 100% | 41.627 | 100% | 48.701 | 100% |
| Aprovisionamientos | (20.961) | (73,7%) | (31.989) | (76,8%) | (34.759) | (71,4%) |
| Costes directos alquileres | (606) | (2,1%) | (697) | (1,7%) | (1.171) | (2,4%) |
| Amortizaciones | (199) | (0,7%) | (238) | (0,5%) | (427) | (0,8%) |
| Otros gastos directos | (407) | (1,4%) | (459) | (1,2%) | (744) | (1,6%) |
| Gastos de Personal | (975) | (3,4%) | (1.108) | (2,7%) | (1.130) | (2,3%) |
| Amortizaciones | (77) | (0,3%) | (80) | (0,2%) | (122) | (0,3%) |
| Variación Provisiones Tráfico | (87) | (0,3%) | (78) | (0,2%) | (66) | (0,1%) |
| Otros Gastos de Explotación | (479) | (1,7%) | (693) | (1,7%) | (838) | (1,7%) |
| Total Gastos de Explotación | (23.185) | (81,5%) | (34.645) | (83,3%) | (38.086) | (78,2%) |
| RESULTADO EXPLOTACIÓN | 5.273 | 18,5% | 6.982 | 16,7% | 10.615 | 21,8% |

Realizando un análisis de las variaciones porcentuales del cuadro anterior podemos señalar:

- Los Gastos de explotación de INMOBILIARIA URBIS en relación al total de Ingresos de Explotación han experimentado una mejora en 2000 respecto a 1998 del 3,3%, siendo las partidas que registran una mayor reducción las siguientes:
 - Aprovisionamientos, con una mejora del 2,3% para el período 2000-1998, como consecuencia de la política de la Sociedad de compra de suelos para desarrollo a medio plazo, junto con una vigilancia extrema en el cumplimiento de precios contractuales de las contratadas de obra. Los costes liquidados por las ventas del ejercicio, tanto en lo referente a suelo como en lo relativo a construcción, se van afinando como consecuencia del espíritu industrial que se ha implantado para la actividad promotora.
 - Gastos de personal, con una mejoría del 1,1% para el mismo período 2000-1998, lo que indica el alto índice de productividad por empleado, de los más elevados del sector, y a pesar de la incorporación de 14 personas en la plantilla para este período.
 - Otros Gastos de Explotación (básicamente, “Servicios Exteriores”), cuyo peso relativo respecto al total Ingresos de Explotación se mantiene estable para el período 2000-1998.

Por el contrario, se produce un incremento en los “Costes directos de explotación de alquileres”, como consecuencia de la incorporación de los Centros Comerciales “ABC Serrano” y “La Esquina del Bernabéu”. Básicamente motivados por el incremento en amortizaciones, al tratarse de inmuebles con instalaciones complejas y con valores contables amortizables más elevados que otros inmuebles históricos, y por los gastos que la propia gestión de los mismos origina respecto a otros inmuebles que

tradicionalmente han compuesto el patrimonio de INMOBILIARIA URBIS (oficinas, viviendas y locales comerciales).

La evolución de los costes de suelo puede verse en detalle en el apartado IV.5.1. del presente Folleto Informativo.

IV.2.3. Principales centros comerciales, industriales o de servicios, en su caso, asociados a cada grupo o familias de productos servicios o líneas de actividad.

La sociedad tiene su domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas nº 73, 28006, en un inmueble que es propiedad de la sociedad.

En cuanto a las principales delegaciones de la Sociedad pueden señalarse las siguientes, distinguiéndose en función de la propiedad del inmueble:

| Delegaciones cuyo inmueble es propiedad de la Sociedad | Delegaciones cuyo inmueble es alquilado |
|---|--|
| Madrid | Alicante |
| Murcia | Valencia |
| Sevilla | Granada |
| Jerez | Almería |
| Málaga | Gerona |
| Barcelona | Zaragoza |
| Mallorca | Tenerife |
| Las Palmas | Oviedo |
| | La Coruña |
| | Vigo (Pontevedra) |

IV.2.4. Mercados de dichos grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad.

A) El sector de la promoción residencial

El año 2000 puede calificarse como un año muy positivo para el sector inmobiliario y en concreto para el sector de la vivienda. En un mercado altamente correlacionado con la evolución del empleo, renta disponible y tipos de interés el escenario no ha podido ser mejor:

- La reducción del desempleo y la mejora de la renta disponible han permitido un incremento de la capacidad para acceder a la compra de una vivienda.
- Unos tipos de interés muy reducidos respecto a épocas pasadas se han traducido en una sustancial reducción del coste, lo que ha supuesto un importante incremento en los niveles de accesibilidad a la vivienda.
- Además, la pirámide poblacional muestra su mayor amplitud en el rango de edad 25-32 años, que es el segmento donde más crece la demanda de vivienda nueva.

El año 2000 se presentó como un año excelente para los resultados de esta división en las empresas del sector, gracias al espectacular aumento de actividad en el año 1999, en el que se iniciaron en España un total de unas 550.000 viviendas, vendidas en su totalidad,

incluso aceptando un incremento del precio del 14%, con respecto a los precios ofertados el año anterior.

Este nivel de actividad será difícilmente repetible en el futuro y el mercado espera un descenso en esta actividad. Sin embargo, la reserva de suelo existente por parte de las grandes inmobiliarias, hace posible que en los próximos años éstas mantengan e incluso aumenten su volumen de actividad y cuota de mercado, debido a que se podrán obtener importantes plusvalías y realizar promociones con unos márgenes más amplios que las pequeñas inmobiliarias.

A más largo plazo, la curva demográfica española no invita a ser tan optimistas sobre la demanda futura dado el descenso de natalidad producido desde mediados de los 70, si bien existirán factores que mitiguen este impacto, como son las ventas de reposición, el menor número de personas por hogar, o la inmigración.

En cuanto a la demanda de viviendas, en los años previos a 1999 el favorable escenario que se contemplaba para la demanda venía acompañado de una evolución de la oferta que permitió mantener el equilibrio con moderados incrementos de precio.

En la actualidad, sin embargo, la oferta ha mostrado ciertos síntomas de rigidez causados por la imposibilidad de las promotoras de incrementar su capacidad de construcción y por la rigidez que se ha observado en el mercado del suelo. Los altos niveles de precio y el deterioro progresivo de los ratios de esfuerzo sobre la renta familiar, muestran que en la actualidad estamos en un momento alto del ciclo, pero que la demanda todavía se sostiene principalmente por:

- **El descenso de los tipos de interés** (tipo oficial del 13% en 1991 y 4,5% en estas fechas) ha hecho mejorar el nivel de accesibilidad de las familias a la vivienda. Actualmente, las familias dedican el 25% de su renta a satisfacer las cuotas del préstamo hipotecario que financia su vivienda, frente al 58% de 1990.
- **El baby boom entre 1960 y 1974** implica que desde principios de los 90 hay una fuerte demanda potencial de personas que quieren comprar su primera casa al independizarse entre 25-34 años. Además de la demanda propia anual, en este momento se está juntando con la demanda insatisfecha de los años anteriores (1992-96), en los que la situación económica era peor y no se podía permitir una vivienda en propiedad. El crecimiento económico actual (4% PIB) junto con el descenso de los tipos de interés está transformando una enorme bolsa de demanda insolvente en demanda solvente.
- **La conversión de la moneda al Euro.**

La consecuencia de todo ello ha sido un aumento de precios en 1998, 1999 y 2000. El precio del metro cuadrado de vivienda en España ha subido un 11% en 1999 y un 14% en el año 2000, un crecimiento considerable pero que se queda incluso pequeño si se pone en relación con el espectacular aumento de la demanda. Al aumentar también la oferta considerablemente, la subida del precio final ha sido más moderada. Dicha subida ha variado según las regiones.

En cuanto a las expectativas de la demanda de vivienda, es difícil saber cómo va a evolucionar el sector inmobiliario residencial en este año, pero los indicios de

sobrecalentamiento del mercado son cada vez más evidentes. Los analistas esperan para el año 2001 una ligera desaceleración que llevará implícita un alza de los precios en torno al 3-5%.

Hay dos hipótesis que avalan la teoría del cambio de tendencia aunque ninguna de ellas hace pensar que este cambio sea tan traumático como el vivido en anteriores ciclos, donde el cambio fue muy perjudicial para un sector tan sensible.

La primera hipótesis asume que la demanda disminuirá en el futuro próximo. Satisfechas las necesidades acumuladas desde inicios de la década pasada, la lógica demanda tendencial de España (basada en la evolución demográfica, los cambios geográficos de la población dirigiéndose hacia grandes ciudades y la reposición natural del parque de viviendas antiguas) se encuentra en el entorno de las 350.000 viviendas anuales.

La segunda hipótesis se refiere al efecto conjunto del fuerte ritmo de subida de precios experimentado durante los últimos tres años, unido a las expectativas de mayor repunte en el coste de la financiación. Ambos aspectos comienzan a incidir, de forma progresiva, sobre la capacidad de compra de las familias, especialmente de aquellos sectores de la población menos favorecidos en su nivel de renta.

Desde 1997 se ha experimentado un incremento importante en la compra de nuevas viviendas para satisfacer además de la demanda tendencial antes comentada, la demanda embalsada de aquellas personas que no pudieron acceder a una vivienda durante la inestable, económicamente hablando, primera mitad de los noventa.

Por su parte, el coste de la financiación hipotecaria ha tomado una tendencia progresivamente alcista derivada de la política de tipos fomentada desde el Banco Central Europeo dirigida a contrarrestar los repuntes inflacionistas en la UE, así como los efectos de la progresiva debilitación del euro frente al dólar. Dicha tendencia alcista, si bien cuenta con límites teóricos, supone una amenaza evidente para el sector, en la medida que influye de forma directa (junto con el precio de la vivienda) sobre la decisión de compra de las familias.

Previsiblemente, la situación económica general seguirá evolucionando positivamente y se espera que la mejora del mercado de trabajo siga favoreciendo futuras inversiones. De no existir algún factor externo muy determinante, el año 2001 seguirá siendo, aunque más moderadamente, que en los últimos dos años, positivo para el sector.

Por otra parte existe una cierta ventaja en la transición que muy posiblemente se vivirá en los próximos años: la ralentización de la actividad en residencial será previsiblemente más moderada que la acontecida en la primera mitad de los 90, debido a que el crecimiento de los últimos años ha estado sostenido en valores coyunturales sólidos, y se producirá, posiblemente, en un periodo de tiempo que permitirá a las empresas buscar, con mayor o menor holgura, posicionamientos alternativos y estrategias de actuación frente a la reducción de la demanda.

El riesgo se concentrará en gran medida en aquellas compañías que habiendo efectuado fuertes inversiones en suelo con repercusiones elevadas en los últimos meses, pensando en la continuidad de los niveles de demanda experimentados durante los últimos tres años, no cuenten por razón de dichos niveles de repercusión, con la capacidad de plantear estrategias alternativas de desarrollo del suelo tales como la promoción de vivienda a precio

"aquilatado" o vivienda protegida, cuya demanda se ha manifestado históricamente mucho menos elástica a variaciones en los niveles de esfuerzo de compra de las familias.

Asimismo, en este entorno previsible toman una importancia fundamental aspectos tales como:

- La mayor o menor capacidad de los promotores de acceder a financiación hipotecaria subrogable a clientes en condiciones preferentes.
- La mayor o menor capacidad de cada uno de los promotores de crear ventajas competitivas frente al resto. En este sentido, aspectos tales como la calidad del producto y del servicio al cliente se manifiestan, aún más en este escenario, como elementos de diferenciación frente a la competencia.

En este entorno sólo las empresas que claramente sean conscientes de los retos que plantea el nuevo entorno e inviertan tiempo, esfuerzos y recursos en la búsqueda de estrategias y alternativas para acometer dichos retos, serán las que se posicionen en mejor lugar de cara a afrontar las consecuencias de un posible cambio de ciclo.

B) El arrendamiento de inmuebles

El crecimiento económico, sustentado por un fuerte consumo privado y unos tipos de interés en niveles mínimos históricos, están haciendo que el mercado de alquileres en España mejorase claramente en 1998-99, aunque todavía esté en niveles de rentas inferiores a los del anterior ciclo, sobre todo en el segmento de oficinas. En el año 2000 hubo aumentos significativos de las rentas en la mayoría de los segmentos, y se espera que en 2001 sigan subiendo al menos como la inflación. En 2002 aumentará fuertemente la oferta de nuevos edificios en Madrid, sobre todo en la periferia, por lo que podría existir incluso un eventual riesgo de sobreoferta en caso de una desaceleración del actual crecimiento económico, lo que supondrá una estabilización de los precios.

B.1. El mercado de Oficinas

El mercado de alquiler de oficinas en España está en franca recuperación tras la crisis sufrida a principios de los 90 y parece que esta tendencia continuará durante los próximos dos años al menos. Las rentas por m² han aumentado un 46% en Madrid y un 21% en Barcelona en el año 2000. La tasa de desocupación, en Madrid y Barcelona ha descendido hasta cerca de un 2% en ambas ciudades, frente a un 2,5% y un 3,8% respectivamente un año atrás.

Actualmente, el alquiler en zonas prime de Madrid alcanza las 6.000 Ptas/m²/mes (frente a las 3.800 Ptas. del año 2000) y en Barcelona las 4.500 Ptas/m²/mes (frente a las 3.000 Ptas del pasado año). La rentabilidad de las inversiones (ingresos de alquiler dividido entre el valor del inmueble) han subido hasta el 5,25% en Madrid (frente al 5,0% del 2000) y el 5,75% en Barcelona (frente al 5,50% del año pasado). Esta rentabilidad se encuentra entre las más bajas de Europa, ya que el precio de los inmuebles ha subido con mayor rapidez aún que el de los alquileres: se ha duplicado desde los mínimos de 1994, mientras que el alquiler ha subido un 46% en Madrid y un 21% en Barcelona. Estimamos que la rentabilidad de las inversiones de oficinas fuera de zonas prime suban este año, debido a la escasez de inmuebles en renta en zonas prime, y el traslado a estas zonas de la demanda.

Dadas las perspectiva de oferta y demanda futura, parece que las rentas continuarán subiendo en el 2001 y 2002. El posible riesgo en esta previsión es que se produzca una desaceleración económica que retraiga la demanda de oficinas coincidiendo con el momento de mayor aumento de la oferta (en los años 2002-2003), algo que actualmente no se contempla como probable, por la buena marcha del empleo y la estabilización de los tipos de interés. En cuanto a la rentabilidad, no se espera que continúe bajando y sí que se estabilice entorno al 5,75- 6 % en Madrid y al 5, 75- 6 % en Barcelona.

Madrid y Barcelona

Madrid, con sus 7,9 millones de m², y Barcelona, con 4,3 millones de m², son los dos únicos mercados con suficiente liquidez en España. El tipo de contrato más habitual es de una duración de 3, 5 ó 10 años con revisiones anuales de la renta en línea con el IPC y con una actualización de la renta hasta el precio de mercado (al alza a o la baja) cada cinco años.

Al igual que en otros países europeos, la tendencia del mercado de oficinas español es hacia una demanda de edificios de mayor calidad (plantas más amplias y modulables, falsos techos y/o suelos, buenos aislamientos acústicos y térmicos, acceso a telecomunicaciones, etc.). Cuando un edificio de estas características situado en el distrito de negocios sale al mercado (normalmente por tratarse de una rehabilitación completa), es rápidamente absorbido y marca precios máximos que se convierten en referencia. Sin embargo, el distrito de negocios está caracterizado más bien por edificios de mayor antigüedad. Es en la periferia donde se están creando nuevas zonas de oficinas con estos requisitos, de manera que hay una tendencia creciente en muchas empresas a desplazar sus oficinas, sobre todo las funciones de administración, desde el centro tradicional de negocios hacia la periferia, donde sí es posible encontrar mayores metros cuadrados, con instalaciones totalmente modernizadas y con un precio de alquiler sensiblemente inferior.

La conversión de la moneda al euro, el descenso de los tipos de interés, los precios de alquiler inferiores con respecto al de otras capitales europeas, unido al aumento de la calidad de los edificios de Madrid y Barcelona, hacen atractivas estas dos ciudades para empresas extranjeras, que establecen sedes y centros de negocio en nuestro país (como ha sucedido en los dos últimos años con varias empresas tecnológicas, Lucent o Cisco Systems). En el futuro, es probable un aumento de la demanda de inmuebles en alquiler por empresas extranjeras, si las condiciones económicas se mantienen favorables.

Tasa de desocupación y rentabilidades

Una evidencia de la fortaleza actual del mercado de oficinas es que la tasa de desocupación ha descendido hasta el 2% en Madrid y en Barcelona, frente a tasas del 5,4% y del 6,4% tan sólo dos años atrás. Entre 1993 y 1996, la desocupación llegó a ser superior al 10% mientras se digería el exceso de oferta que salió al mercado durante los años anteriores.

En las zonas del distrito de negocios hay una verdadera situación de escasez de oferta que implica que no se está pudiendo satisfacer toda la demanda potencial y se está generando una bolsa de demanda que no tiene más remedio que esperar a que salga al mercado nueva oferta de calidad ya sea en el distrito de negocios o en la periferia cercana. Podría decirse que si los precios en las mejores zonas no suben aún más deprisa es por falta de oferta de calidad disponible que satisfaga esa demanda latente.

Pero la demanda puede verse afectada por las crisis de las empresas tecnológicas y de telecomunicaciones, que en los dos últimos años, han sido los principales demandantes. En un escenario, en el que la crisis tecnológica se agrave, habrá menos demanda, como consecuencia del posible enfriamiento de la situación económica.

De esta forma las tasas de ocupación, a medio plazo, podrán crecer un 1%, si se mantiene constante la actual demanda, debido a la salida al mercado de nuevos edificios.

Como se ha indicado anteriormente, en el apartado IV.2.1 del presente Folleto Informativo, las tasas de desocupación de INMOBILIARIA URBIS, son en la actualidad del 2%.

El fuerte descenso en los tipos de interés propiciado por la convergencia con la zona Euro, junto con el incremento de la demanda de edificios de oficinas de calidad, se ha traducido en una caída en picado de las rentabilidades de inversión (ingresos por alquiler divididos por el precio del inmueble), por un aumento del precio de estos edificios de oficinas de calidad desde por encima del 7% en 1994-1995 hasta el 5,0% en Madrid y 5,5% en Barcelona en el año 2000. Sin embargo, como ya hemos señalado anteriormente se espera que se estabilice entorno al 5,75- 6 % en Madrid y al 5, 75- 6 % en Barcelona .

Oferta inferior a la demanda desde 1996 tras un periodo de sobreoferta

Entre 1990 y 1994, el alquiler de oficinas en Madrid y Barcelona cayó casi un 50% como consecuencia de una sobreoferta (500.000 m² al año en Madrid entre 1991 y 1993) que coincidió con un período de retraimiento de la demanda por la débil situación económica. Desde 1997, sin embargo, la oferta nueva estuvo limitada a entre 100.000 y 150.000 m² al año, por debajo de la demanda (absorción bruta de 400.000-500.000 m² al año y absorción neta de 200.000- 300.000m²), permitiendo la actual recuperación de las rentas y del valor capital de los inmuebles. La buena situación económica general, con un PIB creciendo en el rango del 3,5-4,0% entre 1997 y 2000, y un consumo privado creciendo por encima del 4% anual en el mismo periodo, junto con unos tipos de interés a la baja, permitieron esta recuperación en la demanda.

Teniendo en cuenta los proyectos en curso de nuevos edificios, la tendencia alcista en los alquileres continuará por lo menos hasta finales del presente año, ya que la oferta continua siendo moderada con respecto a la demanda actual. Sin embargo, se prevé una reducción de la demanda que estabilizará los precios, a un nivel similar a los actuales.

Oferta prevista de oficinas

Entre los años 2001 y 2003, saldrán al mercado madrileño unos 2 millones de m² (de superficie alquilable para oficinas en Madrid, la que supone un 23% de aumento sobre el parque actual.

La mayor parte de este aumento de la oferta se producirá en el 2003 (933.000 m²) y 2001 (594.000 m²), frente a unos 461.000 m² en el 2002. Para poner estas cifras en perspectiva, si la demanda anual se mantuviera en los mismos niveles que ahora, la tasa de desocupación de Madrid y Barcelona sera del 7,5% en el 2003.

B.2. Centros y Locales Comerciales

Actualmente existen 398 centros comerciales en España con una superficie alquilable de 6,6 millones de metros cuadrados. El crecimiento ha sido espectacular durante los años 90, en los que se ha más que triplicado la superficie de centros comerciales. Al contrario que en las oficinas, el mercado no está tan concentrado en Madrid y Barcelona, sino que se debe considerar el mercado nacional en su conjunto. Esto pone a España en el cuarto lugar europeo, en superficie alquilable de este sector. Aun así, España, todavía tiene posibilidades de crecimiento al tener alquilados solamente 163,3 m² por cada 1.000 habitantes, frente a los 157,6 m² de media europea y 230,2 m² de Francia.

El precio medio del alquiler en este segmento se ha mostrado mucho menos volátil que el de las oficinas. De hecho, en la crisis inmobiliaria de principios de los 90, el precio medio del alquiler en centros comerciales cayó sólo un 15% desde las 8.200 Ptas/m²/mes hasta las 7.100 Ptas, frente a los descensos del 50% en el segmento de oficinas. Es importante destacar que hay grandes diferencias de niveles de alquileres entre unos centros y otros, incluso en una misma ciudad, en función del grado de aceptación por el público de un centro comercial concreto.

De cara a los próximos años, parece que las rentas deberían continuar subiendo por encima de la inflación. Dadas las restricciones a la hora de obtener licencias, probablemente la oferta estará limitada a unos 400.000 m² anuales, aunque en el ejercicio anterior se ofrecieron 580.000 m², que podrán ser absorbidos sin dificultad siempre y cuando se mantenga el actual buen tono del consumo privado, como esperamos.

Los centros comerciales son posiblemente el producto inmobiliario en el que la buena o mala gestión de la propietaria inmobiliaria es más decisiva para el éxito de la inversión. La forma de añadir valor es mediante la presentación de un centro suficientemente atractivo para atraer al público y, lo que puede ser aún más difícil, mantener el atractivo a medida que surgen centros competidores próximos.

Los centros comerciales están atrayendo la atención de inversores nacionales e internacionales. En 1998, la inversión fue casi igual que en el segmento de oficinas, atraídos por las altas tasas de crecimiento del consumo privado en España, una de las mayores de Europa.

C) Posición de INMOBILIARIA URBIS en el sector inmobiliario

Comparando a INMOBILIARIA URBIS con los competidores podemos ver (datos obtenidos de Información Correspondiente a Segundo Semestre de 2000 publicados por cada una de las Compañías y referidos al ejercicio 2000):

| | CIFRA DE NEGOCIO | BENEFICIO NETO | FONDOS PROPIOS |
|------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| INMOBILIARIA URBIS | 47.989 | 6.580 | 67.255 |
| VALLEHERMOSO | 79.218 | 13.336 | 108.338 |
| METROVACESA | 50.889 | 11.053 | 99.007 |
| INMOBILIARIA COLONIAL | 45.910 | 8.438 | 102.115 |

(importes en millones de pesetas)

El desglose de las cifras de negocio respectivas por actividades es el siguiente:

| | CIFRA DE NEGOCIO | | | | |
|--------------|------------------|----------|------------|-----------|--------|
| | PROMOCION | TERRENOS | ALQUILERES | SERVICIOS | TOTAL |
| URBIS | 41.858 | 2.946 | 3.164 | 21 | 47.989 |
| VALLEHERMOSO | 56.395 | 7.635 | 10.875 | 4.313 | 79.218 |
| METROVACESA | 28.922 | 2.386 | 16.571 | 3.010 | 50.889 |
| COLONIAL | 32.479 | 2.362 | 11.069 | 0 | 45.910 |

(datos en millones de pesetas)

IV.2.5. Acontecimientos excepcionales que hayan influido sobre las informaciones recogidas en los apartados anteriores.

