



INMOBILIARIA URBIS, S.A.

FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO

**AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE LA EMISIÓN DE
19.340.472 ACCIONES ORDINARIAS
DE 1,30 EUROS DE VALOR NOMINAL CADA UNA**

**El presente Folleto ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión
Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de julio de 2000.**

ADVERTENCIA: En el Folleto informativo inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de julio de 2000 se establecía que la publicación del correspondiente anuncio relativo a la ampliación de capital y al periodo de suscripción preferente en el BORME estaba previsto para el día 10 de julio de 2000, iniciándose el periodo de suscripción preferente a las 9:00 horas del día 11 de julio y finalizando a las 14:00 horas del día 26 de julio, desembolsándose la ampliación el día 28 de julio de 2000.

No habiendo sido posible efectuar la publicación del citado anuncio el día 10 de julio de 2000, como estaba previsto, dicha publicación ha tenido lugar el día 11 de julio de 2000.

En consecuencia, el periodo de suscripción preferente se iniciará a las 9:00 horas del día 12 de julio y finalizará a las 14:00 horas del día 27 de julio de 2000. Por su parte, el desembolso de la ampliación tendrá lugar el segundo día hábil en Madrid, Barcelona y Bilbao siguiente a aquél que finalice el período de suscripción preferente, es decir, el lunes 31 de julio de 2000, antes de las 11:00 horas.

Dichas circunstancias se han puesto en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores mediante comunicación de hecho relevante presentada el día 10 de julio de 2000.

En las páginas correspondientes del Capítulo II del presente Folleto Informativo se hacen constar las fechas correctas del periodo de suscripción preferente (desde las 9:00 horas del día 12 de julio hasta las 14:00 horas del día 27 de julio de 2000) y de desembolso de la ampliación (el día 31 de julio de 2000 antes de las 11:00 horas) a efectos de facilitar su lectura, lo que también ha sido puesto en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores mediante la citada comunicación de hecho relevante.

CAPÍTULO I

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

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 Consejero Delegado del Consejo de Administración D. Luis María Arredondo Malo, con DNI/NIF número 26.396.191-B, asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto y declara que los datos e información comprendidos en él son verídicos y no existen omisiones de datos relevantes susceptibles de alterar la apreciación pública de la Sociedad, de sus operaciones financieras, de los valores y su negociación ni de inducir a error.

2. ORGANISMOS SUPERVISORES

El presente Folleto completo ha sido inscrito en los Registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El presente Folleto ampara la emisión de 19.340.472 acciones ordinarias de INMOBILIARIA URBIS, de 1,30 euros de valor nominal cada una. La verificación positiva y el consiguiente registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de la suscripción de los valores a que se refiere el mismo ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia del Emisor o la rentabilidad de los valores emitidos.

La emisión de acciones amparada por el presente Folleto no precisa de autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de la verificación y registro del mismo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDITORES QUE HAYAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

El Auditor de Cuentas de la Sociedad 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 los ejercicios 1997, 1998 y 1999, 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 1999 se acompañan al presente Folleto como Anexo número 1.

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.

Como Anexo 2 al presente Folleto se adjuntan y forman parte integrante del mismo, certificaciones emitidas por el Secretario del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS relativas a los acuerdos sociales de emisión que son los siguientes:

- Acuerdo de la Junta general de accionistas de la Sociedad de fecha 15 de junio de 2000, por el que se autorizó al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, pudiera acordar en una o varias veces, el aumento del capital social en la cuantía y oportunidad que el Consejo decida, en la cuantía nominal máxima de 53.774.024,20 euros, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, con prima de emisión, fija o variable, o sin ella, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 153. b) de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 23 de junio de 2000 de aumentar el capital social, al amparo de la autorización mencionada en el párrafo precedente, en la cantidad de 25.142.613,60 euros mediante la emisión de 19.340.472 acciones ordinarias de 1,30 euros de valor nominal cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión de 3,60 euros por acción.

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 seis días hábiles bursátiles después del desembolso a la Sociedad, según procedimiento de admisión a cotización de los aumentos de capital en D+6 establecido en la Carta Circular 1/1999 de la CNMV. Se adjunta certificación del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 23 de junio de 2000 en el que se adoptó el acuerdo de solicitar la admisión a cotización en los términos antedichos.

No obstante, a pesar de que se actuará con la máxima diligencia, si las acciones no estuvieran admitidas a cotización en el plazo D+6 mencionado, la Sociedad manifiesta que estarán admitidas a cotización oficial antes de transcurridos dos meses desde el cierre del período de suscripción.

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.

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 1,30 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.

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 es de 94.768.312,80 euros; de dicho importe global:

- 25.142.613,60 euros (equivalente a 4.183.378.906 pesetas) corresponden al nominal de las acciones a emitir; y
- 69.625.699,20 euros (equivalente a 11.584.741.587 pesetas) corresponden a la prima de emisión de las acciones, lo que equivale a una prima de emisión por acción de 3,60 euros.