Se hace constar que la información suministrada en este apartado IV.2 no se ha visto influenciada por acontecimientos excepcionales.

IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

No existen circunstancias condicionantes significativas que puedan alterar o modificar de forma sustancial la actividad social de la compañía.

IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio o negocios del emisor

Las actividades centrales de INMOBILIARIA URBIS, la promoción inmobiliaria y el alquiler, no presentan un carácter estacional.

Sin embargo, es importante destacar que dichas actividades sí se ven influenciadas por el nivel de actividad económica, acusando, por tanto, la evolución cíclica de todo negocio inmobiliario y, en lo que respecta a los centros comerciales ahora comprados y a los locales comerciales, también a los niveles de consumo.

Los valores de los inmuebles, el precio del suelo, el precio de los alquileres y las tasas de desocupación están directamente relacionados con el estado de la economía, los tipos de interés y otros factores.

Aunque el sector inmobiliario español ha experimentado una fuerte recuperación desde la crisis vivida desde el año 1991 hasta 1996 y vive ahora uno de sus mejores momentos, no se puede garantizar la duración del ciclo, que empieza a mostrar signos de encontrarse en niveles máximos. Por ello, la Sociedad ha tomado una serie de medidas para atenuar posibles reversos del mercado, entre las que destacan la compra de suelo a precios no finalistas, cobertura de los tipos de interés mediante "Interest Rate Swap" y una política tendente a reducir el apalancamiento, mediante la reducción del endeudamiento con entidades bancarias.

Además, la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, permite a INMOBILIARIA URBIS adaptar las rentas antiguas a precios de mercado. Asimismo, la repercusión proporcional de los costes de mantenimiento a los inquilinos que permite la ley, supondrá también una mejora de la cuenta de resultados.

La actual coyuntura económica y los bajos tipos de interés han provocado una mayor venta de viviendas en detrimento de los alquileres de viviendas. Sin embargo, no ocurre lo mismo con el alquiler de oficinas, centros comerciales y hoteles, donde se presenta una tendencia favorable tanto en precios como en ocupación y dónde INMOBILIARIA URBIS está haciendo notables inversiones para estar presente.

IV.3.2. Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y marcas

Las actividades de la sociedad no dependen ni están influenciadas por patentes ni marcas.

IV.3.3. Indicaciones relativas a la política de investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos durante los tres últimos ejercicios.

No existe una partida contable específica que recoja las inversiones en investigación, desarrollo industrial o comercial de la actividad.

IV.3.4. Indicación de cualquier litigio o arbitraje que pueda tener o haya tenido, en un pasado reciente, una incidencia importante sobre la situación financiera o de negocio del emisor.

Los únicos pleitos, litigios o contenciosos que actualmente pueden afectar a la Sociedad se detallan a continuación:

- 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.

Con posterioridad se presentaron ante este mismo Tribunal los correspondientes recursos que se encuentran, en parte, pendientes de resolución por el mencionado organismo.

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.

- En el ejercicio 1995 se promovió contra URBIS una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. El 3 de mayo de 1999 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid dictó sentencia desestimando íntegramente la demanda. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.
- Durante el año 2000 no se han producido demandas o litigios nuevos contra la Sociedad o empresas del grupo que impliquen la existencia de pasivos contingentes significativos.

IV.3.5. Indicación de cualquier interrupción de las actividades del emisor que pueda tener o que haya tenido en su pasado reciente una incidencia importante sobre la situación financiera del emisor

La actividad de la sociedad matriz y empresas del grupo no ha sufrido ninguna interrupción.

IV.4. INFORMACIONES LABORALES

IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución en los últimos tres ejercicios

El número medio de personas empleadas en los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías profesionales es el siguiente:

| Estructura de la Plantilla | Servicios Centrales | | | Regionales | | | Patrimonio | | | TOTALES | | |
|--------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 1998 | 1999 | 2000 | 1998 | 1999 | 2000 | 1998 | 1999 | 2000 |
| Administradores y Dirección | 5 | 6 | 6 | - | - | - | - | - | - | 5 | 6 | 6 |
| Directores Regionales y Delegados | - | - | - | 9 | 13 | 12 | - | - | - | 9 | 13 | 12 |
| Titulados Superiores | 5 | 6 | 7 | 5 | 7 | 11 | 1 | 1 | 1 | 11 | 14 | 19 |
| Titulados Medios y Técnicos de Obras | 2 | 2 | 3 | 10 | 15 | 17 | 1 | 1 | 1 | 13 | 18 | 21 |
| Vendedores y Post Venta | - | - | - | 8 | 6 | 7 | 1 | 1 | 1 | 9 | 7 | 8 |
| Informáticos | 4 | 4 | 5 | - | - | - | - | - | - | 4 | 4 | 5 |
| Administrativos | 15 | 14 | 13 | 17 | 15 | 15 | 5 | 5 | 4 | 37 | 34 | 32 |
| Secretarías | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | - | - | - | 10 | 10 | 10 |
| Mantenimiento de edificios | - | - | - | 2 | 2 | 2 | - | - | - | 2 | 2 | 2 |
| Vigilancia y conserjes de fincas | - | - | - | - | - | - | 5 | 4 | 4 | 5 | 4 | 4 |
| Ordenanzas y varios | 6 | 6 | 6 | 1 | 2 | 1 | - | - | - | 7 | 8 | 7 |
| TOTALES | 42 | 43 | 45 | 57 | 65 | 70 | 13 | 12 | 11 | 112 | 120 | 126 |

Como se puede observar, la plantilla ha ido creciendo en los últimos años como consecuencia de las necesidades que ha tenido la sociedad debido al fuerte incremento de la actividad.

El aumento del número de poblaciones en que nuestra Sociedad desarrolla su actividad, así como el crecimiento de la cifra de producción experimentado en el ejercicio de 2000, ha llevado a un incremento en la plantilla del 5% (incorporación de 6 empleados en el año 2000 respecto a 1999).

En el análisis del cuadro de estructura de la plantilla se observa un ligero crecimiento en los Servicios Centrales consecuencia de la incorporación de personal titulado para reforzar los departamentos de Planificación y Control necesarios ante el crecimiento del volumen de facturación de la Sociedad. Las restantes incorporaciones han sido asignadas a líneas de negocio lo que mantiene a la Sociedad en la filosofía de crecer en las áreas de producción y controlar el crecimiento de los Servicios Centrales.

Inmobiliaria Urbis continúa su política de contratación de profesionales independientes, como son los casos de arquitectos, aparejadores, abogados, vendedores, etcétera, y de utilizar empresas especializadas en áreas como control de calidad, ingeniería, mantenimiento, etcétera, para crecer con los menores gastos fijos y con un riguroso control de los gastos variables.

IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la sociedad

La Sociedad se rige por el convenio provincial de la construcción vigente en cada provincia donde se sitúa el centro de trabajo.

IV.4.3. Descripción suficiente de la política seguida por la sociedad en materia de ventajas al personal y, en particular, en materia de pensiones de toda clase.

En cuanto a materia de pensiones la Sociedad tiene compromisos adquiridos para con su personal pasivo, por cuanto de los 66 empleados en activo con los que la sociedad mantenía compromisos al 31/12/98, y tras los acuerdos firmados con la mayor parte del personal activo durante los ejercicios 1999 y 2000 para el rescate de su correspondiente fondo de pensiones mediante una compensación económica pagada con cargo a la provisión por pensiones, al cierre del ejercicio 2000, ya se había cumplido con la totalidad de los compromisos en materia de pensiones con los empleados en activo, al haberse pagado dicho rescate, no existiendo ningún compromiso adicional.

El movimiento habido en 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 | 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.

IV.5. POLITICA DE INVERSIONES

IV.5.1. Descripción cuantitativa de las principales inversiones, incluidas las participaciones en otras empresas tales como acciones, obligaciones, etc., realizadas durante los tres últimos ejercicios.

Año 1998

Se adquirieron terrenos y solares, para su promoción en viviendas por un importe total de 16.868 millones de pesetas y con una edificabilidad sobre rasante de 353.538 metros cuadrados. El detalle de estas adquisiciones por Direcciones Regionales es el siguiente:

| REGIONAL | m ² EDIFICABLES S/RASANTE | IMPORTE (MM. PTAS.) |
|----------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Andalucía | 123.942 | 4.072 |
| Canarias | 60.901 | 3.725 |
| Cataluña | 27.526 | 620 |
| Centro | 69.129 | 6.289 |
| Levante | 10.843 | 669 |
| Noroeste | 61.197 | 1.493 |
| TOTALES | { =SUMA(ABOVE) } | { =SUMA(ABOVE) } |

Se participo con un 30% en la constitución de la Sociedad Desarrolllos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. Esta Sociedad es propietaria de un solar situado en Tomelloso (Ciudad Real), con una edificabilidad sobre rasante prevista de 66.165 metros cuadrados. El coste de dicha participación a 31 de diciembre de 1999 es de 59 millones de pesetas.

Se termina la construcción y se pone en explotación el edificio de oficinas "Torre Urbis", próximo a la estación Sur de autobuses de Madrid. Este edificio consta de 13.156 metros cuadrados de oficinas y 7.994 metros cuadrados de garajes. La inversión total en este inmueble ascendió a 5.207 millones de pesetas, que se financió mediante recursos ajenos en su totalidad. En la actualidad, el edificio genera unos ingresos para la Sociedad de 450 millones de pesetas anuales, aproximadamente.

Año 1999

Se adquirieron terrenos y solares para su promoción en viviendas por un importe total de 10.915 millones de pesetas, que se financiaron mediante recursos ajenos en su totalidad y con una edificabilidad sobre rasante de 447.580 metros cuadrados. El detalle de estas adquisiciones por Direcciones Regionales es el siguiente:

| REGIONAL | m ² EDIFICABLES S/RASANTE | IMPORTE (MM. PTAS.) |
|----------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Andalucía | 177.971 | 3.962 |
| Canarias | 78.730 | 2.173 |
| Cataluña | 18.428 | 535 |
| Centro | 20.826 | 968 |
| Levante | 62.693 | 862 |
| Noroeste | 88.932 | 2.415 |
| TOTALES | { =SUMA(ABOVE) } | { =SUMA(ABOVE) } |

Año 2000

Para el patrimonio en renta se han incorporado dos importantes activos, los centros comerciales de “ABC Serrano” y “La Esquina del Bernabéu”, al tiempo que se iniciaron los proyectos y construcción de tres importantes edificios de oficinas en Madrid y Barcelona, una residencia de la tercera edad en Madrid y Barcelona y un edificio de viviendas en las Palmas de Gran Canaria.

El otro gran capítulo inversor corresponde a la adquisición de suelo a corto, medio y largo plazo. Dada la importancia estratégica que para la Compañía tiene este apartado, creemos de interés recoger la actividad realizada en este capítulo durante el ejercicio 2000, y cuyo resumen es el siguiente:.

| | |
|--|--------------------|
| Las compras de solares ascendieron a | 19.588 Mill. Ptas. |
| La edificabilidad de los mismos, estimando 110 m2/sr | 5.541 viviendas |
| El coste medio del m2/sr es de | 32.133 Ptas. |

La totalidad de las adquisiciones de solares señalada se ha financiado mediante recursos ajenos.

El detalle de estas adquisiciones por Direcciones Regionales es el siguiente:

| REGIONAL | m ² EDIFICABLES S/RASANTE | IMPORTE (MM. PTAS.) |
|----------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Andalucía | 336.911 | 10.761 |
| Canarias | 110.685 | 3.914 |
| Cataluña | 11.101 | 563 |
| Centro | 57.420 | 1.172 |
| Levante | 64.195 | 2.139 |
| Noroeste | 29.227 | 1.039 |
| TOTALES | { =SUMA(ABOVE) } | { =SUMA(ABOVE) } |

Esta política de compra de suelos para su puesta en producción en plazo medio de 3/4 años nos asegura el crecimiento de la producción y ventas en el medio y largo plazo a unos precios muy competitivos y, por supuesto, muy inferiores a los precios que actualmente se están pagando por solares de realización inmediata, que oscilan para nuestro producto de vivienda libre para clase media entre 130.000 Ptas./m2/sr y 225.000 Ptas./m2/sr. A 31 de diciembre de 2000, la reserva de suelo de INMOBILIARIA URBIS era de 2.467.108 m².

IV.5.2. Indicaciones relativas a las principales inversiones en curso de realización. Indicaciones relativas a las principales inversiones del emisor que hayan sido objeto de compromisos en firme por parte de su órgano de dirección.

En cuanto a las principales inversiones en curso de realización hay que hacer mención a las inversiones que se están realizando para el desarrollo de la actividad patrimonial.

Haciendo una rápida mención de ellas:

| DESCRIPCION | METROS S/RASANTE | INVERSION TOTAL | RENTA ANUAL | RENTAB. |
|--|---------------------|--------------------|----------------|--------------|
| EDIFICIO DE OFICINAS EN MADRID | 21.000 | 6.926 | 726 | 10,5% |
| EDIFICIO DE OFICINAS EN BARCELONA | 12.500 | 2.476 | 220 | 8,9% |
| EDIFICIO DE OFICINAS EN LISBOA | 2.036 | 761 | 84 | 11,0% |
| EDIFICIO DE OFICINAS Y LOGISTICO EN MADRID | 14.000 | 3.066 | 325 | 10,6% |
| GALERÍA COMERCIAL Y LOCALES PROPIOS | 6.155 | 800 | 120 | 15,0% |
| RESIDENCIA 3ª EDAD EN MADRID | 10.200 | 2.973 | 312 | 10,5% |
| TOTAL | 65.891 | 17.002 | 1.787 | 10,5% |

(datos en millones de pesetas)

Patrimonio en Renta:

- **Parque empresarial en Pozuelo de Alarcón:** con una superficie de unos 21.000 m² de oficinas y 465 plazas de aparcamiento, se encuentra situado en la parcela C-2B de la Ampliación de la Casa de Campo. Sus espacios se dividen en cuatro edificios de cuatro plantas cada uno, con una urbanización privativa en planta baja y con dos plantas de aparcamiento.
- **Edificio de oficinas en la Avenida Liberdade (Lisboa):** se trata de la rehabilitación de un edificio de 2.036 m² situado en el número 136 de la Avenida de la Liberdade, en Lisboa, en la zona más noble y comercial de la capital. Está compuesto por seis plantas sobre rasante, una planta baja destinada a comercial y cinco plantas para oficinas. Bajo rasante cuenta con dos plantas de aparcamientos y espacio para archivos-trasteros.
- **Conjunto de oficinas en Avenida de la Fuente de la Mora:** conjunto de edificios de unos 14.000 m² de oficinas industriales y 275 plazas de aparcamiento. Situado en la zona noroeste de Madrid, está muy bien comunicado, actualmente con la calle de Arturo Soria y con la M-40, y próximamente conectado directamente con la red viaria de comunicaciones del P.A.U. de Sanchinarro. Es un edificio de Alta Tecnología de última generación.
- **Residencia de Tercera Edad:** en un solar situado en pleno centro de Madrid, en la confluencia de las calles Cartagena y López de Hoyos. El proyecto tiene capacidad para 200 habitaciones, salones, zonas de ocio y actividades y dos plantas de aparcamiento con amplios y cuidados jardines.

Promoción de viviendas:

Las inversiones de la Sociedad en curso de realización en el sector de promoción residencial se han detallado con profundidad en cada una de las delegaciones tratadas en el punto IV.2.1.

Terrenos y solares:

Al 31 de diciembre de 2000 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares en las regionales de Andalucía (4747 millones), Centro (590 millones) y Noreste (164 millones) documentados en contrato privado o escritura pública, por un importe global de 5.501

millones de pesetas y cuyo importe pendiente de pago asciende a 5.501 millones de pesetas.

IV.6 PRINCIPALES ACTIVIDADES DE DRAGADOS INMOBILIARIA

IV.6.1. Antecedentes.

La sociedad Dragados Inmobiliaria es la sociedad filial del Grupo Dragados, en la rama de actividad inmobiliaria, contando con más de cuarenta años de actividad.

La entidad DRAGADOS INMOBILIARIA fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el dos de agosto de 1957, ante el Notario de Palma de Mallorca D. Jorgue Roura Rosich, al número 1.467 de protocolo, modificada por otras. Tiene su domicilio social actualmente en Madrid, calle Padre Damián, número 41, estando en posesión de C.I.F. número A-28137941. En escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Núñez Boluda el día 19 de noviembre de 1998, se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de fecha 10 de noviembre de 1998 por el cual se cambió la denominación social de COBASA, S.A. Inmobiliaria por el actual de DRAGADOS INMOBILIARIA, S:A.

La sociedad tiene por objeto:

- a) La redacción, elaboración y ejecución de estudios y proyectos de promoción inmobiliaria, urbanización y construcción, así como la supervisión, dirección, prestación de servicios y asesoramiento en la ejecución de aquéllos.
- b) La promoción, construcción, gestión y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, incluidas tanto sus obras de urbanización como las de edificación en sí, para su venta, alquiler o explotación en cualquier otro régimen.
- c) La compraventa, alquiler, administración, gestión y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
- d) La adquisición, tenencia, disfrute, administración y enajenación de toda clase de valores mobiliarios por cuenta propia, quedando excluidas las actividades que la legislación especial, y básicamente la Ley del Mercado de Valores, atribuye con carácter exclusivo a otras entidades.
- e) La titularidad de toda clase de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas de obras, servicios y mixtas del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias y Municipios y de la participación accionarial en sociedades concesionarias de aquéllas.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participación en sociedades o entidades con objeto idéntico o análogo, ya sea mediante su suscripción en el momento de su fundación o aumento de capital o mediante su adquisición por cualquier título.

La sociedad ha realizado las actividades de su objeto social con un alto estándar de calidad, que se ha visto refrendado con la certificación obtenida según las normas de calidad UNE-EN. ISO 9000:1994, a través del organismo AENOR, el 24 de marzo de 2000.

IV.6.2. Actividades principales de DRAGADOS INMOBILIARIA. Descripción del negocio.

Durante el ejercicio, las actividades de DRAGADOS INMOBILIARIA se han centrado principalmente en venta de viviendas y parcelas, bienes inmuebles de promoción propia, contando en la actualidad con unas 30 promociones y tiene en fase de construcción y comercialización unas 2.300 viviendas. Asimismo, se han realizado una serie de servicios inmobiliarios. La actividad se viene desarrollando regularmente en todo el territorio nacional.

El siguiente cuadro detalla las principales magnitudes financieras de la Sociedad y su evolución a lo largo de los tres últimos años, reflejando el importante esfuerzo de saneamiento llevado a cabo por DRAGADOS INMOBILIARIA:

| (en miles de pesetas) | 1998 | | 1999 | | 2000 | |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | Miles ptas. | % | Miles ptas. | % | Miles ptas. | % |
| Ventas de edificaciones | 11.652.118 | 89% | 9.684.923 | 61% | 14.786.907 | 80,5% |
| Venta de terrenos y solares | 514.306 | 4% | 4.924.317 | 31% | 2.280.111 | 12,5% |
| Ingresos por rentas | 45.631 | 0,5% | 79.172 | 1% | 28.937 | 0,2% |
| Prestación de servicios a terceros | 502.680 | 4% | 137.243 | 1% | 104.520 | 0,5% |
| Aumento de existencias promociones en curso | 296.664 | 2% | 930.693 | 6% | 1.153.080 | 6% |
| Exist. Promociones en curso incorp. Inmovilizado | - | - | - | - | 221 | 0,1% |
| Otros Ingresos de Explotación | 26.841 | 0,5% | 3.928 | 0% | 18.830 | 0,2% |
| Total Ingresos de Explotación | 13.038.240 | 100% | 15.760.276 | 100% | 18.372.606 | 100% |

Al igual que INMOBILIARIA URBIS, DRAGADOS INMOBILIARIA viene realizando su actividad en las siguientes áreas: Promoción de Inmuebles y Venta de Solares e Inmuebles en renta, pasando ahora a realizar una descripción general de las actividades de la sociedad en su conjunto.

Evolución del Negocio.

Año 1998

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Facturación Sociedad | 15.862 millones de pesetas |
| Cifra de Negocio | 12.715 millones de pesetas |
| B.A.I. | 855 millones de pesetas |

Durante el ejercicio 1998, la facturación de la sociedad alcanzó la cifra de 15.862 millones de pesetas para DRAGADOS INMOBILIARIA y de 17.184 millones de pesetas para el Grupo Dragados Inmobiliaria.

La cifra de negocios de la sociedad, correspondiente a productos entregados, , ascendió a 12.715 millones de pesetas, con un resultado después de impuestos de 523 millones de pesetas.

Los gastos generales ascendieron a 1.325 millones de pesetas.

Año 1999

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Facturación Sociedad | 18.600 millones de pesetas |
| Cifra de Negocio | 14.826 millones de pesetas |
| B.A.I. | 1.121 millones de pesetas |

Durante el ejercicio 1999, la facturación de DRAGADOS INMOBILIARIA creció un 17,26% con respecto a 1998, alcanzando la cifra de 18.600 millones de pesetas, para DRAGADOS INMOBILIARIA y de 19.728 millones de pesetas para el Grupo Dragados Inmobiliaria.

Este crecimiento, permitió continuar el aumento de la cifra de negocio durante el ejercicio.

La cifra de negocios de DRAGADOS INMOBILIARIA correspondiente a productos entregados ha crecido en los años 1998 y 1999 un 35,27%, ascendiendo en 1999 a 14.826 millones de pesetas, alcanzando los 16.231 millones de pesetas considerando al Grupo.

El beneficio antes de impuestos en 1999 ascendió a 1.121 millones de pesetas lo que supone un crecimiento de un 31,11% con respecto al año anterior, y si la comparación se efectúa añadiendo a los resultados de los ejercicios considerados, las partidas que se destinaron en cada ejercicio a prever posibles contingencias (actas de la Agencia Tributaria firmadas en disconformidad y otras responsabilidades, recogidas en la partida de "Gastos Extraordinarios), el incremento sería de un 47,17%, de acuerdo con el siguiente detalle:

| Concepto (miles de pesetas) | 1999 | 1998 | Variación % |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------|
| Beneficio antes de impuestos (BAI) | 1.121.282 | 855.213 | 31,11% |
| Dotación provisiones impuestos | 300.000 | 140.000 | 114,29% |
| Dotación provisiones riesgos y gastos | 220.000 | 120.000 | 83,33% |
| BAI excluidas dotaciones a provisiones | =SUMA(ABO { VE}) | =SUMA(ABO { VE}) | 47,17% |

Los gastos financieros netos, que ascendieron a 371 millones de pesetas, experimentaron un descenso del 21,67% a pesar del aumento de la actividad, por una reducción de los intereses devengados frente a entidades de crédito, reflejado este aumento de la actividad en el crecimiento de la facturación y de la reserva de suelo.

Los gastos generales ascendieron a 1.400 millones de pesetas lo que supone un 7,53% sobre la facturación, porcentaje sensiblemente inferior al del ejercicio anterior que fue del 8,35%.

Año 2000

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Facturación Sociedad | 19.079 millones de pesetas |
| Cifra de Negocio | 17.200 millones de pesetas |
| B.A.I. | 3.114 millones de pesetas |

Las circunstancias que han impulsado el sector inmobiliario durante los últimos cuatro años, se mantuvieron durante el 2000.