II.5.4. Número de valores ofrecidos, numeración, proporción sobre el capital social e importes nominal y efectivo de cada uno de ellos

El número inicial de acciones a emitir es de 19.340.472 acciones, de 1,30 euros de valor nominal cada una que, una vez suscritas en su totalidad, representarán el 18,95% del capital de INMOBILIARIA URBIS

Las nuevas acciones se emiten en la proporción de 6 acciones nuevas por cada 25 acciones antiguas. La proporción señalada se ha establecido tomando en consideración que, a la fecha de este Folleto, INMOBILIARIA URBIS tiene 2.143.968 acciones en autocartera cuyos derechos económicos (excepción hecha del derecho a la asignación gratuita de nuevas acciones) deben atribuirse proporcionalmente al resto de las acciones. Por lo tanto, la proporción de 6 acciones nuevas por cada 25 antiguas se ha establecido sobre el número total de acciones en circulación excluida la autocartera.

A tales efectos, las 2.143.968 acciones se mantendrán en autocartera por la Sociedad hasta el día de cierre del período de suscripción preferente.

Las acciones objeto del presente aumento de capital se emiten al 377% de su valor nominal, de 1,30 euros por acción, es decir, a un precio efectivo de 4,90 euros por acción (que incluye, por tanto, una prima de emisión de 3,60 euros por acción). El precio de emisión de las acciones, que ha sido determinado por el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS celebrado el día 23 de junio de 2000, equivale al precio ponderado por volumen de la negociación en Bolsa de las acciones de la Sociedad correspondiente a las últimas treinta sesiones bursátiles anteriores a dicha fecha, disminuido en un 2%.

El PER (Price Earning Ratio) estimado para antes y después de la ampliación de capital a la que hace referencia el presente Folleto, calculado a partir de la cotización de cierre del día 29 de junio de 2000 (4,80 euros por acción) es de 12,3 y 15,5 respectivamente, según se refleja en la tabla siguiente:

	Antes del aumento	Después del aumento
Número de acciones	82.729.268	102.069.740
Beneficio Neto 1999 (? 000)	32.052	32.052
Beneficiación por acción (?)	0,39	0,31
Precio por acción (29/6/2000) (?)	4,80	4,82 ¹
Dividendo por acción (?)	-	-
PER	12,3	15,5

¹ Precio teórico de la acción tras la ampliación de capital (precio por acción al 29/6/2000 menos el valor teórico del derecho de suscripción preferente).

El PER estimado del ejercicio 2000 tras la ampliación, en función del beneficio estimado para dicho ejercicio en el capítulo VII.2 (6.835 millones de pesetas) y tomando en consideración el precio teórico tras dicha ampliación, sin ajustar por el número medio de acciones del ejercicio 2000, resultaría en un múltiplo de 12,0 veces.

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

Se advierte que cada entidad ante la que se tramiten órdenes de suscripción podrá aplicar las tarifas y comisiones que en concepto de tramitación de órdenes de suscripción tenga vigentes, de conformidad con la legislación aplicable.

En cualquier caso, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales dicha compra se realice.

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

No se devengará gastos a cargo de los suscriptores de las acciones por la inscripción de las mismas a su nombre en los registros contables del SCLV y de sus entidades adheridas. No obstante, las entidades adheridas al citado Servicio 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

La Junta General de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración para que, en el momento oportuno, solicite la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación de capital.

El Consejo de Administración celebrado el 23 de junio de 2000, al amparo de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2000, adoptó el acuerdo de presentar la solicitud de admisión a negociación de las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital.

De acuerdo con la redacción vigente de los artículos 158 y 162 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad, una vez inscrita en el Registro Mercantil escritura de cierre del aumento de capital, solicitará la admisión a cotización oficial, asumiendo el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse seis días hábiles después del desembolso a la Sociedad,

según el procedimiento de admisión a cotización de los aumentos de capital en D+6 establecido en la Carta Circular 1/1999 de la CNMV.

No obstante, a pesar de que se actuará con la máxima diligencia, la Sociedad manifiesta que estarán admitidas a cotización oficial de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil, antes de transcurridos dos meses desde la fecha de cierre del período de suscripción.

En el supuesto de que no se cumpliera dicho plazo, la Sociedad lo comunicará a la CNMV y lo publicará en, al menos, dos periódicos de difusión nacional y en los Boletines de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao y Barcelona, explicando los motivos del retraso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad emisora si el incumplimiento fuera imputable a ella.

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

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 y, al igual que ellas, 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.

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. Las nuevas acciones gozarán de derechos económicos a partir del 1 de enero de 2000, lo que incluye el derecho a percibir el importe íntegro de los dividendos que, en su caso, se acuerde distribuir con cargo a los resultados del ejercicio 2000.

A la fecha del presente Folleto no se ha abonado ni se ha acordado el abono de ningún dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2000.

II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN

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

La ampliación de capital acordada está dirigida, en principio, a los señores accionistas de INMOBILIARIA URBIS que aparezcan legitimados como tales de acuerdo con los registros contables del SCLV al término del día hábil anterior al inicio del período de suscripción y a cualquier inversor que adquiriera los correspondientes derechos de suscripción preferente.

Las acciones que no se suscriban durante el período de suscripción preferente serán suscritas por la Entidad Aseguradora.

II.10.2. Período de suscripción

El plazo de suscripción preferente para la ampliación acordada es de quince días a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el BORME, que está previsto para el día 11 de julio de 2000. Por lo tanto, el período de suscripción preferente se iniciará a las 9:00 horas del día 12 de julio de 2000 y finalizará a las 14:00 horas del día 27 de julio de 2000.

El mencionado anuncio de la oferta de suscripción se publicará así mismo en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona y en, al menos, dos periódicos de difusión nacional.

El período de suscripción no será prorrogable.

En el supuesto de que, una vez terminado el período de suscripción preferente, no se hubieran suscrito la totalidad de las acciones, las acciones no suscritas durante dicho período serán suscritas y desembolsadas por la Entidad Aseguradora de la emisión el segundo día hábil siguiente a la finalización del periodo de suscripción preferente, es decir, el día 31 de julio de 2000.

Se hace constar que el accionista mayoritario de INMOBILIARIA URBIS ha manifestado a ésta que, en condiciones normales de mercado, tiene la voluntad de suscribir las acciones que proporcionalmente le correspondan, sin que esta declaración deba considerarse como un compromiso vinculante de suscripción. La decisión definitiva de acudir al aumento de capital por esta entidad, en su caso, será notificada a la CNMV por la misma, a través de una comunicación de hecho relevante.

Se hace constar que, en el supuesto de que la emisión no se cubriera en su totalidad durante el período de suscripción preferente, no es intención de la Sociedad ni de la Entidad Aseguradora de la emisión el ofrecer un paquete significativo de la ampliación a ningún inversor institucional determinado con carácter previo a la fecha de registro del presente Folleto, sino que las acciones sobrantes serán suscritas por la Entidad Aseguradora.

II.10.3. Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción

Los titulares de derechos de suscripción que deseen ejercitar su derecho legal de suscripción preferente durante el plazo de quince días establecido al efecto, podrán dirigirse a la entidad adherida al SCLV (Sociedad o Agencia de Valores o Entidad Financiera) en cuyo registro tengan inscritos sus valores, indicando su voluntad de ejercitar el derecho de suscripción preferente. Dichas solicitudes deberán presentarse ante las entidades adheridas en mano o mediante correo certificado.

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

La fecha de desembolso del nominal y prima correspondientes a la suscripción de las acciones en el período preferente, será el segundo día hábil en Madrid capital, Bilbao capital y Barcelona capital siguiente a aquél en que finalice el período de suscripción preferente, es decir, el 31 de julio de 2000, antes de las 11:00 horas. Los interesados deberán desembolsar el importe efectivo correspondiente a las acciones suscritas a través de las entidades adheridas que hayan cursado las correspondientes órdenes, de forma que se asegure la entrega de los correspondientes fondos por la entidad adherida correspondiente en la misma fecha de desembolso, en la cuenta indicada por la Entidad Agente y con fecha valor ese mismo día.

Las acciones que, en su caso, sean suscritas por la Entidad Aseguradora, de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.10.2 anterior, serán desembolsadas

igualmente el segundo día hábil en Madrid capital, Bilbao capital y Barcelona capital siguiente a aquél en que finalice el período de suscripción preferente, es decir, el 31 de julio de 2000, antes de las 11:00 horas.

Para poder atender al pago en el plazo previsto, las entidades adheridas podrán solicitar las provisiones de fondos que estimen necesarias por parte de los suscriptores.

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

No se entregarán resguardos provisionales, sino que los suscriptores recibirán de la entidad adherida ante la que hayan tramitado la suscripción, copia firmada del boletín de suscripción con el contenido del artículo 160 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que sean asignadas las referencias de registro correspondientes a las acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones o incidencias. Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta por el SCLV, quedando anotados los mismos en las cuentas abiertas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con 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.

II.10.6. Cese de efectos de la emisión

La ampliación de capital objeto del presente Folleto quedará sin efecto en el supuesto de que se produjera la resolución del Contrato de Aseguramiento por las causas previstas en el mismo, según se expone en el apartado II.12.3 siguiente.

II.11. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN

II.11.1. Indicación de sus diversos titulares

Tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones objeto del presente aumento de capital, en la proporción de 6 nuevas por cada 25 acciones antiguas, todos los accionistas que aparezcan legitimados como tales de acuerdo con los registros contables del SCLV y de las entidades adheridas al término del día hábil anterior al inicio del período de suscripción, es decir, al término del día 11 de julio de 2000, así como los inversores que adquieran en Bolsa tales derechos de suscripción preferente, de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente. En la fecha de apertura, es decir, el 12 de julio de 2000, se abonará por el SCLV en las cuentas de las entidades adheridas, con posiciones en el valor, los respectivos derechos de suscripción preferente.