Durante el año 2000 se han alcanzado cifras que suponen un récord en el volumen de transacciones por la absorción de la demanda residual que aún existía.

La firme demanda permitió que los precios de venta de las viviendas nuevas hayan experimentado una subida importante respecto al ejercicio anterior. Sin embargo, las promociones de viviendas protegidas han continuado su evolución negativa, lo que ha motivado que el Ministerio de Fomento esté estudiando medidas innovadoras para estimular su construcción.

En este contexto la sociedad Dragados Inmobiliaria ha tenido en el ejercicio 2000 unos resultados positivos de los que cabe destacar:

- La facturación del año 2000 ha alcanzado la cifra de 19.079 millones de pesetas para Dragados Inmobiliaria y de 20.222 millones de pesetas para toda la división inmobiliaria del Grupo Dragados.
- La cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a productos entregados ha crecido en el trienio 1998/2000 un 35,27%, ascendiendo en 2000 a 17.200 millones de pesetas y alcanzando los 20.213 millones de pesetas considerando a la división inmobiliaria del Grupo Dragados.
- El resultado antes de impuestos en 2000 ascendió a 3.114 millones de pesetas, lo que supone un incremento para el trienio antes referido de un 264,21% y de un 177,79% con respecto a 1999.
- Los gastos financieros netos, que ascendieron a 485 millones de pesetas, han experimentado respecto a 1999 un crecimiento del 30,73% debido al incremento en la cifra de negocio.

A 31 de diciembre de 2000, la sociedad dispone de un banco de suelo de 417.367 metros cuadrados edificables sobre rasante, por un valor en libros de 5.198 millones de pesetas aproximadamente; de una obra en curso de 196.375 metros cuadrados, con un valor en libros de 10.252 millones de pesetas aproximadamente; y de 11.523 metros cuadrados de edificios construidos, con un valor de 887 millones de pesetas aproximadamente.

En la siguiente tabla se recoge la evolución de las existencias de DRAGADOS INMOBILIARIA durante los años 1998, 1999 y 2000.

| Conceptos | 1998 | | 1999 | | 2000 | |
|-----------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| | Coste libros | Superficie (m ²) | Coste libros | Superficie (m ²) | Coste libros | Superficie (m ²) |
| Terrenos y Solares | 7.394.109 | 416.505 | 7.852.674 | 466.261 | 5.197.994 | 417.367 |
| Obras en Curso | 6.790.287 | 183.529 | 8.225.695 | 183.191 | 10.252.169 | 196.375 |
| Edificios Construidos | 2.226.308 | 25.171 | 1.732.843 | 20.123 | 886.675 | 11.523 |
| Edificios Adquiridos | 15.934 | 200 | 15.934 | 200 | - | - |
| Anticipos | 6.084 | | 6.758 | | 11.805 | - |
| TOTAL | 16.432.722 | 625.405 | 17.833.904 | 669.775 | 16.348.543 | 625.265 |

(datos en miles de pesetas)

Entre los principales activos de DRAGADOS INMOBILIARIA podemos destacar:

- **Inmueble de oficinas en San Sebastián de los Reyes:** Este edificio es la sede social del Grupo Dragados. Consta de tres edificios con una superficie de 25.874 m² sobre rasante y 20.748 m² bajo rasante para 651 plazas de garaje, ocupado en su totalidad por diferentes divisiones del Grupo Dragados. Las rentas anuales a percibir por el alquiler de este inmueble ascienden a 674 millones de pesetas.
- **Centro Comercial “Las Pirámides de Martiánez”:** Situado en el Puerto de la Cruz (Tenerife), cuenta con una superficie construida sobre rasante de 23.591 m² y 33.270 m² de parking bajo rasante que suponen 11.000 m² de superficie alquilable y 900 plazas de parking. Es una concesión administrativa por 50 años que vence en el 2038. Las rentas anuales a percibir por el alquiler de este inmueble ascienden a 545,6 millones de pesetas.

Descripción de los principales inputs que conforman los costes de dichos productos, servicios o líneas de actividad y comentarios de las características más significativas de las fuentes de suministro

La composición de los ingresos y gastos de explotación de DRAGADOS INMOBILIARIA correspondiente a los tres últimos ejercicios se muestra a continuación:

| Epígrafe (miles de pesetas) | 1998 | % | 1999 | % | 2000 | % |
|------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Importe Neto Cifra de Negocios | 12.714.735 | 97,5% | 14.825.655 | 94% | 17.200.475 | 93,6% |
| Aumento Existencias | 296.664 | 2,3% | 930.693 | 5,9% | 1.153.080 | 6,3% |
| Otros ingresos de Explotación | 26.841 | 0,2% | 3.928 | 0,1% | 18.830 | 0,1% |
| Exist. prom. curso incor. inmov. | - | - | - | - | 221 | - |
| Total Ingresos Explotación | 13.099.023 | 100% | 15.760.276 | 100% | 18.372.606 | 100% |
| Aprovisionamientos | (9.186.372) | (70,5%) | (12.730.710) | (80,7%) | (13.635.007) | (74,2%) |
| Gastos de Personal | (467.213) | (3,5%) | (520.110) | (3,3%) | (593.485) | (3,2%) |
| Amortizaciones | (41.133) | (0,3%) | (21.482) | (0,1%) | (21.727) | (0,1%) |
| Variación Provisiones de tráfico | (940.379) | (7,2%) | 326.645 | 2,1% | (57.117) | (0,3%) |
| Otros gastos de explotación | (816.725) | (6,2%) | (859.041) | (5,5%) | (1.061.739) | (5,8%) |
| Total Gastos de Explotación | (12.576.067) | (87,7%) | (13.804.698) | (87,6%) | (15.369.075) | (83,7%) |
| RESULTADO EXPLOTACIÓN | 1.586.418 | 12,2% | 1.955.578 | 12,4% | 3.003.531 | 16,3% |

Del análisis del cuadro anterior podemos señalar que, en líneas generales, los gastos de explotación han experimentado una notable mejora en el periodo 1998-2000. En este periodo se han controlado los Gastos de Personal, a pesar del notable crecimiento de la sociedad en este trienio. Asimismo, los Aprovisionamientos han mejorado de forma notable en el año 2000 con respecto al ejercicio anterior, debido a una acertada política de compras y la reducción de costes en las edificaciones, aunque sin alcanzar los niveles alcanzados en el año 1998.

El epígrafe de “Variación Provisiones de Tráfico” recoge básicamente el cambio en las provisiones para terminación de obras que se crean para recoger, en todas aquellas promociones que al cierre de cada ejercicio son liquidables en la cuenta de resultados, los costes pendientes de incurrir a dicha fecha hasta la terminación de las obras en su totalidad. Por tanto, este epígrafe ha variado en cada ejercicio en función del número de promociones liquidables como del porcentaje de avance de cada una de ellas. La reducción en esta partida al cierre del ejercicio 2000 se debió a la conclusión de varias obras durante el pasado ejercicio.

Respecto al epígrafe de “Otros Gastos de Explotación”, si bien estos se han incrementado en valor absoluto en el período 1998-2000, en términos relativos se reducen un 0,4%, como consecuencia del incremento de actividad experimentado en el período.

Todo ello ha redundado en poder alcanzar un amplio margen en el Resultado de Explotación. La reserva de suelo a 31 de diciembre de 2001, era de 417.367 m², lo que permitirá desarrollar futuras promociones que permitan mantener el nivel de la actividad de la sociedad.

Principales centros comerciales, industriales o de servicios, en su caso, asociados a cada grupo o familias de productos servicios o líneas de actividad.

La sociedad tiene su domicilio social en Madrid, calle Padre Damián,41, siendo este inmueble la sede de sus oficinas centrales.

Asimismo, la sociedad cuenta con delegaciones en las siguientes ciudades:

- Delegación de Madrid.
- Delegación de Cataluña, con sede en Barcelona.
- Delegación de la Comunidad de Valencia, con oficinas en Valencia y Alicante.
- Delegación de Andalucía, con oficinas en Sevilla y Málaga.
- Delegación de Canarias, con oficinas en Las Palmas de Gran Canaria y en Tenerife y
- Delegación de Valladolid.

En cuanto a la distribución geográfica de las ventas, se desglosa como sigue:

| ZONA | 1998 | 1999 | 2000 |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Madrid | 6.637.013 | 4.517.225 | 5.948.979 |
| Aragón | 66.225 | 21.770 | - |
| Castilla-León | - | - | 576.607 |
| Valencia | 1.301.720 | 5.383.361 | 4.603.594 |
| Andalucía | 683.787 | 2.023.608 | 444.034 |
| Cantabria | - | 229.990 | - |
| Galicia | - | - | 893.890 |
| Cataluña | 44.450 | 2.077.075 | 1.607.217 |
| Canarias | 3.981.540 | 572.626 | 3.126.154 |
| TOTAL | 12.714.735 | 14.825.655 | 17.200.475 |

(en miles de pesetas)

Como vemos, las ventas se centran en la zona de Valencia, Madrid, Cataluña y Canarias, con importantes ventas también en la Comunidad Autónoma Andaluza. Asimismo, en su vocación de ampliar geográficamente su negocio, la sociedad realiza promociones en diversas ciudades y comunidades, en aras de potenciar su actividad, que mantiene un componente local muy importante.

Los cambios producidos en las zonas de Canarias se deben a que en el año 1999, no existía obra terminada. Sin embargo, durante el 2000, se pusieron a la venta nuevas

promociones. Es importante destacar igualmente, el incremento en importancia de la Delegación de Valencia, donde DRAGADOS INMOBILIARIA se ha consolidado en los últimos años.

En general, la política de la Sociedad no discrimina zonas para realizar sus inversiones, rigiéndose por criterios económicos y de oportunidad.

IV.6.3. Circunstancias condicionantes de DRAGADOS INMOBILIARIA.

IV.6.3.1 Grado de estacionalidad del negocio.

Tal y como se ha indicado al referirse a las circunstancias condicionantes de INMOBILIARIA URBIS, las actividades centrales de DRAGADOS INMOBILIARIA, la promoción inmobiliaria y el alquiler, no presentan un carácter estacional.

Sin embargo, es importante destacar que dichas actividades sí se ven influenciadas por el nivel de actividad económica, acusando, por tanto, la evolución cíclica de todo negocio inmobiliario y, en lo que respecta al centro comercial ahora adquirido y a los locales comerciales, también a los niveles de consumo.

Los valores de los inmuebles, el precio del suelo, el precio de los alquileres y las tasas de desocupación están directamente relacionados con el estado de la economía, los tipos de interés y otros factores.

IV.6.3.2. Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y marcas

Dragados Inmobiliaria, en sus actividades no depende ni está influenciada por patentes y/o marcas.

IV.6.3.3 Indicaciones relativas a la política de investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos durante los tres últimos años.

No hay actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo que deben reseñarse.

IV.6.3.4 Indicación de cualquier litigio o arbitraje que pueda tener o haya tenido, en un pasado reciente, una incidencia importante sobre la situación financiera o de negocio de DRAGADOS INMOBILIARIA

DRAGADOS INMOBILIARIA no está incurso en ningún litigio o arbitraje cuyo resultado puede o pudiera perjudicar de forma significativa su situación financiera o el desarrollo de su actividad.

IV.6.3.5 Interrupciones de la actividad de DRAGADOS INMOBILIARIA.

DRAGADOS INMOBILIARIA no ha sufrido interrupciones significativas de sus actividades durante los últimos años.

IV.6.4. Informaciones laborales de DRAGADOS INMOBILIARIA.

Número medio del personal empleado y evolución durante los 3 últimos ejercicios

El número medio de personas empleadas en los tres últimos ejercicios, es el siguiente:

| CATEGORÍA | 1998 | 1999 | 2000 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| Directivos | 4 | 4 | 5 |
| Técnicos | 25 | 26 | 25 |
| Administrativos | 15 | 17 | 17 |
| Personal Auxiliar | 26 | 30 | 30 |
| TOTAL | 70 | 77 | 77 |

Negociación colectiva en el marco de DRAGADOS INMOBILIARIA

La Sociedad se rige por el convenio provincial de la construcción vigente en cada provincia donde se sitúa el centro de trabajo.

Descripción de la política seguida por DRAGADOS INMOBILIARIA en materia de ventajas al personal y, en particular en materia de pensiones de toda clase

Ver apartado V.1.2.1 del presente Folleto Informativo.

IV.6.5. Política de Inversiones.

IV.6.5.1. Descripción cuantitativa de las principales inversiones, incluidos los intereses adquiridos en otras Empresas, tales como acciones, participaciones, obligaciones, etc., realizadas durante los tres últimos años y en el ejercicio en curso.

Año 1998

En septiembre de 1998, se produjo la fusión de Parques Empresariales, S.A., por parte de DRAGADOS INMOBILIARIA. Al ser DRAGADOS INMOBILIARIA titular de todas las acciones de la sociedad absorbida, no procedió canje ni aumento de capital.

Se adquirió por 23.860.000 pesetas, una participación adicional de Benimaclet Este, S.A., alcanzando una participación del 39,76% en dicha sociedad, que se vendió el pasado ejercicio, obteniendo un beneficio de 329.534.000 pesetas. Asimismo se adquirió el 16,667% de Nazaret y Desarrollo, S.A. por 5.000.000 de pesetas. Se aumentó la participación en Espacios del Norte, S.A, por 10.200.000 pesetas, alcanzando un 15% de su capital social.

Año 1999

En este año, DRAGADOS INMOBILIARIA adquirió el 99,993% del capital de Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. por un importe de 469.966.000 pesetas. Asimismo, se adquiere en Indraci, S.A una participación del 60% de su capital por 17.999.000 pesetas.

Año 2000

En el pasado ejercicio, se acudió a la ampliación de capital de Nazaret y Desarrollo, S.A. por un importe de 11.150.000 pesetas, conservando su porcentaje en el capital.

Con fecha 13 de diciembre de 2000, DRAGADOS INMOBILIARIA ejercito a Promotora Construcciones y Obras Alamillos, S.L. el derecho de opción de compra, que había adquirido por 1.360 millones de pesetas a Grupo Dragados, S.A. que ostentaba sobre el edificio de oficinas sito en San Sebastián de los Reyes (Madrid), con una superficie total edificada sobre rasante de 25.900 m², aproximadamente. El precio fue de 7.800 millones de pesetas.

Asimismo, se adquirió la concesión de la explotación de un centro comercial, "Las Pirámides de Martianez" en Tenerife, adquirida a una sociedad del Grupo Dragados. La concesión fue adjudicada en 1988 por un periodo de 50 años. Situado en el Puerto de la Cruz (Tenerife), cuenta con una superficie construida sobre rasante de 23.591 m² y 33.270 m² de parking bajo rasante que suponen 11.000 m² de superficie alquilable y 900 plazas de parking.

IV.6.5.2 Indicaciones relativas a las principales inversiones en curso de realización. Indicaciones relativas a las principales inversiones del emisor que hayan sido objeto de compromisos en firme por parte de su órgano de dirección.

DRAGADOS INMOBILIARIA tenía, al 31 de diciembre de 2000, un compromiso firme de compra de suelo en Santa Cruz de Tenerife, documentado en contrato privado, por un importe global de 595 cuyo importe pendiente de pago asciende a 595 millones de pesetas.

No existen otros compromisos ni inversiones en curso de realización en esta sociedad.

CAPÍTULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1. INFORMACIONES CONTABLES DE LAS SOCIEDADES FUSIONADAS

V.1.1. INFORMACIONES INDIVIDUALES DE INMOBILIARIA URBIS

V.1.1.1. Cuadros comparativos del Balance y Cuentas de Resultados a 31 de Diciembre de 1998,1999 y 2000.

A continuación se presentan los estados financieros individuales de la Sociedad a 31 de Diciembre de 1998,1999 y 2000. Como **Anexo 1** se incluyen los Estados financieros, Informe de Auditoría e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2000.

INMOBILIARIA URBIS, a pesar de ser la sociedad dominante de un grupo de sociedades, no tiene obligación legal de consolidar sus estados financieros por la escasa importancia relativa del efecto que supondría dicha consolidación.

Indicamos ahora, las características principales de las bases de presentación de las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS:

- **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 de Presupuestos Generales del Estado. 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 incorporó gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en el ejercicio 2000. 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:

| INMOVILIZADO MATERIAL | AÑOS DE VIDA UTIL |
|--------------------------------------|-------------------|
| Edificios (en alquiler y uso propio) | 75 |
| Mobiliario y enseres | 5-10 |
| Equipo para proceso de datos | 5 |
| Elementos de transporte | 3-5 |

- **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 (Impuestos de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o 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.

A) Balances de situación individuales (en millones de pesetas)

| ACTIVO | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| INMOVILIZADO | | | |
| Gastos de Establecimiento | - | - | 291 |
| Inmovilizado Inmaterial | 12.044 | 5.171 | 7.547 |
| - Derechos sobre bienes en leasing | 12.170 | 5.207 | 5.207 |
| - Concesiones | 7 | 7 | 2.539 |
| - Aplicaciones informáticas | 35 | 38 | 49 |
| - Amortizaciones | (168) | (81) | (248) |
| Inmovilizado Material | 21.944 | 29.445 | 40.887 |
| - Inmuebles para arrendamiento | 21.517 | 24.100 | 34.588 |
| - Inmuebles para uso propio | 1.279 | 1.444 | 1.530 |
| - Instalaciones | 87 | 118 | 171 |
| - Mobiliario y equipo de oficina | 296 | 330 | 352 |
| - Otro inmovilizado material | 158 | 179 | 196 |
| - Construcciones en curso | 292 | 5.323 | 6.411 |
| - Amortizaciones | (1.685) | (2.049) | (2.361) |
| Inmovilizado Financiero | 4.446 | 4.210 | 4.096 |
| Acciones Propias | - | 532 | 2.136 |
| Deudores por operaciones de tráfico a l/p | - | - | 761 |
| Total Inmovilizado | 38.434 | 39.358 | 55.718 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 2.399 | 1.134 | 1.329 |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | |
| Existencias | 69.339 | 75.915 | 99.921 |
| - Terrenos y solares | 42.111 | 45.438 | 63.486 |
| - Promociones en curso | 23.849 | 29.027 | 34.156 |
| - Inmuebles terminados | 3.379 | 1.450 | 1.478 |
| - Anticipos a proveedores | 0 | 0 | 801 |
| Deudores | 23.391 | 38.503 | 48.035 |
| Inversiones Financieras Temporales | 92 | (32) | (16) |
| Tesorería | 350 | 437 | 370 |
| Ajustes por periodificación | - | 98 | 63 |
| Total Activo Circulante | 93.172 | 114.921 | 148.373 |
| TOTAL ACTIVO | 134.005 | 155.413 | 205.420 |

| PASIVO | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| FONDOS PROPIOS | | | |
| Capital | 20.682 | 19.271 | 22.078 |
| Prima de Emisión | 11.422 | 11.422 | 23.007 |
| Reservas | 6.694 | 10.246 | 15.590 |
| Pérdidas y Ganancias del Ejercicio | 3.175 | 5.333 | 6.580 |
| Total Fondos Propios | 41.973 | 46.272 | 67.255 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 122 | 81 | 50 |
| Provisiones para riesgos, gastos y otras | 5.794 | 5.767 | 4.669 |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 36.876 | 36.467 | 39.151 |
| Otros Acreedores | 6.352 | 6.054 | 6.749 |
| Desembolsos pendientes s/ acciones no exigidos | 38 | 38 | 63 |
| Total Acreedores a Largo Plazo | 43.266 | 42.559 | 45.963 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 18.060 | 23.869 | 33.987 |
| Acreedores Comerciales | 15.628 | 27.455 | 43.777 |
| Otras Deudas no comerciales | 3.974 | 1.967 | 2.360 |
| Provisiones para operaciones de tráfico | 5.188 | 7.443 | 7.359 |
| Total Acreedores a Corto Plazo | 42.850 | 60.734 | 87.483 |
| TOTAL PASIVO | 134.005 | 155.413 | 205.420 |

Comentarios al Balance de Situación

ACTIVO

- La evolución del Inmovilizado se ha caracterizado por:
 - Los Gastos de Establecimiento en 2000 recogen los gastos incurridos en relación con la ampliación de capital llevada a cabo, e incluyen conceptos tales como impuestos, honorarios profesionales de abogados, escrituración y registro. Estos gastos están contabilizados por los costes incurridos y se amortizan en 5 años.
 - El Inmovilizado Inmaterial recoge básicamente los derechos de uso y opción de compra derivados de la utilización de inmuebles en régimen de arrendamiento financiero. Se contabilizan por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir en varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Asimismo, en este epígrafe se incluye, por su valor de adquisición de 2.525 millones de pesetas, la concesión para la explotación del centro comercial “La Esquina del Bernabéu” en Madrid hasta el año 2012. La amortización de esta

concesión se dota de forma progresiva en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo a 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:

| Duración Contrato | Tiempo Transcurrido | Coste en origen | Amortización Acumulada | Intereses Pendientes de devengo | Cuotas pendientes de pago | Cuotas Pendientes (semestrales) |
|-------------------|---------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 11 años | 35 meses | 5.207 | (130) | 1.148 | 5.666 | 17 |

(Datos en millones de pesetas).

El saldo de la partida de Inmovilizado Inmaterial se minoró a lo largo de los ejercicios pasados, aunque aumentó por la concesión del centro comercial “La esquina del Bernabéu, antes reseñada, debido a traspasos que se han hecho:

- Al Inmovilizado Material, correspondientes a inmuebles terminados que pasan a ser explotados en arrendamiento o para uso propio
 - Al Inmovilizado Material en Curso, por solares donde se construirán edificios para ser explotados en régimen de arrendamiento.
 - A Existencias, por traspasos a terrenos y solares y promociones en curso para su posterior promoción y venta.
- La cifra de Inmovilizado Material muestra principalmente el importe de los inmuebles que tiene la compañía para explotar en régimen de arrendamiento y aquéllos que utiliza para uso propio, así como otras instalaciones, utillaje y mobiliario. El valor contable bruto (antes de amortizaciones) que supone la partida de Inmovilizado Material a 31 de Diciembre de 2000 es de 43.248 millones de pesetas. Asimismo, el valor contable bruto de los inmuebles para arrendamiento a esta fecha es de 34.588 millones de pesetas. La principal adición del ejercicio 2000 corresponde a la compra 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.
- 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 | Participación en empresas | | Cartera de valores Largo Plazo | Provisiones en Empresas | |
|--------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|
| | Del Grupo | Asociadas | | Del grupo | Asociadas |
| Saldo 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 | 255 | - | - | (1) | - |

| | | | | | |
|--|--------------|--------------|----------|--------------|------------|
| Inmobiliaria Gran Capitan, S.A. | 20 | - | - | - | - |
| Bajas: | | | | | |
| Inmobiliaria Gran Capitan, 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 31-12-00 | 2.991 | 1.520 | 3 | (638) | (3) |

(Datos en millones de pesetas)

La mayor parte del saldo asociado al Inmovilizado Financiero se corresponde a empresas cuya principal actividad es la promoción. Las sociedades arriba enmarcadas no han repartido dividendos en el ejercicio 2000.

En el mes de noviembre de 2000, la sociedad del grupo "Renfurbis, S.A." realizó una ampliación de capital de 425 millones de pesetas. Inmobiliaria Urbis ha suscrito y desembolsado los 255 millones de pesetas correspondientes a su porcentaje de participación (60%) en la misma.

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

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 vendieron 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.

De la sociedad Golf Altorreal, S.A. se vendieron en el ejercicio 2000 un número de acciones cuyo coste ascendía a 38 millones de pesetas. Si bien la intención de la Sociedad es continuar con la venta de acciones de Golf Altorreal, S.A., 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".

- En cuanto a las acciones propias, su saldo se corresponde con la adquisición, durante el ejercicio 2000, de 2.681.413 acciones a un precio medio de 4,73 euros (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 registro del presente Folleto Informativo, la Sociedad ha adquirido las acciones propias indicadas en el apartado 4.1 del Capítulo III del presente Folleto Informativo.

- El aumento que ha ido registrando el saldo del Activo Circulante se debe principalmente al crecimiento de la partida de existencias (terrenos destinados a la promoción inmobiliaria, véase apartado 5.1 del Capítulo IV del presente Folleto Informativo) como consecuencia del mayor ritmo de actividad acaecido en los últimos años. Este mayor ritmo de crecimiento en ventas se manifiesta también en la cifra de Deudores.

PASIVO

- La evolución al alza de la partida de Fondos Propios se debe principalmente a la ampliación de capital de julio de 2000 y a los mayores beneficios obtenidos en los tres últimos años y al aumento de las Reservas dotadas por la compañía. Asimismo, dicha cifra se ha visto afectada por la reducción de capital acordada el pasado ejercicio 2000.

El siguiente cuadro recoge la variación en los fondos propios de la sociedad durante el año 2000:

| Distribución | Capital Social | Prima emisión acciones | Reserva Legal | Reserva acciones propias | Reservas especiales | Reservas voluntarias y otras | Resultado del ejercicio | Total |
|-------------------------------|----------------|------------------------|---------------|--------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|
| Saldo 31-12-99 | 19.271 | 11.422 | 3.587 | 532 | 573 | 5.554 | 5.333 | 46.272 |
| Dist. Resul. 99 | | | 267 | | 858 | 4.208 | (5.333) | 0 |
| Reducción Cap. Social | (1.376) | | | (35) | | 46 | | (1.365) |
| Ampliación Cap. 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 31-12-00 | 22.078 | 23.007 | 3.854 | 2.136 | 1.431 | 8.169 | 6.580 | 67.255 |

- En consonancia con las compraventas de acciones propias recogida anteriormente, la sociedad dotó la correspondiente reserva de acciones propias a 31 de diciembre de 2000.
- En la cuenta de Reservas especiales 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.
 - El importe restante, 165 millones de pesetas, se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2000, el Capital Social de Urbis queda representado por 102.069.740 acciones al portador de € 1,3 cada una (216,3018 pesetas).

La única entidad con participación igual o superior al 5% del capital suscrito, que ha comunicado este hecho, es el Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 64,03% a través, principalmente de Banco Español de Crédito, S.A. A 31 de diciembre de 2000, 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.

- La partida de “Provisiones para Riesgos, Gastos y Otras” incluye fundamentalmente dotaciones realizadas para:
 - Provisiones para pensiones para cubrir los compromisos adquiridos por la Sociedad para con su personal pasivo en materia de pensiones.
 - Provisiones para impuestos correspondientes a la estimación realizada por INMOBILIARIA URBIS, para cubrir posibles pasivos contingentes derivados de determinadas actas levantadas por la Administración Tributaria (vease capítulo IV.3.4 del presente Folleto Informativo).
- Los Acreedores a corto plazo sufren un aumento en los dos últimos años como consecuencia del mayor endeudamiento de la Sociedad con entidades de crédito al haber aumentado notablemente la actividad. Asimismo, la Sociedad ha aumentado sus deudas con proveedores comerciales por mayores compras de terrenos.

La mayor parte de la deuda con entidades bancarias procede de préstamos con garantía hipotecaria (subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados) y créditos vinculados a la ejecución material de las promociones.

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

| BANCO | (Millones de Pesetas) | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| | Límite | Saldo dispuesto |
| Con garantía hipotecaria (*): | | |
| Banesto | 35.130 | 20.285 |
| Otras entidades | 4.991 | 1.581 |
| Total | 40.121 | 21.866 |
| Vinculados a promociones(**) | | |
| Banesto | 60.385 | 18.997 |
| Otras entidades | 19.559 | 7.919 |
| Total | 79.994 | 26.916 |
| Con garantía personal: | | |
| Banesto | 21.960 | 16.361 |
| Otras entidades | 10.850 | 1.626 |
| Total | 32.810 | 17.987 |
| Leasing inmobiliario: | | |
| Banesto | 5.554 | 5.554 |
| Total | 5.554 | 5.554 |
| Riesgo factoring con recurso | | 173 |
| Intereses devengados leasing | | 112 |

| | | |
|---|--|---------------|
| Intereses devengados préstamos y créditos | | 530 |
| Total otras deudas con entidades financieras | | 815 |
| | | |
| TOTAL DEUDA CON ENTIDADES CRÉDITO | | 73.138 |

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

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

El Tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Mibor más 0,25% y el Mibor más 1%, siendo el tipo medio de la deuda del 5,84%

Al mismo tiempo, a 31 de diciembre de 2000 la sociedad mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

| Empresa | Saldo Acreedor (millones de pesetas) |
|--|---|
| Gedinver Inmuebles, S.A. | 244 |
| Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A | 767 |
| Banco Vitoria, S.A. | 47 |
| La Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A. | 3.980 |
| Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A. | 531 |
| Banco Español de Crédito, S.A. | 62.361 |
| Total | 67.930 |

Adicionalmente a las operaciones de leasing, 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 esta misma entidad y a Gedinver Inmuebles, S.A. por importes de 5.629 y 244 millones de pesetas, respectivamente, la compra del centro comercial "ABC Serrano" a Plataforma 61, S.A" por 10.600 millones de pesetas y la compra de la concesión administrativa para la explotación del centro comercial "la esquina del Bernabéu" a INFOSA por 2.525 millones de pesetas.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., se incluye la deuda que mantenía la Sociedad al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999.

De dicha deuda, cuyo importe total asciende a 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 al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en Boadilla del Monte. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos. El resto de dicha deuda, por 756 millones de pesetas y con vencimiento a corto plazo, se corresponden al crédito que por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por INMOBILIARIA URBIS, de la misma forma que el crédito anterior, al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A. de suelo en el término de San Sebastián de los Reyes. Al igual que el resto de esta deuda, no se devengan intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

B) Cuenta de Pérdidas y Ganancias (en millones de pesetas)

| | 1998 | 1999 | 2000 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Importe Neto de la Cifra de Negocios | 28.299 | 41.466 | 47.989 |
| Ventas de Solares | 2.713 | 2.010 | 2.946 |
| Ventas de promociones | 23.812 | 37.309 | 41.858 |
| Ingresos por arrendamientos | 1.706 | 2.126 | 3.164 |
| Prestación de servicios | 68 | 21 | 21 |
| Aumento existencias promociones en curso | - | 3.248 | 5.157 |
| Existencias promociones en curso incorp. Inmov. | - | - | 433 |
| Otros Ingresos de Explotación | 159 | 161 | 712 |
| Total Ingresos de Explotación | 28.458 | 44.875 | 54.291 |
| Aprovisionamientos | (20.961) | (34.197) | (40.349) |
| Transferencias de Inmovilizado | - | (1040) | - |
| Costes directos explotación inmuebles arrendamiento. | (605) | (697) | (1.171) |
| Gastos de Personal | (975) | (1.108) | (1.130) |
| Dotaciones para amortizaciones | (77) | (80) | (122) |
| Variación Provisiones de tráfico | (87) | (78) | (66) |
| Otros Gastos Explotación | (479) | (693) | (838) |
| Total Gastos de Explotación | (23.184) | (37.893) | (43.676) |
| RESULTADO EXPLOTACIÓN | 5.274 | 6.982 | 10.615 |
| Ingresos financieros | 42 | 32 | 16 |
| Gastos Financieros | (3.192) | (2.673) | (3.687) |
| Intereses Capitalizados | 875 | 850 | 1.737 |
| Resultados Financieros | (2.275) | (1.791) | (1.934) |
| RESULTADO ORDINARIO | 2.999 | 5.191 | 8.681 |
| Ventas de Inmovilizado | 1.241 | 1.126 | 1.608 |
| Coste Ventas Inmovilizado | (407) | (511) | (1.068) |
| Otros Ingresos Extraordinarios | 113 | 385 | 947 |
| Variación provisión cartera de control | (113) | (245) | (9) |
| Otros Gastos Extraordinarios | (811) | (601) | (961) |
| Resultados extraordinarios | 23 | 154 | 517 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 3.022 | 5.345 | 9.198 |
| Impuesto de Sociedades | 153 | (12) | (2.618) |
| RESULTADO NETO | 3.175 | 5.333 | 6.580 |

Comentarios a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El importe neto de la cifra de negocios se ha incrementado notablemente en los últimos años como consecuencia del auge de la actividad promotora.

Al mismo tiempo, se están mostrando los esfuerzos de la sociedad en cuanto al crecimiento en la actividad de alquileres.

Este incremento en la actividad industrial, ha repercutido favorablemente en el Beneficio de Explotación y sobre todo en el Resultado Neto.

Los gastos financieros totales crecieron en 1.014 millones de pesetas, lo que representa un 38% respecto al ejercicio de 1999. Este incremento de los gastos financieros son consecuencia de la subida de tipos, del incremento de la deuda y de las nuevas adquisiciones de suelo. Como se ha explicado anteriormente, el diferencial financiero neto, una vez activados intereses según normas del Plan General de Contabilidad y consecuencia del mayor número de promociones en curso, ha aumentado en un 8%, sin que puedan considerarse de gran impacto en el beneficio.

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

| Gastos Extraordinarios | Importe (millones de pesetas) |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Dotación Autocartera | 507 |
| Dotación gratificación diferida | 150 |
| Otros gastos extraordinarios | 304 |
| Total | 961 |

Los ingresos extraordinarios se corresponden en su totalidad con la reversión, con abono a este epígrafe de la cuenta de resultados, de la provisión del fondo de pensiones del personal activo, que al 31/12/00 quedó cancelada al formalizarse acuerdos individuales con cada uno de los empleados afectos al mismo.

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

Respecto a la Dotación Autocartera, véase lo señalado en el Capítulo III, apartado 4.1. del presente Folleto Informativo.

Otros comentarios a los Estados Financieros

- Impuesto de Sociedades y Situación Fiscal

La Sociedad 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 tributos.

En cuanto al saldo deudor y acreedor mantenido con las Administraciones Públicas, la situación es la siguiente:

| Saldos Deudores | | Saldos Acreedores | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| Concepto | Importe | Concepto | Importe |
| IVA/IGIC | 1.221 | Impuestos diferidos | 968 |
| Cuenta corriente tributaria | 605 | Impuesto Sociedades 2000 | 607 |
| Impuestos anticipados | 622 | Ayuntamientos | 726 |
| | | Órganos Seguridad Social | 17 |
| TOTAL | 2.448 | TOTAL | 2.318 |

(Datos en millones de pesetas)

- Operaciones de Cobertura de los Tipos 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 (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 interés de la deuda bancaria en 263 millones de pesetas, aproximadamente.

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

- Estructura de Pasivo del Grupo.

| Estructura de Financiación | 1998 | % | 1999 | % | 2000 | % | Despues ampliación | % |
|--------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------------|-------------|
| Fondos Propios | 41.973 | 31% | 46.272 | 29% | 67.255 | 33% | 97.783 | 36% |
| Recursos Ajenos a largo | 49.182 | 37% | 48.407 | 30% | 50.682 | 24% | 59.635 | 21% |
| Recursos Permanentes | 91.155 | 68% | 94.679 | 59% | 117.937 | 57% | 152.312 | 55% |
| Recursos Ajenos a corto | 42.850 | 32% | 65.476 | 41% | 87.483 | 43% | 122.844 | 45% |
| Total Pasivo | 134.005 | 100% | 155.413 | 100% | 205.420 | 100% | 275.156 | 100% |

(datos en millones de pesetas)

Los datos que se presentan después de la ampliación están realizados con el balance gerencial que se presenta en el Capítulo VII del presente Folleto Informativo (31 de diciembre de 2001). Para la cifra de Fondos Propios se ha tomado el importe completo de la ampliación (Capital y Prima de Emisión): 129.258.934,19 euros.

Ratios financieros, de productividad y de rentabilidad

| | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|----------|----------|----------|
| Financieros | | | |
| Liquidez (1) | 0,56 | 0,67 | 0,56 |
| Capitalización (2) | 0,31 | 0,30 | 0,33 |
| Apalancamiento (3) | 1,25 | 1,27 | 1,06 |
| Cobertura (4) | 1,65 | 2,61 | 2,88 |
| Período medio de cobro (5) | 300 | 339 | 365 |
| Fondo de Maniobra (6) | 50.322 | 54.187 | 60.890 |
| Fondo de Maniobra financiero (7) | (19.017) | (21.728) | (39.031) |
| Productividad | | | |
| Gastos de Personal/ Total Ingresos de Explotación | 3,43% | 2,47% | 2,08% |
| Total ingresos de Explotación / Empleado | 254 | 374 | 431 |
| Activos por empleado | 1.196 | 1.295 | 1.630 |
| Rentabilidad | | | |
| Margen de explotación /Total Ingresos Explotación | 18,5% | 15,6 | 19,6% |
| Margen de beneficio ordinario /Total Ingresos Explotación | 10,5% | 11,6 | 15,9% |
| Margen de Beneficio Neto / Total Ingresos Explotación | 11,2% | 11,9 | 12,1% |
| ROE (8) | 7,9% | 13,0% | 7,1% |
| ROA(9) | 2,4% | 3,4% | 3,2% |

- (1) (Activo circulante- Existencias)/ Pasivo Circulante
- (2) Fondos Propios/ Activos Totales
- (3) Deuda con carga/Fondos Propios
- (4) Resultado de Explotación/Gastos Financieros totales
- (5) (Deudores/Ventas)*365
- (6) Activo Circulante- Pasivo Circulante
- (7) (Activo Circulante- Existencias)- Pasivo Circulante
- (8) Beneficio Neto/Fondos Propios Medios

(9) Beneficio Neto/Activos Totales.

V.1.1.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio con los dos ejercicios anteriores (en millones de pesetas)

| | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| ORIGENES DE FONDOS | | | |
| Resultado del ejercicio | 3.175 | 5.333 | 6.580 |
| Dotaciones a las amortizaciones | 299 | 327 | 548 |
| Dotación Provisión inversiones financieras | 114 | 245 | 9 |
| Desdotación Provisión para inversiones financieras | - | - | (145) |
| Dotación Provisión Pensiones | 122 | 127 | 188 |
| Ingresos de intereses diferidos | (44) | (41) | (31) |
| Dotación autocartera | - | - | 507 |
| Dotación provision riesgos y gastos | 751 | 601 | 203 |
| Provisiones aplicadas | (40) | (410) | (947) |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | - | - | 322 |
| Beneficio enajenación de inmovilizado | (835) | (614) | (410) |
| Beneficio enajenación inmovilizado financiero | - | - | (130) |
| Recursos procedentes de las operaciones | 3.542 | 5.568 | 6.694 |
| Ampliación de capital | - | - | 15.768 |
| Gastos de Intereses diferidos | 624 | 1.265 | - |
| Enajenación o traspaso a corto plazo de inmovilizado: | | | |
| Inmovilizado inmaterial | 6.151 | 3.416 | - |
| Inmovilizado material | 2.087 | 1.563 | 805 |
| Inmovilizado financiero | 870 | 48 | 799 |
| Traspaso a c/p de deudas a largo plazo | 659 | - | - |
| Deudas a largo plazo | - | - | 3.404 |
| Acreedores a largo plazo | 5.823 | 10.515 | - |
| Total Orígenes | 19.756 | 22.375 | 27.470 |
| APLICACIONES DE FONDOS | | | |
| Provisiones para riesgos, gastos y otras | 128 | 120 | - |
| Reducción de capital | - | 1.034 | 1.365 |
| Gastos de establecimiento | 20 | - | 311 |
| Adquisiciones netas o traspasos c/p al inmovilizado: | | | |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | - | - | 517 |
| Inmovilizaciones inmateriales | 2.036 | 132 | 2.543 |
| Inmovilizaciones materiales | 927 | 5.188 | 11.530 |
| Traspaso de existencias inmovilizado material | - | - | 668 |
| Inmovilizaciones financieras | 798 | 57 | 419 |
| Acciones propias | - | 532 | 2.111 |
| Cientes a largo plazo | - | - | 761 |
| Traspasos a corto plazo/pago Provisiones para Riesgos y Gastos | - | 225 | 542 |
| Traspasos a corto plazo de deuda a largo plazo | - | 11.222 | - |
| Total Aplicaciones | 3.909 | 18.510 | 20.767 |
| Exceso de orígenes sobre aplicaciones (aum. cap. Circulante) | 15.847 | 3.865 | 6.703 |
| Total | 19.756 | 22.375 | 27.470 |

Variación del capital circulante (en millones de pesetas)

| Variación del Capital Circulante | 1998 | | 1999 | | 2000 | |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| Existencias | 16.456 | - | 6.576 | - | 24.006 | - |
| Deudores | 5.657 | - | 19.854 | - | 9.532 | - |
| Acreeedores | - | 4.698 | - | 22.626 | - | 26.749 |
| Inv. Fin. Temp. | - | 1.349 | - | 124 | 16 | - |
| Tesorería | - | 219 | 87 | | | 67 |
| Ajutes periodificac. | - | - | 98 | | | 35 |
| Total | 22.113 | 6.266 | 26.615 | 22.750 | 33.554 | 26.851 |
| Variación cap. circ. | - | 15.847 | - | 3.865 | - | 6.703 |
| TOTAL | 22.113 | 22.113 | 26.615 | 26.615 | 33.554 | 33.554 |

V.1.2 INFORMACIONES INDIVIDUALES DE DRAGADOS INMOBILIARIA

V.1.2.1 Cuadros comparativos del Balance y Cuentas de Resultados a 31 de Diciembre de 1998,1999 y 2000.

A continuación se presentan los estados financieros individuales de DRAGADOS INMOBILIARIA a 31 de Diciembre de 1998,1999 y 2000. Como **Anexo 2** se incluyen los Estados financieros, Informe de Auditoría en Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2000.

DRAGADOS INMOBILIARIA está dispensada, de acuerdo con la legislación vigente, de presentar cuentas anuales consolidadas, ya que la consolidación se efectúa a un nivel superior, dada la pertenencia al Grupo Dragados. La consolidación de las sociedades participadas supondría, para el ejercicio 2000, un incremento en el importe de los activos de 3.900 millones de pesetas, aproximadamente, no siendo su efecto significativo con relación a las reservas y al resultado del ejercicio.

A) Balances de situación individuales (en miles de pesetas)

| ACTIVO | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| INMOVILIZADO | | | |
| Gastos de Establecimiento | - | - | 136.607 |
| Inmovilizado Inmaterial | 5.575 | 5.291 | 2.853.185 |
| Inmovilizado Material | 116.458 | 108.244 | 9.299.321 |
| Inmovilizado Financiero | 628.721 | 1.361.122 | 1.270.625 |
| Total Inmovilizado | 750.754 | 1.474.657 | 13.559.738 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 17.416 | 5.027 | 0 |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | |
| Existencias | 16.432.722 | 17.833.904 | 16.348.543 |
| Deudores | 8.069.140 | 9.438.558 | 13.390.182 |
| Inversiones Financieras Temporales | 10.337 | 24.729 | 112.345 |
| Tesorería | 115.804 | 6.501 | 11.498 |
| Ajustes por periodificación | 265.192 | 248.483 | 187.976 |
| Total Activo Circulante | 24.893.195 | 27.552.175 | 30.050.544 |
| TOTAL ACTIVO | 25.661.365 | 29.031.859 | 43.610.282 |

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| PASIVO | | | |
| FONDOS PROPIOS | | | |
| Capital | 3.620.812 | 3.620.739 | 17.281.459 |
| Prima de Emisión | 2.050.000 | 2.050.000 | 2.050.000 |
| Reservas | 1.665.175 | 1.943.249 | 397.980 |
| Pérdidas y Ganancias del Ejercicio | 522.956 | 547.190 | 2.244.470 |
| Total Fondos Propios | 7.858.943 | 8.161.178 | 21.973.909 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 3.102 | 10.274 | 0 |
| Provisiones para riesgos, gastos y otras | 444.175 | 982.976 | 605.000 |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | 3.576.558 | 2.751.054 | 3.672.213 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 161.902 | 297.986 | 2.285.200 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 7.991.357 | 8.627.011 | 5.683.006 |
| Acreeedores comerciales | 3.302.751 | 5.833.850 | 6.575.357 |
| Otros deudas no comerciales | 1.264.214 | 1.668.947 | 1.760.585 |
| Provisiones para operaciones de tráfico | 1.058.363 | 698.583 | 1.055.012 |
| Total Acreedores a Corto Plazo | 13.778.587 | 17.126.377 | 17.359.160 |
| TOTAL PASIVO | 25.661.365 | 29.031.859 | 43.610.282 |

Comentarios al Balance de Situación

ACTIVO

- La evolución del inmovilizado se ha caracterizado por:
 - Los gastos de establecimiento del 2000, son gastos de ampliación de capital, que se contabilizan por los costes incurridos, y representan fundamentalmente gastos en concepto de comisiones de gestión, honorarios de abogados, escrituración y registro, y se amortizan en un periodo máximo de cinco años.
 - El inmovilizado inmaterial está compuesto principalmente por una concesión administrativa, registrada por el valor de la inversión efectuada de 2.850 millones de pesetas. Se amortiza siguiendo el método de amortización lineal durante los años correspondientes a su explotación. Se trata de la concesión de la explotación de un centro comercial, "Las Pirámides de Martiánez" en Tenerife, adquirida a una sociedad del Grupo Dragados. La concesión fue adjudicada en 1988 por un periodo de 50 años.
 - El inmovilizado material recoge el importe de los inmuebles que tiene la compañía para explotar y aquéllos que utiliza para uso propio, así como otras instalaciones, utillaje y mobiliario. Con fecha 11 de diciembre de 2000, DRAGADOS INMOBILIARIA, adquirió a Grupo Dragados, el derecho de opción de compra de un edificio de oficinas situado en San Sebastián de los Reyes (Madrid), con una superficie total de 25.900 metros cuadrados, edificados sobre rasante, aproximadamente. El precio de adquisición del mencionado derecho ascendió a 1.360 millones de pesetas. Asimismo, el 13 de diciembre de 2000, DRAGADOS INMOBILIARIA ejercitó el derecho de compra del citado edificio a la compañía Promotora Construcciones y Obras Los Alamillos, S.L., por un importe de 7.800 millones de pesetas. DRAGADOS

INMOBILIARIA y Grupo Dragados formalizaron un contrato de arrendamiento del mencionado edificio por un periodo de doce años, a partir del pasado 1 de enero de 2001, no pudiendo ser resuelto dicho contrato antes del transcurso del referido periodo de tiempo, habiéndose sido fijada la renta a precio de mercado que alcanza la cifra anual de 674 Millones de pesetas.