II.11.2. Mercados en los que puede negociarse

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas. Por tanto, dichos derechos de suscripción preferente serán negociables en las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

II.11.3. Información sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos de suscripción

En la fecha de inicio del período de suscripción, el SCLV procederá a abonar en las cuentas de las entidades adheridas los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los accionistas.

Las entidades adheridas al SCLV, emitirán los correspondientes documentos acreditativos de la titularidad de derechos, en función de los datos obrantes en sus registros contables, tanto a los efectos de suscripción como de transmisión de los derechos de suscripción preferente.

II.11.4. Exclusión de los derechos preferentes de suscripción: Acuerdo de la Junta General de Accionistas

No procede mención alguna por no haberse excluido el derecho de suscripción preferente.

II.11.5. Valor teórico del derecho de suscripción preferente

Tomando como valor de la acción, previo a la ampliación, el de 4,80 euros por acción (cambio de cierre del valor correspondiente al día 29 de junio de 2000), el valor teórico del derecho de suscripción preferente en la ampliación ascendería a – 0,02 euros, calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VTD = VAV - \frac{VAV \times NV + VAN \times NN}{NV + NN}$$

Donde:

VTD= Valor teórico del derecho

VAV= Valor de la acción previo a la ampliación (4,80 euros)

NV= Número de acciones previo a la ampliación (82.729.268 acciones)

VAN= Precio de emisión de las acciones de nueva emisión (4,90 euros)

NN= Número de acciones emitidas en la ampliación (19.340.472 acciones)

Como se ha indicado, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES

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

Todas las entidades adheridas al SCLV, en el ejercicio ordinario de su actividad, intervendrán en la suscripción de las acciones objeto del presente aumento de capital, según lo indicado en los apartados II.10.3 a II.10.5 anteriores.

Como Banco Agente actuará Banco Español de Crédito, S.A. con domicilio en Madrid, Avenida de la Gran Vía de Hortaleza, 3.

Como Entidad Aseguradora actuará también Banco Español de Crédito, S.A.

El importe global de las comisiones acordadas entre la Entidad Aseguradora y Sociedad son los que se detallan en el Apartado II.14 de este Folleto.

II.12.2. Entidades Directoras

No interviene ninguna entidad como Entidad Directora.

II.12.3. Entidades Aseguradoras

El aumento de capital objeto del presente Folleto ha sido totalmente asegurado por Banco Español de Crédito, S.A. (la "Entidad Aseguradora") que se ha comprometido a suscribir el 100% de las acciones que no hubieran sido suscritas al término del periodo de suscripción indicado en el apartado II.10.2 anterior.

Características del Contrato de Aseguramiento

El Contrato de Aseguramiento firmado el 28 de junio de 2000 con la Entidad Aseguradora presenta las siguientes características:

1º Compromisos previstos en el Contrato

La Entidad Aseguradora se ha comprometido a suscribir y desembolsar las acciones que no hayan sido suscritas a la finalización del período de suscripción preferente.

2º Causas de terminación del Contrato:

El Contrato de Aseguramiento prevé que INMOBILIARIA URBIS y/o Banco Español de Crédito, S.A. podrán dar por terminado el Contrato hasta el día anterior a la fecha en que sea debido el pago de las acciones que deba desembolsar la Entidad Aseguradora (es decir, hasta el día 30 de julio de 2000), en algún supuesto de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado que hiciera extraordinariamente gravoso u objetivamente desaconsejable el cumplimiento del contrato. A estos efectos, tendrán la consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones de mercado los siguientes:

- (a) Una caída sustancial de los índices de cotización de las Bolsas de Valores, nacionales o internacionales, que hiciese excepcionalmente gravoso y objetivamente desaconsejable el cumplimiento del Contrato. En particular, se considerará que tal circunstancia ha acontecido cuando se produzca una interrupción cautelar del Sistema de Interconexión Bursátil Español.
- (b) La suspensión o limitación importante de la negociación de las acciones de Urbis admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao (incluido el Mercado Continuo).
- (c) La suspensión general de la actividad bancaria o de los mercados organizados de valores en España declarada por las autoridades competentes.
- (d) Una crisis general en los mercados internacionales de cambios.
- (e) La alteración sustancial de la situación política, económica o financiera nacional o internacional, o el desencadenamiento de hostilidades, guerra o sobrevenimiento de cualquier conflicto de naturaleza similar, siempre que una u otra afecten de modo relevante a los índices de cotización de las Bolsas en que cotizan las acciones de INMOBILIARIA URBIS.
- (f) La alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de INMOBILIARIA URBIS.
- (g) La modificación de la Legislación en España que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a INMOBILIARIA URBIS, a la emisión, a las acciones de INMOBILIARIA URBIS o a los derechos de los titulares de dichas acciones.