- El movimiento de las participaciones en empresas del grupo y asociadas y de la cartera de valores en el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

| CONCEPTOS | Saldo a 31-12-99 | Adiciones o Dotaciones | Bajas o Reducciones | Saldo al 31-12-00 |
|--|------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| Empresas del Grupo | | | | |
| Cobasa Layetana de Inmuebles, S.A. | 23.200 | - | - | 23.200 |
| Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. | 469.966 | - | - | 469.966 |
| Indraci, S.A. | 17.999 | - | - | 17.999 |
| Total Empresas Grupo | 511.165 | - | - | 511.165 |
| Empresas Asociadas | | | | |
| Benimaclat Este, S.A. | 167.000 | - | 167.000 | 0 |
| Imopragal, S.A. | 20.474 | - | - | 20.474 |
| Astaco, S.A. | 609.482 | - | - | 609.482 |
| Total Empresas Asociadas | 796.956 | - | 167.000 | 629.956 |
| Inversiones Financieras Permanentes | | | | |
| Espacios del Norte, S.A. | 37.500 | - | - | 37.500 |
| Nazaret y Desarrollo, S.A. | 5.000 | 11.150 | - | 16.150 |
| Total Cartera de Valores | 42.500 | 11.150 | - | 53.650 |
| Provisiones | | | | |
| Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. | (23.228) | - | - | (23.228) |
| Indraci, S.A. | (720) | (1.633) | - | (2.353) |
| Benimaclat Este, S.A. | (26.248) | - | (26.248) | 0 |
| Imopragal, S.A. | - | - | - | - |
| Astaco, S.A. | (150.507) | (7.181) | - | (157.688) |
| Espacios del Norte, S.A. | (11.541) | - | (1.028) | (10.513) |
| Nazaret y Desarrollo, S.A. | (3.762) | (7.112) | - | (10.874) |
| Total Provisiones | (216.006) | (15.926) | (27.276) | (204.656) |
| VALOR NETO CARTERA VALORES | 1.134.615 | (4.776) | 139.724 | 990.115 |

(datos en miles de pesetas)

La participación en la sociedad Beniclamet Este, S.A. fue vendida durante el ejercicio de 2000, obteniéndose un beneficio de 329 millones de pesetas, aproximadamente. Durante el presente ejercicio, las sociedades Astaco, S.A. y Cobasa Layetana de Inmuebles, S.A. iniciaron el proceso de disolución, cuya culminación no tendrá repercusión alguna dada su escasa actividad, tratándose además de sociedades no cotizadas y no existiendo desembolsos pendientes sobre acciones. A pesar de que la sociedad Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. tenía a 31 de diciembre de 2000 fondos propios negativos, no se dotó ninguna provisión adicional dadas las plusvalías tácitas existentes en los activos propiedad de dicha sociedad.

PASIVO

- El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

| Conceptos | Capital Social | Prima emisión acciones | Reserva Legal | Otras Reservas | Resultado del ejercicio | Total |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Saldo 1-1-00 | 3.620.739 | 2.050.000 | 343.112 | 1.600.137 | 547.190 | 8.161.178 |
| Ampliación Cap. | 13.660.720 | | | | | 13.660.720 |
| Distribución beneficios: | | | | | | |
| Reserva Legal | | | 54.719 | | (54.719) | 0 |
| Reserva Voluntaria | | | | 50.732 | (50.732) | 0 |
| Dividendo Bruto | | | | | (441.739) | (441.739) |
| Dividendo reservas libre disposición | | | | (1.650.720) | | (1.650.720) |
| Resultado del ejercicio 2000 | | | | | 2.244.470 | 2.244.470 |
| Saldo 31-12-00 | 17.281.459 | 2.050.000 | 397.831 | 149 | 2.244.470 | 21.973.909 |

(datos en miles de pesetas)

El accionista mayoritario de DRAGADOS INMOBILIARIA es GRUPO DRAGADOS, S.A. que posee una participación directa del 99,99% del capital e indirecta del 100%.

Con fecha 21 de diciembre de 2000, la Junta Universal de Accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA, acordó proceder a la ampliación del capital social en la cantidad de 82.102,58 miles de Euros, quedando en consecuencia cifrado en la cantidad e 103.863,66 miles de Euros, equivalente a 17.281.459 miles de pesetas.

Como consecuencia del aumento de capital anterior, se emitieron 13.660.995 acciones ordinarias, de 6,01 euros de valor nominal cada una, de la serie B, con las mismas características e iguales derechos políticos y económicos que las existentes anteriormente. La ampliación se efectuó con los gastos e impuestos a cargo de la sociedad y las nuevas acciones participan en los resultados a partir del día 1 de enero de 2001. La ampliación de capital se realizó mediante la compensación de los créditos de la entidad suscriptora GRUPO DRAGADOS, S.A, ostentaba con la sociedad.

La ampliación del capital social, realizada con fecha 21 de diciembre de 2000, fue realizada con objeto de dotar a la sociedad de los fondos necesarios para adquirir los inmuebles descritos con anterioridad en las variaciones del activo (concesión administrativa y centro comercial en Tenerife, en el inmovilizado inmaterial, y edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes, en el inmovilizado material).

Con fecha 28 de noviembre de 2000, la Junta Universal de Accionistas de DRAGADOS INMOBILIARIA, acordó repartir un dividendo con cargo a la cuenta de "Reservas Voluntarias" por importe de 1.650 millones de pesetas, aproximadamente, que se distribuyen de la siguiente forma entre las acciones con derecho al mismo:

- Las acciones de la Serie A, de 30,05 euros de valor nominal, percibirán un dividendo bruto de 13,70 euros, por cada acción.
- Las acciones de la Serie B de 6,01 euros de valor nominal cada una, percibirán un dividendo bruto de 2,74 euros, por cada acción.

El dividendo se pagó en el domicilio social el 29 de noviembre de 2000.

El Capital Social, a 31 de diciembre de 2000, está representado por las siguientes acciones, todas ellas con los mismos derechos y totalmente suscritas y desembolsadas:

| Serie | Unidades | Nominal (Euros) | Capital Social (miles de euros) | Numeración |
|-------|------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|
| A | 30.000 | 30,05 | 901,50 | 1 al 30.000 |
| B | 17.131.807 | 6,01 | 102.962,16 | 1 al 17.131.807 |
| | | TOTAL | 103.863,66 | |

- En relación con la partida de provisiones para riesgos y gastos, hay que destacar que con fecha 28 de noviembre de 2000, la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad acordó que en cumplimiento de la legislación vigente, la sociedad procediera a la exteriorización de los compromisos por pensiones complementarios del de la Seguridad Social, adjudicando a la Compañía Santander Central Hispano Seguros y Reaseguros, S.A. la correspondiente póliza; los importes devengados por estos compromisos se encontraban ya cubiertos con las provisiones anteriormente registradas, por lo que, en adelante, no será preciso efectuar cargos a reservas autorizados por acuerdo de la Junta General de 26 de junio de 1991. El exceso de provisión se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el epígrafe "Resultados extraordinarios".
- Los saldos mantenidos por DRAGADOS INMOBILIARIA con las empresas del grupo y asociadas, considerando como tales a las pertenecientes al Grupo Dragados, al 31 de diciembre de 2000 son los siguientes:

| Compañía | DEUDORES | | | ACREDORES | |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| | Créditos concedidos | Saldo Cuenta Clientes | Otros saldos deudores | Créditos recibidos | Otros saldos acreedores |
| Empresas del Grupo | | | | | |
| Grupo Dragados, S.A. | - | - | - | 1.000.000 | 2.501.762 |
| Dragados O.P., S.A. | - | - | - | - | 1.618.614 |
| Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. | - | - | 2.316.076 | - | - |
| Indraci, S.A. | 268.757 | - | - | - | 1.733 |
| Mentor E.T.T. | - | - | - | - | 1.647 |
| Urbaser, S.A: | - | 183 | - | - | 128.250 |
| Total Empresas Grupo | 268.757 | 183 | 2.316.076 | 1.000.000 | 4.252.006 |
| Empresas Asociadas | | | | | |
| Astaco, S.A. | - | 283 | - | 431.000 | - |
| Imopragal, S.A. | - | 59.008 | 527 | - | - |
| Marina de Portixol, S.A. | - | 37 | 1.806 | - | - |
| Total Empresas Asociadas | - | 59.328 | 2.333 | 431.000 | - |
| TOTAL | 268.757 | 59.511 | 2.318.409 | 1.431.000 | 4.252.006 |

(datos en miles de pesetas)

B) Cuenta de Pérdidas y Ganancias (en miles de pesetas)

| | 1998 | 1999 | 2000 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Importe Neto de la Cifra de Negocios | 12.714.735 | 14.825.655 | 17.200.475 |
| Ventas | 12.393.063 | 14.868.083 | 17.627.577 |

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos por arrendamientos | 45.631 | 79.172 | 28.937 |
| Prestación de servicios | 502.680 | 137.243 | 104.520 |
| Devoluciones sobre ventas | (226.639) | (258.843) | (560.559) |
| Aumento exist. productos terminados y en curso | 296.664 | 930.693 | 1.153.080 |
| Exist. prom. en curso y edificios constr. incorp. al inmov. | 0 | 0 | 221 |
| Otros Ingresos de Explotación | 26.841 | 3.928 | 18.830 |
| Total Ingresos de Explotación | 13.038.240 | 15.760.276 | 18.372.606 |
| Aprovisionamientos | (9.186.372) | (12.730.710) | (13.635.007) |
| Gastos de Personal | (467.213) | (520.110) | (593.485) |
| Dotaciones para amortizaciones | (41.133) | (21.482) | (21.727) |
| Variación Provisiones de tráfico | (940.379) | 326.645 | (57.117) |
| Otros Gastos Explotación | (816.725) | (859.041) | (1.061.739) |
| Total Gastos de Explotación | (11.451.822) | (13.804.698) | (15.369.075) |
| RESULTADO EXPLOTACIÓN | 1.586.418 | 1.955.578 | 3.003.531 |
| Ingresos participaciones en capital | 47.204 | 714 | 0 |
| Gastos Financieros | (475.293) | (371.400) | (485.139) |
| Otros intereses e ingresos asimilados | 11.299 | 46.605 | 118.368 |
| Variación provisiones inversiones financieras | (8.061) | (8.789) | (6.084) |
| Diferencias negativas de cambio | (142) | (3) | 0 |
| Resultados Financieros | (424.993) | (332.873) | (372.855) |
| RESULTADO ORDINARIO | 1.161.425 | 1.622.705 | 2.630.676 |
| Variación de provisiones del inmovilizado | (155.065) | 30.461 | (8.814) |
| Beneficio procedente de Inmovilizado | 15 | 30 | 329.534 |
| Pérdidas procedente de inmovilizado | (1.567) | (228) | (127) |
| Otros Ingresos Extraordinarios | 2.265 | 1.925 | 233.244 |
| Otros Gastos Extraordinarios | (151.860) | (533.611) | (70.141) |
| Resultados extraordinarios | (306.212) | (501.423) | 483.696 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 855.213 | 1.121.282 | 3.114.372 |
| Impuesto de Sociedades | (332.257) | (574.092) | (869.902) |
| RESULTADO NETO | 522.956 | 547.190 | 2.244.470 |

(datos en miles de pesetas)

Comentarios a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

- La cifra de negocios de DRAGADOS INMOBILIARIA correspondiente a productos entregados ha crecido en el trienio 1998/2000 un 35,27%, ascendiendo en 2000 a 17.200 millones de pesetas y alcanzando los 20.213 millones de pesetas considerando a la División Inmobiliaria del Grupo Dragados.
- El resultado antes de impuestos en 2000 ascendió a 3.114 millones de pesetas lo que supone un crecimiento para el trienio antes referido de un 264,16% y de un 177,75% respecto a 1999.
- Los gastos financieros netos han experimentado respecto a 1998 un crecimiento del 2,07% frente al 35,27% de incremento en la cifra de negocio, en el mismo período, por la reducción de los tipos de interés y la amortización de créditos con Grupo Dragados, S.A.
- La partida "Ingresos Extraordinarios" recoge el exceso de provisión para responsabilidades que se ha aplicado. Las Provisiones para impuestos, cuyo dotación a 31 de diciembre de 2000 ascendía a 45.000 miles de pesetas, se registran en el epígrafe de "Gastos extraordinarios".
- Los "Beneficios procedentes del Inmovilizado" tienen su origen en las ventas de la participación en la sociedad Benimaclet Este, S.A., por el que se obtuvo un beneficio de 329.534 miles de pesetas.

- El aumento de la partida de “Otros intereses e ingresos asimilados” se debió al aumento por los intereses devengados por un préstamo concedido por la sociedad a su filial “Aurelio Ruenes Inversiones, S.A., por un principal de 2.316 millones de pesetas. Dicho préstamo fue formalizado en el ejercicio 2000, y el importe de intereses devengados en el ejercicio fue de 98 millones de pesetas.

Otros Comentarios a los Estados Financieros

• Situación fiscal

- DRAGADOS INMOBILIARIA tributa desde 1997 en el régimen de los grupos de sociedades dentro del Grupo Dragados.
- DRAGADOS INMOBILIARIA, acogándose a los beneficios fiscales establecidos en la Ley 19/1994 goza de una reducción en la base imponible del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000 (diferencia permanente), por el importe correspondiente a la dotación a la “Reserva para inversiones en Canarias”, la cual no podrá exceder del 90% de los beneficios del periodo que no sean objeto de distribución y que corresponden al establecimiento permanente de DRAGADOS INMOBILIARIA en las Islas Canarias. El importe destinado a la citada reserva, que asciende a 449.190 miles de pesetas, será reinvertido por DRAGADOS INMOBILIARIA en la adquisición de activos fijos situados en las Islas Canarias, en un plazo máximo de tres años.
- La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta correspondientes a los ejercicios 1997 a 2000, excepto por el Impuesto de Sociedades que incluye también el año 1996.

V.1.2.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio con los dos ejercicios anteriores (en miles de pesetas)

| | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| ORIGENES DE FONDOS | | | |
| Recursos procedentes de las operaciones | 1.198.227 | 1.078.172 | 1.776.688 |
| Ampliación de capital | 1.620.812 | 0 | 13.660.720 |
| Enajenación inmovilizado material | 2.324 | 12.078 | 2.101 |
| Enajenación inmovilizado financiero | 2.563 | 0 | 470.285 |
| Incremento deudas a largo plazo | 1.143.535 | 0 | 921.159 |
| Reducción inmovilizado financiero-Absorción PESA | 284.574 | 0 | 0 |
| Reducción inmovilizado financiero-Reducción capital CLISA | 376.790 | 0 | 0 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 10.453 | 12.389 | 5.027 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 3.102 | 7.172 | (10.274) |
| TOTAL ORIGENES | 4.642.380 | 1.109.811 | 16.825.706 |
| APLICACIONES DE FONDOS | | | |
| Gastos ampliación de capital | 19.183 | 0 | 136.607 |
| Adquisición inmovilizado inmaterial | 5.149 | 2.016 | 2.850.175 |
| Adquisición inmovilizado material | 28.670 | 23.244 | 9.212.751 |
| Adquisición de inmovilizado financiero | 249.214 | 706.932 | 65.153 |
| Aportación compensación pérdidas ASTACO | 31.211 | 2.250 | 0 |
| Dividendos de reservas libre disposición | 0 | 0 | 1.650.719 |
| Dividendos del ejercicio anterior | 135.600 | 235.353 | 441.739 |

| | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Cancelación o traspaso a corto de la deuda a largo | 0 | 825.504 | 0 |
| Aplicación provisiones para riesgos y gastos | 3.248 | 3.322 | 202.976 |
| TOTAL APLICACIONES | 472.275 | 1.798.621 | 14.560.120 |
| EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES | 4.170.105 | (688.810) | 2.265.586 |

(datos en miles de pesetas)

Variación del capital circulante (en miles de pesetas)

| Variación del Capital Circulante | 1998 | | 1999 | | 2000 | |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Aumento | Disminución | Aumento | Disminución | Aumento | Disminución |
| Existencias | 5.118.998 | | 1.401.182 | | | 1.485.361 |
| Deudores | 4.123.068 | | 1.369.418 | | 3.958.773 | |
| Acreedores | | 5.279.138 | | 3.347.790 | | 239.932 |
| Inv. Fin. Temp. | 5.000 | | 14.392 | | 87.616 | |
| Tesorería | 95.694 | | | 109.303 | 4.997 | |
| Ajustes periodificac. | 106.483 | | | 16.709 | | 60.507 |
| Total | 9.449.243 | 5.279.138 | 2.784.992 | 3.473.802 | 4.051.386 | 1.785.800 |
| VARIACIÓN CAP. CIRC. | 4.170.105 | | | 688.810 | 2.265.586 | |

(datos en miles de pesetas)

V.2. BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, PROFORMA NO AUDITADO DE LA NUEVA INMOBILIARIA URBIS, A 31 DICIEMBRE 1998, 1999 y 2000.

V.2.1. BALANCE DE SITUACIÓN PROFORMA.

| ACTIVO | 1.998 | 1.999 | 2.000 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| INMOVILIZADO | | | |
| Gastos de Establecimiento | 0 | 0 | 428 |
| Inmovilizado Inmaterial | 12.050 | 5.176 | 10.400 |
| - Derechos sobre bienes en leasing | 12.170 | 5.207 | 5.207 |
| - Concesiones | 7 | 7 | 5.389 |
| - Aplicaciones informáticas | 40 | 43 | 61 |
| - Amortizaciones | (167) | (81) | (257) |
| Inmovilizado Material | 22.060 | 29.553 | 50.186 |
| - Inmuebles para arrendamiento | 21.542 | 24.125 | 43.812 |
| - Inmuebles para uso propio | 1.279 | 1.444 | 1.530 |
| - Instalaciones | 233 | 281 | 344 |
| - Mobiliario y equipo de oficina | 296 | 330 | 352 |
| - Otro inmovilizado material | 194 | 199 | 208 |
| - Construcciones en curso | 292 | 5.323 | 6.411 |
| - Amortizaciones | (1.776) | (2.149) | (2.471) |
| Inmovilizado Financiero | 5.075 | 5.571 | 5.367 |
| Acciones Propias | 0 | 532 | 2.136 |
| Deudores por operaciones de tráfico a l/p | 0 | 0 | 761 |
| Total Inmovilizado | 39.185 | 40.833 | 69.278 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 2.416 | 1.139 | 1.329 |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | |
| Existencias | 85.772 | 93.749 | 116.270 |
| - Terrenos y solares | 49.771 | 53.556 | 68.684 |
| - Promociones en curso | 30.639 | 37.253 | 44.408 |
| - Inmuebles terminados | 5.696 | 3.262 | 2.401 |
| - Anticipos a proveedores | 6 | 7 | 813 |

| | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| - Provisiones | (340) | (329) | (36) |
| Deudores | 31.460 | 47.942 | 61.425 |
| Inversiones Financieras Temporales | 102 | (7) | 96 |
| Tesoreria | 466 | 444 | 381 |
| Ajustes por periodificación | 265 | 346 | 251 |
| Total Activo Circulante | 118.065 | 142.473 | 178.424 |
| TOTAL ACTIVO | 159.666 | 184.445 | 249.030 |
| PASIVO | 1.998 | 1.999 | 2.000 |
| FONDOS PROPIOS | | | |
| Capital | 24.303 | 22.892 | 39.359 |
| Prima de Emisión | 13.472 | 13.472 | 25.057 |
| Reservas | 8.359 | 12.189 | 15.988 |
| Pérdidas y Ganancias del Ejercicio | 3.698 | 5.880 | 8.824 |
| Total Fondos Propios | 49.832 | 54.433 | 89.228 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 125 | 91 | 50 |
| Provisiones para riesgos, gastos y otras | 6.238 | 6.750 | 5.274 |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 39.074 | 37.518 | 42.733 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 5.886 | 3.981 | 3.224 |
| Otros Acreedores | 1.845 | 3.773 | 3.615 |
| Desembolsos pendientes s/ acciones no exigidos | 38 | 38 | 63 |
| Total Acreedores a Largo Plazo | 46.843 | 45.310 | 49.635 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 18.222 | 24.167 | 36.272 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 7.991 | 8.627 | 5.683 |
| Acreedores comerciales | 18.931 | 33.289 | 50.352 |
| Otros deudas no comerciales | 5.238 | 3.636 | 4.121 |
| Provisiones para operaciones de tráfico | 6.246 | 8.142 | 8.414 |
| Total Acreedores a Corto Plazo | 56.629 | 77.860 | 104.842 |
| TOTAL PASIVO | 159.666 | 184.445 | 249.030 |

(datos en millones de pesetas)

V.2.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROFORMA.

| | 1.998 | 1.999 | 2.000 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Importe Neto de la Cifra de Negocios | 41.014 | 56.292 | 65.189 |
| Ventas de Solares | 3.227 | 6.934 | 5.226 |
| Ventas de promociones | 35.464 | 46.994 | 56.645 |
| Ingresos por arrendamientos | 1.752 | 2.205 | 3.193 |
| Prestación de servicios | 571 | 158 | 126 |
| Aumento existencias promociones en curso | 297 | 4.179 | 6.310 |
| Existencias promociones en curso incorp. Inmov. | 0 | 0 | 433 |
| Otros Ingresos de Explotación | 186 | 165 | 731 |
| Total Ingresos de Explotación | 41.496 | 60.635 | 72.664 |
| Aprovisionamientos | (30.147) | (46.928) | (53.984) |
| Transferencias de Inmovilizado | 0 | (1.040) | 0 |
| Costes directos explotación inmuebles arrendamiento. | (605) | (697) | (1.171) |
| Gastos de Personal | (1.442) | (1.628) | (1.723) |
| Dotaciones para amortizaciones | (118) | (101) | (144) |
| Variación Provisiones de tráfico | (1.027) | 249 | (123) |
| Otros Gastos Explotación | (1.296) | (1.552) | (1.900) |
| Total Gastos de Explotación | (34.636) | (51.698) | (59.045) |
| RESULTADO EXPLOTACIÓN | 6.860 | 8.938 | 13.619 |
| GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS | (2.792) | (2.194) | (2.435) |
| Gastos Financieros | (3.667) | (3.044) | (4.172) |
| Intereses Capitalizados | 875 | 850 | 1.737 |
| Variación provisiones inversiones financieras | (8) | (9) | (6) |
| Ingresos participaciones en capital | 47 | 1 | 0 |
| Otros intereses e ingresos asimilados | 53 | 79 | 134 |
| RESULTADOS FINANCIEROS | (2.700) | (2.124) | (2.307) |
| RESULTADO ORDINARIO | 4.161 | 6.814 | 11.312 |
| Variación de provisiones del inmovilizado | (269) | (215) | (18) |
| Ventas de Patrimonio | 1.211 | 1.067 | 815 |
| Coste Ventas Patrimonio | (380) | (455) | (405) |
| Beneficio procedente de Venta de Patrimonio | 831 | 612 | 410 |
| Beneficio en venta inmovilizado financiero | 0 | 3 | 460 |
| Resultados procedentes de venta de otro inmovilizado | 2 | (0) | (0) |
| Otros Ingresos Extraordinarios | 115 | 387 | 1.180 |
| Otros Gastos Extraordinarios | (963) | (1.135) | (1.031) |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS | (283) | (347) | 1.001 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 3.877 | 6.466 | 12.312 |
| Impuesto de Sociedades | (179) | (586) | (3.488) |
| RESULTADO NETO | 3.698 | 5.880 | 8.824 |

(datos en millones de pesetas)

V.2.3 HIPÓTESIS DE CÁLCULO DE ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA DE LA NUEVA INMOBILIARIA URBIS.

Los Estados Financieros al 31/12/2000 de la nueva INMOBILIARIA URBIS presentados han sido elaborados siguiendo los formatos internos de la Sociedad, que son:

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Analítica, en la cual puede observarse, para cada actividad, los márgenes obtenidos.
- Balances Gerenciales, en los cuales se introducen determinadas reclasificaciones respecto a los presentados de acuerdo al Plan General de Contabilidad con objeto de presentar, de forma más adecuada, el peso específico de cada actividad respecto al total Balance.

Respecto a la estimación del ejercicio 2001 incluida en el Capítulo VII.1. del presente Folleto Informativo, se han tomado como base los cierres contables de ambas Sociedades al 31 de marzo de 2001 e introducido las estimaciones más precisas y conservadoras existentes a la fecha de elaboración del presente Folleto Informativo.