- (h) Cualquier otra causa que afectara negativamente y de modo relevante a INMOBILIARIA URBIS, a la emisión, a las acciones de INMOBILIARIA URBIS o a los derechos de titulares de acciones de INMOBILIARIA URBIS.

INMOBILIARIA URBIS manifiesta que a la fecha de registro del presente Folleto, a su entender, no se dan ninguna de las causas de terminación previstas en el Contrato. No se prevé ninguna contraprestación especial a que se obligue la Entidad Aseguradora en caso de incumplimiento ni se exige ninguna garantía al emisor.

En caso de que se produjera la resolución del Contrato de Aseguramiento por las causas previstas en el mismo según lo expuesto anteriormente, la Sociedad lo hará público mediante la comunicación de un hecho relevante. En tal supuesto, las provisiones de fondos o importes desembolsados deberán ser devueltos, libres de comisiones y gastos, con fecha valor del mismo día que quede sin efecto la ampliación.

3º Comisiones previstas en el Contrato de Aseguramiento

INMOBILIARIA URBIS satisfará a la Entidad Aseguradora las siguientes comisiones:

- a) Una comisión de aseguramiento igual al 1,5% del resultado de multiplicar por el precio de emisión la diferencia entre las dos cantidades siguientes:
- Número de acciones de la emisión (19.340.472 acciones); y
 - El número de acciones de INMOBILIARIA URBIS de nueva emisión que tenga derecho a suscribir la Entidad Aseguradora o cualquiera de las sociedades de su grupo (en el sentido del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores) el día del inicio del período de suscripción preferente en ejercicio de sus derechos de suscripción preferente.
- b) Una comisión de agencia (en su condición de Entidad Agente) de 42.071 euros más, en su caso, los impuestos que resulten aplicables.

II.12.4. Prorrateso

No está prevista la realización de ningún prorrateso dado que las acciones se adjudicarán inicialmente a los titulares de los derechos de suscripción preferente que los ejerciten y que sólo podrán suscribir acciones en la proporción indicada en el epígrafe II.1. anterior, y dado que, en caso de que a la finalización del período de suscripción preferente existieran acciones no suscritas, se adjudicarán a la Entidad Aseguradora. No se aceptarán órdenes de suscripción por un número de acciones superior al que corresponda a los derechos de suscripción preferente que se posean.

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

La Junta General de Accionistas acordó que “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”.

Así mismo, el Consejo de Administración del 23 de junio de 2000 acordó lo siguiente para el caso de suscripción incompleta:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley de Sociedades Anónimas, se prevé la suscripción incompleta, en cuyo caso el importe de la emisión quedará reducido a la cantidad efectivamente suscrita.”

Por su parte, dicho Consejo de Administración del 23 de junio de 2000, acordó el otorgamiento de un Contrato de Aseguramiento, con la entidad Banco Español de Crédito, S.A., en virtud del cual dicha entidad se compromete a suscribir directamente, las acciones que no hubieran sido suscritas al finalizar el período de suscripción preferente.

No obstante lo anterior, podrá declararse la ampliación de capital incompleta en el supuesto de que se produzca un incumplimiento de la mencionada entidad.

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.

Las entidades adheridas al SCLV a través de las que se realice la suscripción, remitirán a la Entidad Agente las órdenes de suscripción que hayan recibido siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto les pueda facilitar la Entidad Agente. La

Entidad Agente, una vez cuadrada la operación, transmitirá los datos finales de las mismas al SCLV.

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 Receptoras de Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, copia de la escritura de cierre del 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 suscriptores 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. Las entidades adheridas expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil siguiente a aquel en que se hayan solicitado por los suscriptores.

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 2,68% 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>
ITP y AJD	947.683
Pólizas, notaría, registro y publicidad	450.000
Tasas CNMV, SCLV y admisión a cotización	282.000
Comisión de aseguramiento y agencia	660.600
Otros gastos	200.000
Total	2.540.283

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 emisión (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, "LIRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "LIRNR"). 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"), el Real Decreto 326/1999, de 26 de febrero, por el que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "Real Decreto 326/1999"), la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS") 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").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis refleja, simplemente, la opinión de la Sociedad y de sus asesores, y no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales.

Por lo tanto, se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

II.15.1. Imposición indirecta en la transmisión de las Acciones

Las transmisiones de las Acciones estarán exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

II.15.2. Imposición directa derivada de la titularidad y transmisión de las Acciones

II.15.2.1. Inversores residentes en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF").

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios de Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la LIS, y los

contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la LIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS"), de otra.