CAPÍTULO VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y CONTROL DEL EMISOR

VI.1. IDENTIFICACION Y FUNCION EN LA ENTIDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN

VI.1.1. Miembros del Órgano de Administración

INMOBILIARIA URBIS, está administrada por un Consejo de Administración que, según lo dispuesto en el artículo 27 de los Estatutos Sociales, está compuesto por un mínimo de 5 y un máximo de 27 miembros. Los miembros del Consejo de Administración son designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas por un plazo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El Consejo a su vez, elige de entre su seno a su Presidente, uno o dos Vicepresidentes, un Secretario y uno o más Vicesecretarios. El Secretario y el o los Vicesecretarios podrán no ser consejeros. Los acuerdos del Consejo de Administración se tomarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo que la Ley exija otra mayoría. No existe voto dirimente, en caso de empate en las votaciones, del Presidente o Vicepresidente.

Para desempeñar el cargo de Vocal de Consejo de Administración, será preciso, además de hallarse en pleno goce de los derechos civiles, ser accionista de la Entidad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma.

El Consejo de Administración celebrará una reunión trimestral, y cuando lo requieran las necesidades. Durante el ejercicio 2000 el Consejo de Administración se reunió en 11 ocasiones.

INMOBILIARIA URBIS no ha aprobado ni existen planes para la aprobación de un Código de Buen Gobierno, por considerar como el más adecuado su actual sistema de gobierno de la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración podrá crear, como órganos delegados y subordinados al Consejo, una Comisión Ejecutiva y uno o varios Consejeros Delegados, regulando en su caso su funcionamiento y designando para tales cargos a los Consejeros que juzgue conveniente y delegando en los órganos así creados, cualesquiera facultades atribuidas al Consejo por la Ley y los Estatutos, a excepción de las facultades indelegables por imperativo legal.

En la actualidad, la Sociedad cuenta con un Presidente Ejecutivo, un Vicepresidente, un Consejero Delegado y con una Comisión Ejecutiva.

La Comisión ejecutiva, que deberá estar formada por Consejeros de la Sociedad y cuyos miembros constan en la tabla siguiente, tiene delegadas todas las facultades delegables atribuidas al Consejo por la Ley y los Estatutos. Esta Comisión se reunió durante el año 2000 en 4 ocasiones.

El Consejero Delegado de la Sociedad tiene delegadas todas las facultades delegables atribuidas al Consejo por la Ley y los Estatutos.

Los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS son los siguientes indicándose así mismo, la naturaleza de su cargo:

| Cargo | | Fecha de nombramiento | Tipo de Consejero |
|-------------------------|--|---------------------------|-------------------|
| Presidente Ejecutivo | D. Antonio Trueba Bustamante (*) | 18/03/1994 ⁽¹⁾ | Ejecutivo |
| Vicepresidente | D. Alfredo Sáenz Abad | 10/11/1998 ⁽²⁾ | Patrimonial(**) |
| Consejero Delegado | D. Luis María Arredondo Malo(*) | 28/09/1994 ⁽³⁾ | Ejecutivo |
| Vocales | D. Fernando de la Quintana García | 27/02/1989 ⁽⁴⁾ | Independiente |
| | S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma | 27/07/1994 ⁽⁵⁾ | Independiente |
| | D. Juan Manuel Delibes Liniers(*) | 10/07/1996 ⁽⁶⁾ | Patrimonial(**) |
| | D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota(*) | 10/07/1996 ⁽⁷⁾ | Patrimonial(**) |
| | D. Víctor Menéndez Millán | 10/11/1998 ⁽⁸⁾ | Patrimonial(**) |
| | D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca | 26/04/2001 | Independiente |
| | NOVOVILLA, S.A. ⁽¹⁰⁾ | 26/04/2001 | Patrimonial(***) |
| | DRAGADOS CONCESIONES INFRAESTRUCTURA, S.A. ⁽¹¹⁾ E | 26/04/2001 | Patrimonial(***) |
| Secretario no Consejero | D. Juan Warleta Carrillo | 10/07/1996 ⁽⁹⁾ | -- |

(*) Miembros de la Comisión Ejecutiva.

(**) Consejeros patrimoniales (Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.)

(***) Consejeros patrimoniales (Grupo Dragados, S.A.)

(1) D. Antonio Trueba Bustamante fue inicialmente nombrado Consejero y Presidente, por el Consejo de Administración de fecha 18 de marzo de 1994. Tomó posesión de su cargo el 16 de abril de 1994. Fue ratificado en el cargo por la Junta General Ordinaria de

Accionistas de 1994, y reelegido en el mismo por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas de 1996 y 1999.

- (2) D. Alfredo Sáenz Abad fue inicialmente nombrado Consejero y Vicepresidente del Consejo de Administración, en reunión de este órgano del 10 de noviembre de 1998. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1999.
- (3) D. Luis María Arrendondo Malo fue inicialmente nombrado Consejero y Consejero Delegado en la reunión del Consejo de Administración del 28 de septiembre de 1994. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1995 y reelegido en el mismo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1998.
- (4) D. Fernando de la Quintana García fue inicialmente nombrado Consejero en la reunión del Consejo de Administración del 27 de febrero de 1989. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1989 y reelegido en el mismo por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas de 1992, 1995 y 1998.
- (5) S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma fue inicialmente nombrado Consejero en la reunión del Consejo de Administración del 27 de julio de 1994. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1995 y reelegido en el mismo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1998.
- (6) D. Juan Manuel Delibes Liniers fue inicialmente nombrado Consejero en la reunión del Consejo de Administración del 10 de julio de 1996. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1997 y reelegido en el mismo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2000.
- (7) D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota fue inicialmente nombrado Consejero en la reunión del Consejo de Administración del 10 de julio de 1996. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1997 y reelegido en el mismo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2000.
- (8) D. Víctor Menéndez Millán, inicialmente nombrado Consejero, en reunión de este órgano del 10 de noviembre de 1998. Fue ratificado en su cargo por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1999.
- (9) D. Juan Warleta Carrillo fue nombrado Secretario no Consejero del Consejo de Administración en la reunión del Consejo de 10 de julio de 1996.
- (10) El representante persona física de Novovilla, S.A. es D. Eloy Domínguez-Adame Cobos.
- (11) El representante persona física de Dragados Concesiones de Infraestructura, S.A. es D. Jaime Álvarez López.

Tras la fusión con la sociedad DRAGADOS INMOBILIARIA no se prevé ningún nombramiento adicional en el seno del Consejo de Administración, al haberse nombrado ya a los Consejeros que ostentarán la condición de Consejeros Patrimoniales de Grupo Dragados, S.A., una vez producida la fusión. Asimismo, como se indica anteriormente, se ha nombrado recientemente a Rafael Benjumea Cabeza de Vaca como Consejero Independiente. Por lo tanto, como consecuencia de la fusión con DRAGADOS INMOBILIARIA, se ha aumentado en tres el número de Consejeros de la Sociedad.

Conforme al criterio general y al criterio de INMOBILIARIA URBIS, los Consejeros que no son ejecutivos pueden ser:

- a) Consejeros Patrimoniales o Dominicales que son nombrados de acuerdo con la propuesta de titulares de participaciones significativas estables.

- b) Consejeros Independientes que son profesionales independientes de reconocido prestigio no relacionados con el equipo directivo, ni con accionistas significativos.

D. Alfredo Sáenz Abad, D. Juan Manuel Delibes Liniers, D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota y Don Víctor Manuel Menéndez Millán son consejeros vinculados a Banco Español de Crédito, S.A., accionista mayoritario de la Sociedad. Asimismo, Novovilla, S.A. y Dragados Concesiones de Infraestructura, S.A., son consejeros vinculados al Grupo Dragados, S.A. que tras la fusión ostentará el 20% del capital social de INMOBILIARIA URBIS.

D. Luis María Arredondo Malo es el Consejero Delegado y comparte con el Presidente del Consejo de Administración, D. Antonio Trueba Bustamante, las máximas funciones directivas y ejecutivas de la Sociedad.

D. Fernando de la Quintana García, D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca, y S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma son consejeros independientes no vinculados a accionistas significativos.

VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al nivel más elevado

En la actualidad, la gestión de INMOBILIARIA URBIS al nivel más elevado es ejercida por las siguientes personas:

- D. Antonio Trueba Bustamante - Presidente
- D. Luis María Arredondo Malo - Consejero Delegado
- D. Fermín Molina Alonso - Director General Corporativo
- D. Mario Bergia Beca - Director de Patrimonio
- D. Jaime Tricas Tarradellas - Director de Desarrollo
- D. Vicente Estellés Valls - Director de Gestión de Suelo
- D. Rafael Joga Hernando - Director de Recursos Humanos y Servicios Generales
- D. Luis González Gallego – Director de Planificación y Control
- D. Ángel Ruiz García – Director Regional Andalucía
- D. Manuel del Castillo Caracuel – Director Regional Centro
- D. Daniel Miquel Bernadó – Director Regional Nordeste
- D. Vicente Pérez Torró – Director Regional Levante⁽¹⁾
- D. Gregorio Dávila – Director Regional Canarias⁽¹⁾

(1) **Nota:** Estos dos últimos directivos han sido incorporados durante el mes de mayo de 2001.

Procedente de DRAGADOS INMOBILIARIA, se incorporarán al equipo directivo de INMOBILIARIA URBIS, tras la fusión:

- D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea – como Director General de Producción
- D. Francisco Soler Navarro – Director de Servicios Jurídicos
- D. Javier Montoya Oliver – Director Regional Noroeste
- D. Pedro Salvador Cortés – Director Adjunto

VI.1.3. Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de cinco años

La Sociedad fue fundada en 1946 por lo que no se incluye detalle en este epígrafe.

VI.1.4 Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores

INMOBILIARIA URBIS, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, dispone de un Reglamento Interno de Conducta en Materias relacionadas con el Mercado de Valores que contiene las normas de actuación en relación con los valores emitidos por la Sociedad que se negocian en mercados secundarios. Dicho Reglamento fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesión de 24 de enero de 1994 y fue presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el día 26 de enero del mismo año, para su depósito en los registros de la citada Comisión. el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión de 20 de diciembre de 2000, ha modificado el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Fue presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el día 12 de febrero de 2001, para su registro.

Dicho Reglamento Interno de Conducta se aplica a los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, al Secretario del Consejo de Administración, a los Directores Generales y a los empleados que mantengan con el Emisor, “una relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección” según se establece en el Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, así como a todos aquellos empleados que presten sus servicios en las áreas comprendidas en el ámbito del Mercado de Valores (en adelante, los “Destinatarios”).

Todos los Destinatarios deberán comunicar al Consejo de Administración, cualquier operación realizada por ellos o por su cuenta relativa a los valores emitidos por INMOBILIARIA URBIS objeto de negociación en los mercados de valores.

Así mismo, los Destinatarios deberán comunicar al Consejo de Administración, cualquier incidencia que pudiera suponer un conflicto de interés inmediatamente después de que tuvieren conocimiento de tal incidencia.

Los Destinatarios tienen prohibido utilizar en su propio beneficio o revelar a terceros la información obtenida por razón de su cargo u ocupación que pudiera afectar a la cotización de INMOBILIARIA URBIS.

El descrito Código de Conducta, al ser INMOBILIARIA URBIS Sociedad participada mayoritariamente por el Banco Español de Crédito, S.A., es el mismo que rige para esta entidad y sus participadas (Grupo Banesto).

VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS

VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente

A continuación se detallan las personas que se mencionan en el apartado 1 de este Capítulo que son titulares de acciones de INMOBILIARIA URBIS y los datos de dicha participación, a la fecha de registro del presente Folleto Informativo:

| CONSEJEROS | Acciones directas | Acciones indirectas | Acciones representadas | TOTAL | % Capital Social antes fusión | % Capital Social tras fusión |
|---|-------------------|---------------------|------------------------|--------|-------------------------------|------------------------------|
| Antonio Trueba Bustamante | 50 | 34.720 | - | 34.770 | 0,0341% | 0,0273% |
| Luis María Arredondo Malo | 30.200 | 48.694 | - | 78.894 | 0,0773% | 0,0618% |
| Fernando de la Quintana García | 6.310 | - | - | 6.310 | 0,0062% | 0,0049% |
| S.A.R. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma | 3.025 | - | - | 3.025 | 0,0030% | 0,0024% |
| Juan Manuel Delibes Liniers | 25 | - | (1) | 25 | 0,0000% | 0,0000% |
| Pedro Pablo Arechabaleta Mora | 50 | - | (1) | 50 | 0,0000% | 0,0000% |
| Victor Menéndez Millán | 100 | - | (1) | 100 | 0,0001% | 0,0001% |
| Alfredo Sáenz Abad | 100 | - | (1) | 100 | 0,0001% | 0,0001% |
| Rafael Benjuméa Cabeza de Vaca | 50 | - | - | 50 | 0,0000% | 0,0000% |
| Novovilla, S.A. | 500 | - | (2) | 500 | 0,0005% | 0,0004% |
| Dragados Concesiones e Infraestructura, S.A. | 500 | - | (2) | 500 | 0,0005% | 0,0004% |

(1) Representan las 62.798.276 acciones titularidad de Banco Español de Crédito, representativas del 61,52 % del capital social de la Sociedad

(2) Tras la fusión representarán a las acciones de Grupo Dragados, S.A.

- D. Antonio Trueba Bustamante, Presidente, es titular directamente de 50 acciones de INMOBILIARIA URBIS. Así mismo, es titular, indirectamente de 34.720 acciones de la Sociedad que representan el 0,034% del capital social. La participación indirecta la ostenta a través de las Sociedades COR 2000, S.A. de la que es propietario del 100% del capital social (que tiene una participación en INMOBILIARIA URBIS de un 0,004%) y a través de E.F.Y.A., S.A., (sociedad

controlada por el Sr. Trueba Bustamante que tiene una participación en INMOBILIARIA URBIS del 0,03%).

- D. Luis María Arredondo Malo, Consejero Delegado, es titular directamente de 30.200 acciones de INMOBILIARIA URBIS, representativas del 0,029% del capital social. Así mismo, es titular, indirectamente de 48.694 acciones de la Sociedad que representan el 0,047% del capital social. La participación indirecta la ostenta a través de la Sociedad NIEVE DE ANDALUCÍA, S.A. de la que es propietario del 80% del capital social (que tiene una participación en INMOBILIARIA URBIS de un 0,047%).
- D. Fernando de la Quintana García, Consejero, es titular directamente de 6.310 acciones de INMOBILIARIA URBIS, representativas del 0,0062% del capital Social.
- S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma, Consejero, es titular directamente de 3.025 acciones de INMOBILIARIA URBIS, que representan un 0,003% del capital social.
- D. Juan Manuel Delibes Liniers, Consejero, es titular directamente de 25 acciones de INMOBILIARIA URBIS
- D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota, Consejero, es titular directamente de 50 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- D. Víctor Menéndez Millán, Consejero, es titular, directamente, de 100 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- D. Alfredo Sáenz Abad, Vicepresidente, es titular, directamente, de 100 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca, Consejero, es titular, directamente, de 50 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- Novovilla, S.A., Consejero, es titular, diréctamente, de 500 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- Dragados Concesiones e Infraestructura, S.A, es titular, diréctamente, de 500 acciones de INMOBILIARIA URBIS.

En la última Junta General de Accionistas de Urbis, de 26 de abril de 2001 el Consejo de Administración estuvo representado con el 0,128% del Capital Social, e incluyendo las acciones representadas de Banesto en un 61,648%, siendo asimismo D. Alfredo Sáenz Abad el representante de Banesto, Presidente del mismo, tal y como se señala en el apartado VI.2.6 del presente Folleto Informativo.

| DIRECTIVOS | Acciones directas | Acciones indirectas y/o representadas | TOTAL | % Capital Social antes fusión | % Capital Social tras fusión |
|------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------|-------------------------------|------------------------------|
| Luis González Gallego | 3.000 | - | 3.000 | 0,0029% | 0,0024% |
| Mario Bergia Beca | 3.000 | - | 3.000 | 0,0029% | 0,0024% |
| Rafael Joga Herrando | 3.000 | - | 3.000 | 0,0029% | 0,0024% |
| Vicente Estellés Valls | 2.000 | - | 2.000 | 0,0020% | 0,0016% |

- D. Luis González Gallego, Director de Planificación y Control, es titular directamente de 3.000 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- D. Mario Bergia Beca, Director de Patrimonio, es titular directamente de 3.000 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- D. Rafael Joga Hernando, Director de Recursos Humanos y Servicios Generales, es titular directamente, de 3.000 acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- D. Vicente Estellés Valls, Director de Gestión de Suelo, es titular directamente de 2.000 acciones de INMOBILIARIA URBIS.

VI.2.2. Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad, en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

Ni los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS ni los directivos mencionados en el apartado VI 1.2 anterior, han participado en transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad, ni han surgido conflictos de intereses entre los mismos y la Sociedad, en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

VI.2.3. Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por las citadas personas en el último ejercicio cerrado cualquiera que sea su causa

VI.2.3.1. INMOBILIARIA URBIS

El artículo 36 de los Estatutos Sociales prevé que los Vocales del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad según acuerde previamente la Junta General. Cuando se trate de participaciones en beneficios, serán detráidas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Reguladora de las Sociedades Anónimas.

Así mismo, el artículo 41 de los Estatutos Sociales prevé lo siguiente:

“Artículo 41.- La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado, con sujeción a lo dispuesto en la ley, y a las disposiciones siguientes:

1º En todo caso una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan reservas disponibles para tal fin.

2º Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o estos Estatutos, sólo podrá repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o, a consecuencia del reparto, no resulte inferior al capital social. Si existieran pérdidas (...).

3º Seguidamente se destinará a las acciones, la parte precisa de dichos beneficios, si ello fuera posible, hasta cubrir el 5 por 100 del capital desembolsado por razón de las mismas.

4º Del resto, se destinará un 15 por 100 para el Consejo de Administración, independientemente de sus dietas y asignaciones.

5º (...)"

Durante del ejercicio 2000 y el 2001, la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración:

| CONCEPTO | IMPORTE (MILLONES DE PESETAS) | |
|----------------------|-------------------------------|-------------|
| | AÑO 2000 | AÑO 2001 |
| Sueldos | 111 | 55 |
| Dietas | 12 | 3,3 |
| Otras remuneraciones | 0 | 0 |
| Total | 123 | 58,3 |

La Sociedad no acordó durante el ejercicio 2000, ni ha acordado durante el presente ejercicio, ninguna retribución adicional a las anteriores, no habiéndose percibido por tanto, asignaciones o participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad.

En cuanto a los altos directivos de la Compañía señalados en el apartado VI.1.2, (que no son consejeros) el importe de las totalidad de las retribuciones devengadas, siendo únicamente por el concepto de sueldos y salarios, en el ejercicio 2000 ascendió a la cantidad de doscientos treinta y nueve millones de pesetas, lo que corresponde a 9 de los 11 altos directivos, ya que dos de ellos han sido contratados en el mes de mayo del presente ejercicio, tal y como se indica en el apartado VI.2.1 anterior. Hasta el 31 de mayo de 2001 estas mismas nueve personas han devengado un importe proporcional al devengado en el ejercicio 2000 más el IPC, alcanzando la cantidad de 104,5 millones de pesetas.

Los consejeros que son altos directivos (2 personas) devengaron durante el ejercicio 2000 la cantidad de 111 millones de pesetas, tal y como se recoge en el cuadro anterior y hasta el 31 de mayo de 2001 han devengado 55 millones de pesetas. Las dietas de los miembros del Consejo de Administración hasta el 31 de marzo de 2001 ascienden a 3.370.059 pesetas.

No han existido ningún tipo de remuneración devengada por los Consejeros de Urbis por servicios en otras sociedades del grupo o dependientes.

VI.2.3.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

Durante el ejercicio 2000, no se han devengado sueldos, dietas, ni remuneraciones de cualquier clase por parte de los miembros del Consejo de Administración de DRAGADOS INMOBILIARIA.

VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los administradores actuales y anteriores, directivos actuales y sus antecesores

INMOBILIARIA URBIS formalizó durante el ejercicio 2000, un Seguro Colectivo de Vida, Rentas, sujeto a ciertas condiciones, para los miembros ejecutivos de su Consejo de Administración, mediante el pago de una prima única de 180 millones de pesetas. En este ejercicio la sociedad ha acordado dotar dicho seguro, igualmente sujeto a ciertas condiciones, con una prima de igual cuantía.

En cuanto a administradores y directivos anteriores, INMOBILIARIA URBIS tiene contraídos compromisos con un antiguo administrador y dos antiguos directivos que suponen un coste anual de 9.803.528 pesetas en concepto de pensiones complementarias vitalicias e invariables.

La Sociedad no tiene contraídas otras obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con los administradores y directivos actuales o anteriores.

VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas, y todavía en vigor

INMOBILIARIA URBIS no tiene concedidos anticipos ni créditos o garantías constituidas a favor de los miembros del Consejo de Administración o directivos mencionados en el apartado VI.1 anterior, que estén todavía en vigor.

No existen anticipos ni créditos concedidos por la Sociedad a los Administradores de DRAGADOS INMOBILIARIA.

VI.2.6. Mención de las principales actividades que las personas citadas ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con dicha Sociedad.

Ningún miembro del Consejo de Administración ni del Equipo Directivo de INMOBILIARIA URBIS, realiza actividad significativa fuera de la Sociedad que esté relacionada con la misma, salvo las siguientes que a continuación se señalan:

- D. Alfredo Sáenz Abad es Presidente de Banco Español de Crédito, S.A. y Consejero de Banco Santander Central Hispano, S.A.
- D. Victor Menéndez Millan es Vicepresidente de Banco Español de Crédito, S.A.
- D. Juan Manuel Delibes Liniers es Director General de Banco Español de Crédito, S.A., Presidente del Consejo de Banesto Seguros, S.A., Consejero de Banesto Pensiones, Entidad Gestora de Fondos de Pensiones, S.A. y Consejero de Desarrollo Informático, S.A.
- D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota es Director General de Banco Español de Crédito, S.A.
- D. Eloy Domínguez-Adame Cobos, es Vicepresidente y Consejero Delegado de Grupo Dragados, S.A.. y Consejero de Aurea Concesiones de Infraestructura, S.A.
- D. Jaime Álvarez López, es Presidente de Dragados Concesiones de Infraestructura, S.A.
- S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma es Consejero Independiente de Grupo Dragados, S.A. y de la Compañía Española de Petroleos, S.A. (Cepsa).

VI.3. PERSONAS FISICAS O JURIDICAS QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE AISLADA O CONJUNTAMENTE, EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR E IMPORTE DE LA FRACCION DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO DE VOTO

El control de INMOBILIARIA URBIS corresponde en la actualidad a Banco Santander Central Hispano, S.A., quien, según se ha indicado en el apartado VI. 5 siguiente, ostenta una participación indirecta en el capital social de INMOBILIARIA URBIS del 64,03% a la fecha de verificación del presente Folleto Informativo.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración han sido elegidos por el sistema proporcional previsto en el artículo 137 de la LSA.

Esta previsto que tras la fusión entre INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA, la sociedad GRUPO DRAGADOS, S.A., titular, directa o

indirectamente, del 100% del capital de DRAGADOS INMOBILIARIA, pasará a ostentar el 20% del capital social de INMOBILIARIA URBIS y la participación de Banco Santander Central Hispano, S.A., quedará reducido al 51,22%.

VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA

Las acciones de INMOBILIARIA URBIS son libremente transmisibles, no existiendo preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

Asimismo, ningún precepto estatutario establece limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por un único accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de los accionistas personas jurídicas. No obstante, los Estatutos Sociales contienen, en algunos artículos, determinadas previsiones relativas a la convocatoria y constitución de las Juntas Generales de Accionistas, las mayorías necesarias para la modificación de ciertos preceptos estatutarios, y el nombramiento de los cargos de Presidente y Consejero Delegado. Se reproducen a continuación, los apartados más relevantes de dichos artículos:

*“**Artículo 17.-** (...) Las Juntas Generales Extraordinarias se convocarán, cuando lo acuerde el Consejo de Administración, bien por iniciativa propia o en virtud de petición que al efecto le formule un número de accionistas que represente, al menos, un cinco por ciento del capital social, siempre que expresen en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. (..)”*

*“**Artículo 20.-** La Junta General tanto “ordinaria” como “extraordinaria”, se considerará válida y, por tanto, legalmente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella la mayoría de los socios o cualquiera que sea el número de ellos, si los concurrentes representan por lo menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto.*

En segunda convocatoria quedarán válidamente constituidas las Juntas, cualquiera que sea el capital concurrente a las mismas.

Para que la Junta General “ordinaria” o “extraordinaria” pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.”

“Artículo 22.- Los accionistas podrán solicitar, por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Los administradores estarán obligados a proporcionarles esta información, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos perjudique los intereses sociales. Esta excepción, no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.”

“Artículo 37.- (...) La delegación permanente de tales facultades¹ y el nombramiento de Consejeros Delegados y los miembros de la Comisión Ejecutiva requerirán el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo”.

VI.5. RELACION DE LAS PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN SU CAPITAL

VI.5.1 INMOBILIARIA URBIS

De acuerdo con la información que obra en poder del emisor a la fecha de elaboración de este Folleto existen las siguientes participaciones significativas:

| PERSONA O ENTIDAD | PARTICIPACIÓN DIRECTA (ACCIONES) | PARTICIPACIÓN INDIRECTA (ACCIONES) | % CAPITAL |
|---------------------------------------|---|---|------------------|
| Banco Santander Central Hispano, S.A. | - | 65.347.427 ⁽¹⁾ | 64,03 |
| Banco Español de Crédito, S.A. | 62.798.276 | - | 61,52 |

(1) Banco Santander Central Hispano, S.A. ostenta su participación indirecta a través de Banco Español de Crédito, S.A. de la que ostenta una participación representativa del 98,6% y a través de las sociedades Banco Madasant Sociedad Unpessoal S.A., Dubebaso S.A., Banesto Bolsa S.A., Sociedad de Valores y Bolsa, filiales al 100% de Banco Santander Central Hispano, S.A.

Tras la presente ampliación de capital, la sociedad GRUPO DRAGADOS, S.A., titular, directa o indirectamente, del 100% del capital de DRAGADOS INMOBILIARIA, pasará a ostentar el 20% del capital social de INMOBILIARIA URBIS y la participación de Banco Santander Central Hispano, S.A., quedará reducida al 51,22%.

VI.5.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

El 100% de las acciones de DRAGADOS INMOBILIARIA son titularidad, directa o indirectamente de GRUPO DRAGADOS, S.A..

¹ (vid art. 37 de los Estatutos Sociales primer punto: “... cualesquiera facultades atribuidas al Consejo por la Ley y los Estatutos, a excepción de las facultades indelegables por imperativo legal”

VI.6. NUMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DISTINGUIENDO ENTRE TITULARES CON Y SIN DERECHO DE VOTO

La sociedad absorbente desconoce el número de accionistas que tiene. La única información al respecto es la asistencia a las Juntas Generales. En este sentido, de acuerdo con la información recabada por INMOBILIARIA URBIS con ocasión de la Junta General de Accionistas celebrada el pasado día 26 de abril de 2001, se estima que el número de accionistas es de, aproximadamente, 6.000, todos ellos con derecho de voto (únicamente están privadas del derecho de voto las acciones propias en autorcartera).

Por otra parte, DRAGADOS INMOBILIARIA cuenta a la fecha de verificación del presente Folleto Informativo con dos únicos accionistas que son GRUPO DRAGADOS, S.A. y VILLANOVA, S.A (entidad filial al 100%, directa e indirectamente, de GRUPO DRAGADOS, S.A.).

VI.7. PERSONAS O ENTIDADES PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD QUE PARTICIPEN DE LAS DEUDAS A LARGO PLAZO EN MAS DE UN 20 POR CIENTO

VI.7.1 INMOBILIARIA URBIS

Según se desprende de la Memoria anual del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2000, la única entidad prestamista de la sociedad que participa de las deudas a largo plazo en más de un 20% es Banco Español de Crédito, S.A., que participa en un 76,76%, según el detalle que se indica a continuación:

| | Año Vencimiento | Millones de pesetas | |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | Límite | Saldo Dispuesto |
| Con garantía hipotecaria: | | 40.121 | 21.866 |
| Banesto (*) | 2.031 | 32 | 32 |
| Banesto (*) | 2.030 | 4.443 | 3.978 |
| Banesto (*) | 2.028 | 46 | 20 |
| Banesto (*) | 2.022 | 28.858 | 15.487 |
| Banesto (*) | 2.021 | 1.710 | 727 |
| Banesto (*) | 2.017 | 41 | 41 |
| BBVA(*) | 2.028 | 1.867 | 1.010 |
| BBVA(*) | 2.025 | 16 | 14 |
| Caja de ahorros del Mediterráneo(*) | 2.023 | 1.225 | 192 |
| Bancaja (*) | 2.022 | 1.287 | 187 |
| Urquijo(*) | 2.017 | 506 | 88 |
| Ibercaja (*) | 2.002 | 90 | 90 |
| Vinculados a promociones: | | 79.944 | 26.916 |
| Banesto (**) | 2.004 | 1.791 | 1.611 |
| Banesto (**) | 2.002 | 52.963 | 15.429 |
| Banesto (**) | 2.001 | 5.631 | 1.957 |
| Banco Herrero (**) | 2.002 | 625 | 122 |

| | | | |
|----------------------------------|-------|----------------|---------------|
| Caja Madrid (**) | 2.002 | 7.039 | 2.358 |
| Ibercaja (**) | 2.002 | 706 | 203 |
| La Caixa (**) | 2.002 | 4.429 | 1.467 |
| BBVA (**) | 2.001 | 4.699 | 2.517 |
| Bancaja (**) | 2.001 | 1.361 | 552 |
| BSCH (**) | 2.001 | 700 | 700 |
| | | | |
| Con garantía personal: | | 32.810 | 17.987 |
| Banesto sindicado | 2.005 | 6.400 | 6.400 |
| Banesto | 2.004 | 5.970 | 5.970 |
| Banesto | 2.002 | 6.000 | 401 |
| Banesto | 2.001 | 1.990 | 1.990 |
| Banesto sindicado | 2.001 | 1.600 | 1.600 |
| Banco Gallego | 2.003 | 500 | 1 |
| Caixa Galicia | 2.003 | 500 | 241 |
| La Caixa | 2.003 | 1.000 | 105 |
| Urquijo | 2.002 | 400 | 2 |
| Caja de Ahorros del Mediterráneo | 2.002 | 500 | 5 |
| Banco Herrero | 2.002 | 500 | 267 |
| BSCH | 2.002 | 750 | 63 |
| Caixanova | 2.002 | 200 | 93 |
| Caja Madrid | 2.002 | 500 | 1 |
| Banco Zaragozano | 2.002 | 500 | 0 |
| Ibercaja | 2.002 | 1.000 | 202 |
| Bancaja | 2.001 | 500 | 44 |
| Barclays | 2.001 | 500 | 297 |
| Banco Sabadell | 2.001 | 400 | 6 |
| Caja España | 2.001 | 500 | 250 |
| BBVA | 2.001 | 2.100 | 5 |
| Banco Vitoria | 2.001 | 500 | 44 |
| | | | |
| Leasing | | 5.666 | 5.666 |
| Banesto | 2.008 | 5.666 | 5.666 |
| | | | |
| Total Urbis | | 158.541 | 72.435 |

VI.7.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

Según se desprende de la Memoria Anual del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2000, no existe entidad prestamista de la sociedad que participe de las deudas a largo plazo en más de un 20%, según el detalle que se indica a continuación.

| Entidad | Vencimiento | Límite (millones pesetas) | Saldo dispuesto (millones pesetas) |
|------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| BBVA | 2003 | 500 | 324 |
| Banco Central Hispano (BSCH) | 2003 | 500 | 500 |
| Banco Santander (BSCH) | 2002 | 1.000 | 197 |
| Caja Cataluña | 2003 | 1.000 | 373 |
| Ibercaja | 2003 | 1.000 | 281 |

| | | | |
|---------------------------------|------|--------------|--------------|
| Banco Español de Crédito | 2002 | 1.000 | 383 |
| Banco Herrero | 2002 | 500 | 369 |
| Banco Sabadell | 2002 | 500 | 364 |
| La Caixa | 2002 | 1.000 | 513 |
| Viculados a promociones: | | | |
| Caja de Cataluña | 2001 | 24 | 24 |
| Unicaja | 2001 | 734 | 254 |
| TOTAL | | 7.758 | 3.582 |

VI.8. EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS

VI.8.1 INMOBILIARIA URBIS

Los clientes cuyas operaciones de negocio con la empresa fueron significativas durante el ejercicio 2000 son los siguientes (importes en millones de pesetas):

| | IMPORTE |
|--------------------------------|-----------|
| CLIENTE | FACTURADO |
| VTP PROMOCIONES, S.A. | 1.183 |
| TERRAZAS DE COSTALITA, S.A. | 1.037 |
| PIO CORONADO, S.A. | 850 |
| METROPOLITAN INMOBILIARIA S.L. | 541 |

En cuanto a suministradores significativos, pueden señalarse los siguientes durante el ejercicio 2000 (importes en millones de pesetas):

| Proveedor o suministrador | FACTURACION | |
|--|-------------|---|
| PLATAFORMA 61, S.A. | 12.371 | 3 |
| BANCO ESPANOL DE CREDITO, S.A. | 7.523 | 1 |
| FERROVIAL AGROMAN, S.A. | 4.633 | |
| INFOSA SERVICIOS, S.A. | 2.960 | 3 |
| VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A. | 2.552 | |
| REAL FEDERACION ESPANOLA TIRO OLIMPICO | 2.302 | 2 |
| PROMOCIONES TURISTICAS, S.A. | 2.023 | 2 |
| A.C.S.PROYECTOS, OBRAS Y CONSTRUCCIONES | 1.917 | |
| SACYR, S.A. | 1.910 | |
| ERALAN, S.A. | 1.266 | |
| JARQUIL ANDALUCIA, S.A. | 1.215 | 2 |
| INVERSIONES MALLEO, S.L. | 1.157 | 2 |
| BETTER INVERSION S.L. | 1.131 | 2 |
| JUNTA COMPENSACION URBANIZACION PALM-MAR | 958 | |
| NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A. | 941 | |
| ISOLUX WAT GRUPO ISOLUX | 930 | |
| COPRASA S.A. | 887 | |

| | | |
|--|-----|---|
| METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L. | 867 | 2 |
| DEL CORRAL Y SP HENDY S.L. | 855 | 2 |
| PIO CORONADO, S.A. | 795 | 2 |
| PROMOCIONES INMOBILIAR. ROSALIA 2002, SL | 766 | 2 |
| NORIEGA, S.A.EMPRESA CONSTRUCTORA | 752 | |
| DRAGADOS CONSTRUCCION P.O., S.A. | 701 | |
| CONSTRUCTORA LEVEL, S.A. | 646 | |
| CANARIENSE DE URBANIZACION, S.A. | 635 | 2 |
| OBRASCON HUARTE LAIN, S.A. | 628 | |
| CONSTRUCCIONES VERA, S.A. | 540 | |
| VEGA VEGA JOSE | 539 | 2 |
| VEGA VEGA ANTONIA | 539 | 2 |

- (1) El total importe de la facturación del Banco Español de Crédito, S.A. a la Compañía se desglosa de la siguiente manera: Compra de terrenos y solares: 6.330 millones de pesetas; cuotas periódicas de leasing sobre inmuebles: 747 millones de pesetas; servicios bancarios y similares: 41 millones de pesetas, y por Servicios de Agencia y Aseguramiento: 105 millones de pesetas.
- (2) Proveedores o suministradores no habituales de la Compañía.
- (3) Anteriores propietarios de los centros comerciales ABC Serrano y La Esquina del Bernabéu.

VI.8.2 DRAGADOS INMOBILIARIA

Los principales clientes y proveedores de DRAGADOS INMOBILIARIA son los que se detallan a continuación.

| ENTIDAD | IMPORTE (millones de pesetas) |
|--|----------------------------------|
| Proveedores: | |
| Cutesa Empresa Constructora, S.A. | 514 |
| Isolux Wat | 627 |
| Arpegio | 1.160 |
| Grupo Dragados, S.A. | 1.944 |
| Urbaser, S.A. | 2.979 |
| Dragados O.P., S.A. | 4.664 |
| Prom Constr y Obras "Los Alamillos, S.L" | 9.048 |
| Clientes | |
| FCC inmobiliaria, S.A. | 579 |
| Construcciones Ruafer | 1.032 |
| Obenque, S.A. | 1.044 |

VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACION DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR

No existe esquema alguno de participación del personal en el capital del emisor.

VI.10. RELACION DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS

Durante el ejercicio 2000, sociedades del grupo de la firma auditora de las cuentas de INMOBILIARIA URBIS, Arthur Andersen y Cía., S. Com, percibieron remuneración por diversos servicios profesionales de consultoría, distintos a los de auditoría y revisión de cuentas prestados a las distintas sociedades del grupo de INMOBILIARIA URBIS.

La remuneración por los servicios de auditoría ascendió a 9.221.000 pesetas, y la remuneración por otros servicios ascendió a 54.694.000 pesetas, debidos a honorarios por determinados trabajos de valoración y asesoría jurídica relativos a la compraventa de los centros comerciales "ABC Serrano" y "La Esquina del Bernabéu", durante el pasado ejercicio, así como otros estudios y operaciones realizados por las sociedades del grupo de la firma auditora, Alpha Corporate, S.A. y J&A Garrigues & Andersen y Cia, S.Com.

CAPÍTULO VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1. INDICACIONES GENERALES SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO Y COMPARACIÓN CON DICHO ÚLTIMO EJERCICIO.

VII.1.1. LA CIFRA DE NEGOCIOS.

A continuación se presenta la cuenta de resultados proforma del primer trimestre del ejercicio 2001 de la nueva INMOBILIARIA URBIS (incorporando a DRAGADOS INMOBILIARIA), en comparación con la obtenida para el primer trimestre del año 2000 (INMOBILIARIA URBIS incorporando datos de DRAGADOS INMOBILIARIA):

| CONCEPTO (Millones de Pesetas) | 31/03/01 | 31/03/00 | Dif. 01-00 | Var. % |
|---|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| 1 IMP. NETO CIFRA NEGOCIOS | 23.248 | 18.039 | 5.208 | 28,87% |
| Venta Promociones en Curso | 19.151 | 15.781 | 3.370 | 21,35% |
| Venta Inmuebles Terminados | 241 | 219 | 22 | 10,05% |
| Venta Terrenos y Solares | 2.564 | 1.384 | 1.179 | 85,26% |
| Ingr. por Alquileres | 1.290 | 579 | 711 | 122,80% |
| Ing. Prest. Servicios | 2 | 76 | (74) | (97,37%) |
| 2 COSTE DE LAS VENTAS | (17.628) | (13.893) | (3.735) | 26,88% |
| Coste Vta. Prom. en Curso | (14.710) | (12.620) | (2.090) | 16,56% |
| Coste Vta. Inm. Terminados | (199) | (202) | 3 | (1,49 %) |
| Coste Vta. Terrenos y Sol. | (2.264) | (897) | (1.367) | 152,40% |
| Coste Vta. de Alquileres | (455) | (174) | (281) | 161,49% |
| MARGEN BRUTO | 5.620 | 4.146 | 1.474 | 35,55% |
| 3 GASTOS DE PERSONAL | (412) | (451) | 39 | (8,65%) |
| 4 SERVICIOS EXTERIORES | (255) | (353) | 98 | (27,76%) |
| 5 TRIBUTOS | (2) | (17) | 15 | (88,24%) |
| 6 OTROS GTS. GESTION CORRIENTE | (50) | (32) | (18) | 56,25% |
| 7 DOTAC. AMORT. INMOVILIZADO | (48) | (27) | (21) | 77,78% |
| 8 VARIACION PROVIS. TRAFICO | 36 | (9) | 45 | (500 %) |
| SUMA COSTES INDIRECTOS | (731) | (889) | 158 | (17,77%) |
| 9 OTROS ING. EXPLOTACION | 46 | 38 | 8 | 21,05% |
| SUMA OTROS INGR. Y GTS. EXPLOT | 46 | 38 | 8 | 21,05% |
| RESULTADO DE EXPLOTACION | 4.934 | 3.295 | 1.639 | 49,79% |
| 10 GASTOS FINANCIEROS TOTALES | (1.077) | (855) | (222) | 25,96% |
| 11 INTERESES CAPITALIZADOS | 488 | 190 | 298 | 156,84% |
| 12 INGRESOS FINANCIEROS | 7 | 25 | (18) | (72,00) % |
| DIFERENCIAL FINANCIERO | (582) | (640) | 58 | (9,06) % |
| RESULTADO ORDINARIO | 4.352 | 2.655 | 1.697 | 63,98% |
| 13 RESULTADO DE FILIALES | 7 | 4 | 3 | 75,00% |
| 14 OTROS INGR. Y GTOS. EXTRAORD. | (28) | 66 | (94) | (142,42) % |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS | (21) | 71 | (91) | (129,58 %) |
| RESULTADO ANTES IMPUESTOS | 4.331 | 2.725 | 1.606 | 58,94% |
| 15 Impto. Sociedades | (1.516) | (500) | (1.016) | 203,20% |
| RESULTADO DESPUES IMPUESTOS | 2.815 | 2.225 | 946 | 42,52% |

Para comprender las variaciones experimentadas en la cuenta de resultados proforma que se presenta, a continuación se analiza el efecto que tiene en la misma la parte procedente del incremento de actividad de INMOBILIARIA URBIS de forma individual, para posteriormente señalar las principales magnitudes de DRAGADOS INMOBILIARIA del primer trimestre de 2001.

INMOBILIARIA URBIS – INDIVIDUAL

Las variaciones más significativas del período han sido las siguientes:

| DATOS CONTABLES (Mii. Pts.) | 1 ^{er} T/2001 | 1 ^{er} T/2000 | VARIACION % |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| VENTAS ACTIV. PROMOTORA | 17.465 | 12.556 | 39% |
| INGRESOS POR ALQUILERES | 985 | 558 | 76% |
| CIFRA ORDINARIA DE NEGOCIO | 18.450 | 13.114 | 41% |
| MARGEN BRUTO CIFRA DE NEGOC. | 4.390 | 3.114 | 41% |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 3.843 | 2.633 | 45% |
| RESULTADO ORDINARIO | 3.326 | 2.070 | 60% |
| RESULTADO EXTRAORDINARIO | (14) | 89 | -- |
| RESULTADO ANTES I. S. (B.A.I.) | 3.312 | 2.159 | 53% |
| PROVISIÓN PARA IMP. SOC. | (1.160) | (500) | 132% |
| RESULTADO DESPUES IMP. SOC. | 2.152 | 1.659 | 30% |

VENTAS Y MÁRGENES DE VENTAS

- La Cifra Ordinaria de Negocio crece un 41%.
- Los Ingresos por Alquileres crecen el 76% por la incorporación de los nuevos activos en Renta: Centros Comerciales “ABC-Serrano” y “Esquina del Bernabéu”.
- El Margen Bruto que representa el 24% de la Cifra de Negocio, crece en igual medida que ésta, el 41%.

RESULTADOS

Como consecuencia de que la productividad de URBIS sigue mejorando, tanto el Resultado de Explotación como el Ordinario y el Beneficio antes de Impuestos (B.A.I.) crecen porcentualmente por encima de la Cifra de Negocio.

Dentro de estos crecimientos, es de significar:

- El Resultado Ordinario crece el 60%.
- El Resultado antes de Impuesto de Sociedades (B.A.I.) crece en el 53%.

Dado que la tasa impositiva fue en el primer trimestre de 2000 del 23% y en este trimestre del 35%, el Resultado después de Impuesto de Sociedades crece el 30%.

RESUMEN Y PERSPECTIVAS

La Cifra de Negocio y Resultados de este primer trimestre permiten estimar las siguientes magnitudes para el ejercicio 2001 de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (sin considerar efecto fusión por absorción de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.).

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Ingresos Totales..... | 63.500 Millones de Pts. |
| Margen Bruto | 17.000 Millones de Pts. |
| Resultado antes I. S. (B.A.I.)..... | 12.500 Millones de Pts. |
| Resultado después I.S..... | 8.200 Millones de Pts. |

DRAGADOS INMOBILIARIA

En la cuenta de resultados proforma al 31/3/01, las principales magnitudes que proceden de DRAGADOS INMOBILIARIA son las siguientes:

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Cifra de Negocio | 4.800 Millones de Pts. |
| Resultado de Explotación..... | 1.090 Millones de Pts. |
| Resultado Ordinario | 1.025 Millones de Pts. |
| Resultado después Imp. Sds..... | 663 Millones de Pts. |

AGREGACIÓN INMOBILIARIA URBIS+DRAGADOS INMOBILIARIA

Con objeto de observar el efecto de la incorporación de DRAGADOS INMOBILIARIA, a continuación se resumen las principales magnitudes y el efecto que sobre las mismas tendrá a efectos del cierre de 31/12/01, comparando las cifras consolidadas con la previsión de cierre de INMOBILIARIA URBIS individual:

| EPÍGRAFE | Millones de Pesetas | | | INCREMENTO PORCENTUAL |
|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| | URBIS + DRAGADOS | URBIS INDIVIDUAL | INCREMENTO ABSOLUTO | |
| Cifra de Negocios | 85.399 | 63.500 | 21.899 | 34,38% |
| Margen Bruto | 21.717 | 17.000 | 4.717 | 27,74% |
| B.A.I. | 15.917 | 12.500 | 3.417 | 27,33% |
| B.D.I. | 10.490 | 8.200 | 2.290 | 27,92% |

(Véase Cuenta de Resultados Proforma al 31 de diciembre de 2001 al final del apartado VII 2.1 del presente Capítulo).

VII.1.2. Descripción de las tendencias más recientes y significativas en relación con la demanda, producción, precios de venta y costes y evolución física de existencias, ventas y compras.

Para observar las tendencias de este trimestre, considerando de forma agregada a INMOBILIARIA URBIS y DRAGADOS INMOBILIARIA, podemos analizar las siguientes tablas.

En la actividad de promoción y venta de solares se observa lo siguiente:

| | 1er Trimestre 2000 | 1er Trimestre 2001 | Var % |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Ventas de Promociones | 15.781 | 19.151 | 21,35% |
| Coste de Promociones | (12.620) | (14.710) | 16,56% |
| Ventas de Terrenos-Solares | 1.384 | 2.564 | 85,26% |
| Coste de Terrenos-Solares | (897) | (2.264) | 152,39% |
| Total Ventas | 17.165 | 21.715 | 26,50% |
| Total Coste | (13.517) | (16.974) | 25,57% |
| Margen Bruto | 3.648 | 4.741 | 29,96% |

(datos en millones de pesetas)

Como vemos, la evolución de esta rama en este primer trimestre es favorable, con un aumento de las ventas del 26,50%, y pese al coste de la venta de terrenos y solares, la diferencia del margen bruto aumenta, con lo que se podrían cumplir los objetivos de la nueva Sociedad fusionada para final del ejercicio 2001, tal y como se describe en el apartado VII.2 siguiente.