II.15.2.1.1. Personas Físicas

(a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 de la LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de INMOBILIARIA URBIS así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Finalmente, los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota íntegra de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

No obstante, el porcentaje será del 100% (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de Acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la LIRPF.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las transmisiones de Acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo,

así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la LIRPF, darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales cuantificadas por la diferencia entre el valor de adquisición de las Acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión, o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales así computadas 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:

- (i) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.
- (ii) En los casos y con los requisitos establecidos en la LIRPF (artículo 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español no se computarán como pérdidas patrimoniales.
- (iii) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de dos años de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 20%.
- (iv) Por el contrario, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con menos de dos años de antelación a la fecha de su transmisión, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose al tipo marginal correspondiente del accionista (con un máximo del 48%).

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial para el transmitente en el ejercicio en que tenga lugar la transmisión.

La entrega de acciones liberadas por INMOBILIARIA URBIS a sus accionistas no constituirá 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.

(b) *Impuesto sobre el Patrimonio*

Los inversores personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos, en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, que a estos efectos fija un mínimo exento de 18 millones de pesetas, y de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran las Acciones por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

(c) *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Las transmisiones de Acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de las Acciones. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

II.15.2.1.2 *Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades*

(a) *Dividendos*

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 28 de la LIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto 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 obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del

capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna. Dicha retención será, caso de practicarse, deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de la LIS.

(b) *Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones*

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 28 de la LIS, la transmisión de Acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición, y, en su caso, por la parte de renta que no se beneficie de la deducción, le permitirá disfrutar del diferimiento por reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la citada Ley.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las Acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

II.15.2.2. Inversores no residentes en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la LIRNR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la Doble Imposición celebrados entre terceros países y España.

II.15.2.2.1 Impuesto sobre la Renta de No Residentes

(a) *Rendimientos del capital mobiliario*

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 25% sobre el importe íntegro percibido, no resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de los accionistas residentes.

Cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas.

Con carácter general, INMOBILIARIA URBIS efectuará, en el momento del pago, una retención a cuenta del IRNR del 25%, o del tipo reducido establecido en un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que resulte aplicable, siempre que en este último caso se acredite por el accionista su residencia a efectos fiscales en el país firmante, mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal expedido por las autoridades fiscales de dicho país firmante. A este respecto, el período de duración del certificado de residencia mencionado anteriormente será de un año a contar desde la fecha de su expedición.

En los supuestos en los que, habiéndose practicado sobre el dividendo una retención del 25%, el tipo impositivo aplicable fuera inferior o resultara de aplicación una exención, de acuerdo con lo previsto por la normativa del IRNR o por algún convenio internacional, el accionista podrá solicitar de la Hacienda Pública, a través del procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999, la devolución del importe retenido en exceso. En todo caso, practicada la retención por INMOBILIARIA URBIS, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

(b) *Ganancias y pérdidas patrimoniales*

De acuerdo con la LIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes por la transmisión de las Acciones, o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho convenio. De la aplicación de los convenios resultará generalmente la no tributación de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las Acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de valores realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de Acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Como excepción, la exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se generen como consecuencia de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo o, en caso de persona física, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive, hayan participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación, por su parte, se efectuará aplicando las reglas del artículo 23 de la LIRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por INMOBILIARIA URBIS a sus accionistas, no constituirá 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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.3.a) del Real Decreto 326/1999, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

II.15.2.2.2 Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios de Doble Imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus Acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

II.15.2.2.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. En general, el gravamen por ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo deberán tributar de acuerdo con las normas del IRNR.

II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

II.16.1. Destino del importe neto de la emisión

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, en su reunión del día 24 de mayo de 2000, aprobó un nuevo Plan de Inversiones así como su correspondiente Plan de Financiación que tiene por objeto incrementar el patrimonio inmobiliario de la Sociedad destinado a alquiler durante el período 2000 a 2003.

Dicho Plan de Inversiones y su Plan de Financiación han sido comunicados a la Comisión Nacional del Mercado de Valores mediante la oportuna Comunicación de Hecho Relevante cursada el propio día 24 de mayo de 2000.

El Plan de Inversiones contempla un monto de inversiones en activos inmobiliarios de 37.000 millones de pesetas. De entre los activos que integran el citado Plan de Inversiones, cabe destacar activos actualmente en proceso de fabricación recogidos en el anterior Plan de Inversiones que había sido ya comunicado por la compañía al mercado e inversiones en dos centros comerciales en la zona de negocios de Madrid capital.

De entre los activos actualmente en proceso de fabricación recogidos en el anterior Plan de Inversiones, cabe destacar dos edificios de oficinas en Madrid capital, uno en Lisboa y otro en Barcelona, un hotel en Tenerife, una residencia de tercera edad y una galería comercial en Madrid capital.

Las inversiones en centros comerciales en la zona de negocios de Madrid capital son dos. La primera de ellas consiste en la adquisición del centro comercial "ABC Serrano" y la segunda la adquisición de los derechos arrendaticios sobre el centro comercial "La Esquina del Bernabéu".