En la actividad de alquileres se observa lo siguiente:

| <i>(en millones de pesetas)</i> | 1er trimestre 2000 | 1er trimestre 2001 | Var. % |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Ingresos por Alquileres | 579 | 1.290 | 122% |
| Otros gastos directos | (174) | (455) | 161% |
| Margen Bruto | 405 | 835 | 106% |

El incremento de la cifra de alquileres se corresponde con:

- La incorporación de los centros comerciales “ABC Serrano” y “La Esquina del Bernabéu por INMOBILIARIA URBIS, por cuanto estos fueron adquiridos en Junio de 2000 y, por tanto, no habían incorporado ingresos en el primer trimestre de 2000.
- La incorporación del inmueble de oficinas de la sede del Grupo Dragados y del centro comercial “Las Pirámides de Martíánez” por DRAGADOS INMOBILIARIA, que comienzan a generar rentas en Enero de 2001.

Con los datos anteriores, la nueva sociedad fusionada puede cumplir sus objetivos para finales del presente ejercicio, tal y como se describe en el apartado VII.2 siguiente, del presente Folleto Informativo.

En relación con la evolución más reciente en el sector inmobiliario, puede consultar el apartado IV.2.4. del presente Folleto Informativo.

VII.1.3. Valor de Mercado Libre del Patrimonio de la nueva Inmobiliaria Urbis

De conformidad con el Certificado de Valoración de CB Richard Ellis, de 13 de junio de 2001, de todo el Patrimonio Inmobiliario de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y de

DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A, existente en sus Balances y en sus participadas a 31 de diciembre de 2000, el Valor en el Mercado libre de este Patrimonio es de 342.614.963.456 pesetas.

Del análisis del mismo, y realizados los ajustes necesarios entre el Valor en el Mercado libre y Valor Contable de este Patrimonio Inmobiliario, resulta, para el conjunto de ambas sociedades, con efectos 1 de enero de 2001, lo siguiente:

- Plusvalías Tácitas ajustadas a 31 de diciembre de 2000: 114.979 Millones de Pesetas.
- Valor Patrimonial de la sociedad fusionada a 31 de diciembre de 2000: 204.208 Millones de Pesetas.
- Valor Patrimonial de la Acción: 9,62 euros.

A continuación se recoge el contenido principal de dicho Certificado de Valoración. Puede consultar el Certificado de Valoración completo en las oficinas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, habiéndose registrado en dicha Comisión un hecho relevante del mismo, con fecha de 15 de junio de 2001.

Plusvalías latentes a 31 de diciembre de 2000 en URBIS, incorporando a DRAGADOS INMOBILIARIA:

| Activo Proforma | 2000 (Millones de Pesetas) | | |
|--|----------------------------|-------------------|----------------|
| | Activos a mercado | Balance Gerencial | Plusvalía |
| Inmuebles para Arrendamiento (*) | 77.220 | 58.710 | 18.510 |
| Coste neto en inmuebles terminados | 69.265 | 52.299 | 16.966 |
| Coste de inmuebles en fabricación | 7.955 | 6.411 | 1.544 |
| Inmuebles para uso propio (*) | 1.099 | 1.445 | (346) |
| % en Sociedades con Activos Inmobiliarios (*) | 8.434 | 3.138 | 5.296 |
| Inmuebles en alquiler | 528 | 587 | (59) |
| Terrenos | 7.878 | 2.531 | 5.347 |
| Promociones en curso | 28 | 20 | 8 |
| Terrenos en existencias más pendientes de entrega (*) | 142.668 | 74.973 | 67.695 |
| Promociones en Venta (*) | 69.994 | 46.170 | 23.824 |
| Clientes y deudores | 123.306 | 123.306 | 0 |
| Otros activos | 7.521 | 7.521 | 0 |
| Total Activo Bruto | 430.242 | 315.263 | 114.979 |
| Terrenos y solares pendientes de entrega | (5.501) | (5.501) | 0 |
| Total Activo Neto | 424.741 | 309.762 | 114.979 |
| Intereses no devengados de leasing | 1.148 | 1.148 | 0 |
| Clientes ventas contratadas sin liquidar | (61.880) | (61.880) | 0 |
| Total Activo Cuentas Anuales | 364.009 | 249.030 | 114.979 |

(*) Según valoración de CB Richard Ellis

| Pasivo Proforma | 2000 (Millones de Pesetas) | | |
|---|----------------------------|-------------------|----------------|
| | Pasivos a mercado | Balance Gerencial | Plusvalía |
| Valor Patrimonial de la Sociedad | 204.208 | 89.229 | 114.979 |
| Fondos Propios | 89.229 | 89.229 | 0 |

| | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Plusvalías tácitas en activos antes Imp. Sociedades | 114.979 | 0 | 114.979 |
| Ingresos a Distribuir en varios ejercicios | 50 | 50 | 0 |
| Provisiones para Riesgos y Terminación de Obras | 13.688 | 13.688 | 0 |
| Préstamos Hipot. Subrogables y vinculados a promociones | 49.060 | 49.060 | 0 |
| Otros Préstamos con Garantía Personal | 25.008 | 25.008 | 0 |
| Acreedores por Arrendamiento Financiero | 4.406 | 4.406 | 0 |
| Otros Acreedores | 128.321 | 128.321 | 0 |
| Total Pasivo Neto | 424.741 | 309.762 | 114.979 |
| Intereses no devengados de leasing | 1.148 | 1.148 | 0 |
| Clientes ventas contratadas sin liquidar | (61.880) | (61.880) | 0 |
| Total Pasivo Cuentas Anuales | 364.009 | 249.030 | 114.979 |

VALOR LIQUIDATIVO DE LA ACCIÓN

| | |
|-------------------|-------------------|
| 31/12/2000 | 31/12/1999 |
|-------------------|-------------------|

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| • NUMERO DE ACCIONES DE URBIS | 102.069.740 | 82.729.268 |
| • NUMERO DE ACCIONES A EMITIR PARA LA ABSORCION DE DRAGADOS INMOBILIARIA | 25.517.435 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| TOTAL NUMERO DE ACCIONES | 127.587.175 | 82.729.268 |
| • FONDOS PROPIOS | 89.229 MM | 46.272 MM |
| • PLUSVALIAS TACITAS AJUSTADAS (*) | 114.979 MM | 70.921 MM |
| | <hr/> | <hr/> |
| VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD | 204.208 MM | 117.193 MM |
| • EFECTO FISCAL SOBRE PLUSVALIAS TACITAS (35%) | (40.242) MM | (24.822) MM |
| | <hr/> | <hr/> |
| VALOR NETO DE FONDOS PROPIOS MAS PLUSVALIAS | 163.966 MM | 92.371 MM |

| | | | | |
|---|---|-------------------|-------|-------|
| N.A.V. POR ACCION | } | SIN AJUSTE FISCAL | 9,62€ | 8,51€ |
| | | CON AJUSTE FISCAL | 7,72€ | 6,71€ |
| DESCUENTO SOBRE EL N.A.V. COTIZACION A 12/6/2001 4,72€ | } | SIN AJUSTE FISCAL | 50,9% | 44,5% |
| | | CON AJUSTE FISCAL | 38,9% | 29,7% |

(*) Según Valoración CB Richard Ellis

VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR, TRAS LA FUSIÓN

VII.2.1. Estimación de las perspectivas comerciales y financieras del emisor siempre que se apoyen en datos objetivos o en datos propios que tengan un alto grado de probabilidad de ocurrir.

INMOBILIARIA URBIS ha aprovechado estos últimos años, empujada por los vientos favorables del sector, para posicionarse como una empresa sólida, eficaz y rentable.

A continuación se presentan en un cuadro resumen los objetivos para el 2001, tras completar el proceso de fusión con DRAGADOS INMOBILIARIA.

| Cuadro Resumen Objetivos 2001 | | |
|---|------------------|-------------------|
| Concepto | Crecimientos (%) | Disminuciones (%) |
| Ingresos totales | 69 | - |
| Ingresos por alquileres | 61 | - |
| Ingresos por empleado | 25 | - |
| Costes indirectos sobre ingresos totales | - | 7 |
| Costes Financieros netos sobre ingresos totales | - | 13 |
| Resultado de explotación | 65 | - |
| Beneficio Neto | 52 | - |
| EBITDA/Total Financieros | 25 | - |
| Fondos Propios | 46 | - |
| B.P.A. | 15 | - |

El objetivo para este ejercicio de alcanzar los 85.000 millones de pesetas como ingresos totales, con un crecimiento del 69% sobre el ejercicio 2000, nos situará en el segundo puesto del sector por ingresos totales, abriendo nuevas perspectivas de futuro. Este objetivo, con grandes probabilidades de cumplimiento por las ventas ya contratadas, tiene dos importantes componentes: unos ingresos por ventas de promociones de unos 74.000 millones de pesetas, con un crecimiento del 77% y unos ingresos por rentas de unos 5.100 millones de pesetas, con un incremento del 61%.

Tras la fusión, esperamos un crecimiento en términos de cifra de negocio por encima del 15% anual, que se fundará en la siguiente estrategia:

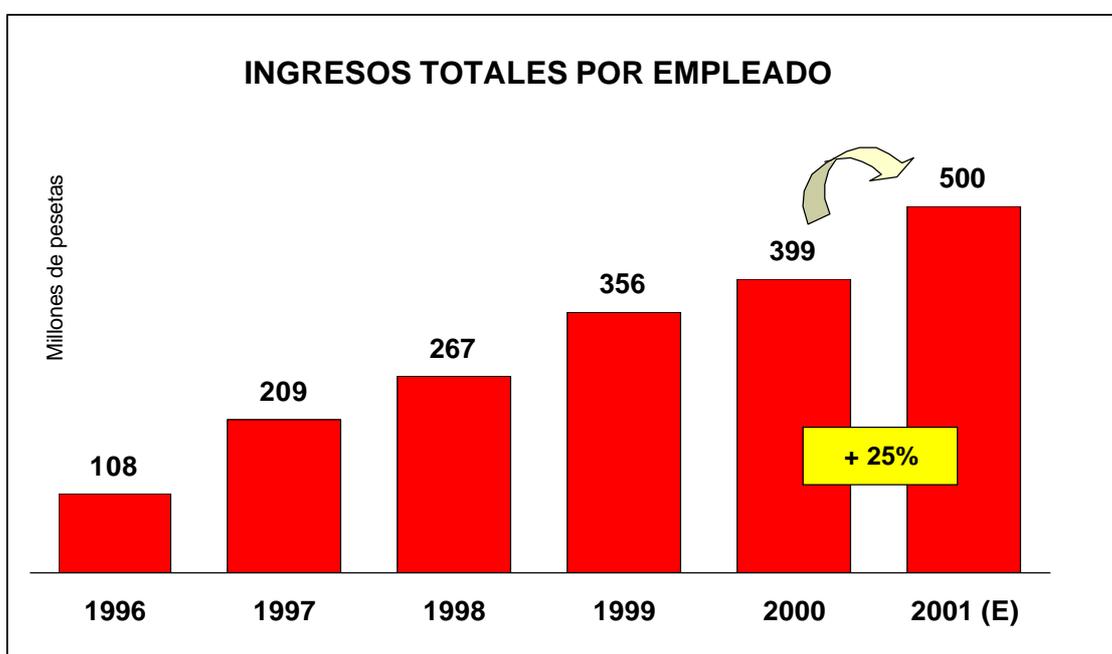
- En Promoción, se esperan 100.000 millones de pesetas de ingresos en el 2003, con un margen bruto de 21.000 millones de pesetas.
- En Alquileres, esperamos para el 2003, unos ingresos de 7.500 millones de pesetas con un margen bruto de 5.500 millones de pesetas.
- En cuanto a rotación de suelo y patrimonio, esperamos 6.000 millones de pesetas en el 2003, con un margen bruto y neto de unos 3.000 millones de pesetas.

En consecuencia, para el 2003, se prevén unos márgenes totales de 29.500 millones de pesetas, con un beneficio neto estimado de 14.000 millones de pesetas.

Los más de 5.100 millones de ingresos por alquileres que recojen nuestras previsibles cuentas anuales de 2001, nos permitirán cubrir nuestros gastos de estructura, diferencial financiero y remuneraciones a los accionistas en un alto porcentaje, lo que

nos acerca cada día más a esa situación ideal de empresa inmobiliaria que cubre con sus ingresos de alquileres todos sus compromisos fijos y dividendos.

Los costes indirectos de nuestra nueva sociedad se estiman para el ejercicio 2001 en un 4% de los ingresos totales, lo que supone una reducción de los mismos en un 7%, por las sinergias propias de la fusión, y explica que la fusión con DRAGADOS INMOBILIARIA mejorará costes fundamentalmente por mejora de la productividad, como se deduce del cuadro de ingresos por empleado que a continuación se recoge, y que crece entre los ejercicios 2000 y 2001 en un 25%, alcanzando una cifra de facturación por empleado superior a 500 millones de pesetas. Del total de gastos indirectos, fijados anteriormente en un 4% aproximadamente, el 50% corresponden a gastos de personal y el 50% a otros gastos indirectos, fundamentalmente variables, lo que nos permitirá una gran flexibilidad para adaptarnos a las condiciones de mercado. INMOBILIARIA URBIS en este sentido es una empresa muy flexible a la producción y todo lo que ello conlleva.



Los gastos financieros netos pasarán de representar un 3,9% sobre los ingresos totales a un 3,4% lo que indica que nuestros activos ociosos han desaparecido. La parte de los gastos financieros cuyo origen es la financiación de terrenos y solares, aunque importantes, son pequeños comparados con las plusvalías que estos suelos almacenan, consecuencia de la acertada gestión urbanística realizada, de la calidad de los mismos y de las subidas de precios alcanzadas.

{ INCRUSTAR Excel.Chart.8 \s }

En el ejercicio 2001 nuestro objetivo más inmediato es que el crecimiento del resultado de explotación supere los 17.500 millones de pesetas, con un crecimiento superior al 60%. Este crecimiento nos situará con toda probabilidad en el primer nivel de crecimiento de explotación de las Sociedades de nuestro sector.

{ INCRUSTAR Excel.Chart.8 \s }El diferencial financiero previsible se estima, según nuestro presupuesto en unos 2.600 millones de pesetas, con un crecimiento del 34%.

Estas cifras son muy razonables teniendo en cuenta los nuevos niveles de actividad de la compañía. El Impuesto de Sociedades se estima en unos 5.400 millones de pesetas; si bien, esta cifra podrá ser mejorada teniendo en cuenta que con este crecimiento del Impuesto de Sociedades la tasa impositiva se aproxima a la máxima aplicable.

{ INCRUSTAR Excel.Chart.8 \s }

Los resultados extraordinarios seguirán siendo poco significativos respecto al resultado antes de impuestos, como viene siendo habitual en nuestra Sociedad.

El beneficio neto esperamos supere los 10.000 millones de pesetas, lo que nos permitirá que nuestro Beneficio por Acción (BPA) se sitúe en el entorno del 15% y supondrá un espaldarazo a la ampliación de capital para la fusión con DRAGADOS INMOBILIARIA.

{ INCRUSTAR Excel.Chart.8 \s }

{ INCRUSTAR Excel.Chart.8 \s }

Consecuencia de la fusión y de los altos resultados generados, en el ejercicio 2001 nuestros recursos propios se acercarán a los 100.000 millones de pesetas, lo que supone una mejora importante en la estructura de financiación de la compañía y en concreto de sus ratios de apalancamiento, situándonos en la línea de las principales inmobiliarias cotizadas en las Bolsas españolas.

{ INCRUSTAR Excel.Chart.8 \s }

A continuación se recogen el Balance y Cuenta de resultados estimada de la nueva INMOBILIARIA URBIS, tras la fusión con DRAGADOS INMOBILIARIA que se ha venido comentando a lo largo del presente Capítulo VII. Para su estimación se han tomado como base los cierres contables de ambas Sociedades al 31 de marzo de 2001 e introducido las estimaciones más precisas y conservadoras existentes a la fecha de elaboración del presente Folleto Informativo.

BALANCE GERENCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

| ACTIVO | MM. Ptas al 31/12/2001 |
|--|-----------------------------------|
| B) INMOVILIZADO | 68.409 |
| I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 380 |
| II INMOVILIZACIONES INMATERIALES | 2.807 |
| III INMOVILIZACIONES MATERIALES | 60.413 |
| 1 Inmovilizado material | 51.700 |
| 2 Inmuebles en arrendo. en curso | 8.713 |
| IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS | 2.673 |
| V ACCIONES PROPIAS | 2.136 |
| C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCIC. | 150 |
| D) ACTIVO CIRCULANTE | 247.208 |

| | | |
|------------|---|-----------------|
| I | EXISTENCIAS | 142.178 |
| | 1 Terrenos y solares | 71.713 |
| | 2 Promociones | 70.465 |
| II | CLIENTES | 100.878 |
| III | DEUDORES | 3.378 |
| IV | INV. Fª TEMP. Y AJUSTES PERIODIFICAC | 393 |
| V | TESORERIA | 380 |
| | TOTAL ACTIVO BRUTO | 315.767 |
| E) | TERRENOS Y SOLARES PTES. DE ENTREGA | (3.918) |
| | TOTAL ACTIVO NETO | 311.849 |
| F) | INTERESES NO DEVENGADOS LEASING | 884 |
| G) | CLIENTES VENTAS CONTRAT. SIN LIQUID | (39.501) |
| | TOTAL ACTIVO CUENTAS ANUALES | 273.231 |

BALANCE GERENCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (CONT.)

| PASIVO (Millones de Pesetas) | MM. Ptas al 31/12/2001 |
|--|-------------------------------|
| A) FONDOS PROPIOS | 97.783 |
| I CAPITAL | 37.505 |
| II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES | 25.057 |
| III RESERVAS | 24.731 |
| IV PERDIDAS Y GANANC. DEL EJERCICIO | 10.490 |
| B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC. | 28 |
| C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | 5.726 |
| D) PROVISIONES PARA TERMIN. OBRAS | 6.184 |
| E-F) ACREEDORES | 206.046 |
| I DEUDA CON CARGA | 90.164 |
| II ACREEDORES COMERCIALES | 48.480 |
| III DEUDA CON EMP. GRUPO | 5.008 |
| IV COMPROM. CON CLIENTES: ANTICIPOS | 9.493 |
| V COMPROM. CON CLIENTES: ENTREG. LLAV. | 39.501 |
| VI OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | 13.400 |
| TOTAL PASIVO BRUTO | 315.766 |
| G) TERRENOS Y SOLARES PTES. DE ENTREGA | (3.918) |
| TOTAL PASIVO NETO | 311.848 |
| H) INTERESES NO DEVENGADOS LEASING | 884 |

| | |
|---|-----------------|
| l) CLIENTES VENTAS CONTRAT. SIN LIQUID | (39.501) |
| TOTAL PASIVO CUENTAS ANUALES | 273.231 |

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA AL 31/12/2001

| CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA | MM. Ptas al 31/12/2001 |
|--|-----------------------------------|
| TOTAL VENTAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL | 85.399 |
| TOTAL COSTES DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL | (63.682) |
| Venta Edificaciones | 74.606 |
| Coste Vta. Edificaciones | (57.726) |
| Venta Terrenos y solares | 5.682 |
| Coste Vta. Terrenos y Solares | (4.064) |
| Ingresos Alquileres | 5.112 |
| Gastos alquileres | (1.892) |
| MARGEN BRUTO SOBRE VENTAS | 21.717 |
| COSTES INDIRECTOS | (3.439) |
| Coste de Personal | (1.593) |
| Amortizaciones | (201) |
| Serv Exteriores | (699) |
| Tributos | (17) |
| Otros Gastos de Gestión | (179) |
| Variación provisiones tráfico | (150) |
| Otros Costes Indirectos | (1.645) |
| OTROS INGR. Y GASTOS DE EXPLOTACION | 115 |
| Ingresos prestación servicios | 0 |
| Ingresos diversos (Op leaseback) | 14 |
| Exceso provisión riesgos y gastos y de tráfico | 101 |
| RESULTADO DE EXPLOTACION | 18.393 |
| DIFERENCIAL FINANCIERO | (2.594) |
| Gastos financieros (Totales) | (4.481) |
| Intereses capitalizados | 1.871 |
| Ingresos financieros | 16 |
| RESULTADO ORDINARIO | 15.799 |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS | 118 |
| VENTAS DE PATRIMONIO | 1.000 |
| COSTE DE VENTAS DE PATRIMONIO | (400) |
| Gasto Edificios Terminados | (132) |
| Dotación provisión Inmov Financiero | 0 |
| Otros Extraordinarios | (350) |
| OTROS INGRESOS Y GASTOS EXTR. | (482) |

| | |
|---|---------------|
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS URBIS | 15.917 |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | (5.427) |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | 10.490 |

VII.2.2. Política de distribución de resultados, de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones, de endeudamiento general a medio y largo plazo.

Política de distribución de resultados

La Sociedad ha adaptado la política de retribuir al accionista vía reducción del nominal de sus acciones y por un importe aproximado del 25% de la cifra de beneficio neto del ejercicio. En el futuro, la nueva sociedad fusionada, continuará con la política de retribuir vía reducción de nominal.

Política de inversión

La política de inversiones futura de la Sociedad vendrá condicionada por las siguientes líneas de actuación:

- Incremento de la aportación del negocio de arrendamiento al margen de contribución. Se espera que para el presente ejercicio, esta línea de negocio suponga entre el 12 y el 16% de los ingresos, alcanzando en el 2003 el 20%.
- Mejora en la gestión del capital circulante. Se pretende con ello, la disminución del periodo de construcción y entrega en un 10% del tiempo y conseguir que las plusvalías generadas en la gestión del banco de suelo superen a los beneficios que se obtendrían de una rotación acelerada de estos activos.
- Se pretende crear una nueva línea de negocio, con una parte del banco de suelo, de rotación de suelo y patrimonio.
- Hasta el año 2003, se pretende invertir en patrimonio por un importe de 25.000 millones de pesetas, aproximadamente.

Para más detalles sobre la política de inversiones que realiza la sociedad, remitirse al punto IV.5.

Política de amortizaciones

La Sociedad fusionada amortizará el inmovilizado material atendiendo a los siguientes coeficientes, tal y como se ha venido haciendo hasta ahora en INMOBILIARIA URBIS:

- Inmovilizado inmaterial: 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 de 75 años. La amortización de concesiones se dota de forma progresiva en función de su periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.
- Inmovilizado material: 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:

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

Política de financiación

La política de financiación general de la Sociedad es la siguiente:

- Proyectos de inversión en inmovilizado para su explotación en renta: financiación vía Recursos Propios.
- Actividad promotora/industrial: financiación en su totalidad mediante recursos ajenos, con la puesta en marcha para cada promoción individual de su correspondiente crédito vinculado a la misma (fase promotor o de construcción) que posteriormente se convierte en préstamo hipotecario subrogable con anterioridad a la entrega de las viviendas objeto de financiación a los clientes.

VII.3. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Se hace constar que con fechas 26 y 27 de junio de 2001, Banco Santander Central Hispano y Banesto han comunicado sendos hechos relevantes a la CNMV, relativos a la posible exclusión de cotización de esta última. INMOBILIARIA URBIS no tiene conocimiento de ninguna información adicional a la comunicada en los citados hechos relevantes.

Madrid, 27 de junio de 2001.

Por INMOBILIARIA URBIS, S.A.

Fdo. D. Antonio Trueba Bustamante (original firmado)

Por DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.

Fdo. D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea (original firmado)