Los precios de adquisición de esta dos últimas inversiones han sido objeto de una valoración independiente de RICHARD ELLIS en atención al compromiso asumido por las partes de adoptar como precio de las respectivas operaciones el que determinara un tercero independiente.

Para la financiación del Plan de Inversiones descrito, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del citado día 24 de mayo, aprobó así mismo un Plan de Financiación basado en la aplicación de recursos propios como única fuente de financiación. Como parte de dicho Plan, se utilizará la parte de beneficios no distribuidos de los ejercicios 2000 y 2001 que se complementará con la ampliación de capital a que se refiere este Folleto.

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 82.729.268 acciones de la misma clase y serie y de un valor nominal cada una de ellas de 1,30 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 junio de 2000 y en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998 y 1999:

MES	Cotización en el mes			Volumen en un día (nº de títulos)		Títulos negociados	Días de cotización	Días de Mercado
	Media	Máxima	Mínima	Máxima	Mínimo			
1998⁽¹⁾								
Enero	5,09	5,41	4,50	3.477.880	156.178	13.259.640	20	20
Febrero	5,72	6,18	5,21	1.415.350	148.850	7.502.030	17	17
Marzo	6,49	7,50	5,98	901.672	147.478	10.669.126	21	21
Abril	6,79	7,25	6,31	462.736	77.422	4.305.194	19	19
Mayo	6,56	6,69	6,30	8.564.660	50.052	12.658.060	20	20
Junio	6,34	6,52	6,07	268.028	51.138	2.354.538	21	21
Julio	6,27	6,58	5,89	558.866	47.518	4.132.882	23	23
Agosto	5,59	6,07	5,01	246.568	15.406	1.674.856	21	21
Septiembre	5,19	5,97	4,78	378.396	49.056	3.462.772	22	22
Octubre	5,27	5,74	4,59	331.294	39.856	3.537.072	21	21
Noviembre	6,33	6,87	5,83	601.264	75.352	5.005.204	21	21
Diciembre	6,63	6,79	6,45	229.990	64.906	2.381.908	19	19
TOTAL						70.943.282	245	245
1999⁽¹⁾								
Enero	7,09	7,73	6,25	543.900	80.170	4.564.128	19	19
Febrero	7,36	7,67	7,00	396.818	46.724	3.097.482	20	20
Marzo	7,27	7,57	6,75	368.128	12.716	3.115.002	23	23
Abril	7,39	7,56	6,50	287.786	27.542	2.736.428	19	19
Mayo	6,83	7,05	6,51	471.828	27.408	2.965.194	21	21
Junio	6,59	7,00	6,25	525.100	27.834	3.472.708	22	22
Julio	6,75	7,10	6,25	222.904	27.580	2.200.884	22	22
Agosto	6,46	6,90	6,02	285.307	9.317	2.228.885	22	22
Septiembre	6,17	6,55	5,80	506.477	20.683	3.259.657	22	22
Octubre	5,78	6,04	5,23	350.135	52.792	3.219.251	20	20
Noviembre	5,26	5,64	4,95	928.823	94.126	6.073.469	21	21
Diciembre	4,84	5,39	3,80	1.560.081	70.456	6.930.986	19	19
TOTAL						43.864.074	250	250
2000								
Enero	4,91	5,15	4,59	645.480	27.003	3.827.932	20	20
Febrero	4,73	5,11	4,50	537.295	32.602	3.390.120	21	21
Marzo	5,26	5,47	5,18	895.153	56.658	6.354.609	23	23
Abril	5,22	5,32	5,07	433.530	33.762	2.391.597	18	18
Mayo	5,03	5,20	4,73	374.724	10.636	2.091.445	22	22
Junio	4,91	5,12	4,75	394.485	16.296	1.756.362	22	22
TOTAL						19.812.065	126	126

- (1) Los datos para el ejercicio 1998 y 1999 (hasta julio) han sido convenientemente adaptados, para su mejor comprensión y comparación, como consecuencia del split realizado por la Compañía el 2 de agosto de 1999 (split en la proporción de 2 x 1).

- (2) Debe tenerse en cuenta que, por acuerdo de la Junta general de la Sociedad celebrada el día 6 de abril de 2000, el capital social quedó reducido 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.

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

	1999	1998	1997
Beneficio ejercicio (Ptas 000.000)	5.333	3.175	639
Capital fin de ejercicio (Ptas 000.000)	19.271	20.682	20.682
Nº acciones fin de ejercicio	82.729.268	41.364.634	41.364.634
Beneficio por acción (Ptas.)	64,46 ⁽¹⁾	76,76	15,45
PER (31-XII)	11,615	28,727	93,216
Pay-out (por ciento)	0%	0%	0%
Dividendo por acción	0	0	0

⁽¹⁾ Cotización a fecha de 31 de diciembre (1999, ? 4,5; 1998, ? 13,25 (2.205 ptas.) y 1997, ? 8,65 (1.440 ptas.)

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

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

Ni durante los últimos tres ejercicios cerrados ni durante el año en curso, han tenido lugar ampliaciones de capital.

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.

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 esta oferta han participado:

- Banco Español de Crédito, S. A., como Entidad Aseguradora y Banco Agente.
- J&A Garrigues, Andersen y Cía., S.R.C., como asesores legales del Emisor.
- Alpha Corporate, S.A., como asesores financieros del Emisor.
- Adicionalmente, Richard Ellis ha realizado una valoración de los centros comerciales “La Esquina del Bernabéu” y “ABC de Serrano”. La Sociedad había convenido con el titular de los derechos de uso sobre el primero y con el propietario del segundo que el precio de cesión de los derechos de uso sobre el primer inmueble y de compraventa del segundo, sería el que resultare de dichos informes de valoración. Se adjunta a este Folleto, como Anexo 3, copia de las conclusiones de dicho informes.

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 54,03% por Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A., sociedad a su vez participada en un 99,8% por 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. es el 83-3.

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 107.548.048,40 euros representado por 82.729.268 acciones de 1,30 euros de valor nominal unitario, 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 1,3 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

Con fecha 21 de abril de 1999, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó reducir el capital social de 20.682.317.000 pesetas, en la cantidad de 1.406.397.556 pesetas con lo que el capital social quedaba fijado en 19.275.919.444 pesetas.

La finalidad de la reducción fue doble: por una parte, dotar la reserva voluntaria de la Compañía en 372.281.706 pesetas y, por otro lado, la devolución a los accionistas de la cantidad de 1.034.115.850 pesetas, a razón de 25 pesetas por acción, afectando la reducción a todos los accionistas en la misma proporción.

El procedimiento de reducción elegido fue la minoración del valor nominal de todas y cada una de las acciones que componen el capital social de 500 pesetas en 34 pesetas por acción dejándolo reducido a 466 pesetas por acción.

Asimismo, dicha Junta 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; todo ello sin alterar la cifra del capital social.

La mencionada Junta acordó también, conforme a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 46/1998 sobre introducción del Euro, redenominar la cifra del capital social de la Compañía con lo que el importe del capital en pesetas fijado en 19.275.919.444 pesetas, quedó fijado en 115.850.609,09 euros.

El valor nominal de las acciones, como consecuencia de la redenominación quedó fijado en 1,4003582032 euros y a fin de ajustarlo al céntimo de euro más próximo (es decir, para fijarlo en 1,40 euros por acción) se redujo el capital social en 29.633,89 euros.

Como resultado de lo anterior, el capital social quedó fijado en 115.820.975,20 euros dividido en 82.729.268 acciones de 1,40 euros de valor nominal cada una.

Se incluye a continuación un cuadro que refleja la evolución de la cifra del capital social al cierre de los tres últimos ejercicios:

Capital social	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
(Millones de pesetas)	19.271	20.682	20.682

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 6 de abril de 2000, acordó la reducción del capital social en 8.272.926,80 euros mediante la disminución

del valor nominal de las acciones en 0,10 euros con devolución a los accionistas de la cantidad de 16,5 pesetas por acción y pasando el resto a dotar la reserva voluntaria.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la Compañía ha quedado fijado en 107.548.048,4 euros, dividido en 82.729.268 acciones de 1,30 euros de valor nominal cada una.

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 la ampliación de capital objeto del presente Folleto 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.”

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

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

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.

En el curso del ejercicio 2000, la Sociedad ha adquirido 1.575.734 acciones propias por un importe de 1.286 millones de pesetas.

La Junta general de accionistas celebrada el 16 de abril de 2000 ha autorizado al Consejo para 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.

A la fecha de este Folleto, la Sociedad es titular de 2.143.968 acciones propias, representativas del 2,59% del capital social. En relación con las mismas, y tal y como se ha indicado en el apartado II.5.4, es intención de la Sociedad mantener su autocartera en dichos términos hasta el cierre del período de suscripción preferente.

III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCION

Ver apartado II.17.3.

III.6. GRUPO DE SOCIEDADES

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) Euroinmobiliaria, S.A.

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

(ii) 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 30.556 m².

(iii) Golf Altorreal, S.A.

Sociedad participada en un 86% por INMOBILIARIA URBIS S.A. Tiene su domicilio social en Molina de Segura (Murcia), Avda. Del Glof, 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.

(iv) Turísticos Arenitas, S.A.

Sociedad de nueva constitución 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.

(v) 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.

III.7. PARTICIPACION EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES

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 de nueva constitución y 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.

(ii) Euroinmobiliaria, S.A.

Sociedad participada al 45%, que tiene sus activos situados en Tenerife con 28.212 m² de edificabilidad para uso comercial y residencial. Tiene su domicilio social en Madrid, Avda. Pablo Iglesias, 39 y su N.I.F. es el A-28229193.

Esta participación ha sido vendida en el año 2000 por 600 millones de pesetas, adquiriendo INMOBILIARIA URBIS una de sus parcelas con una edificabilidad de 17.600 m².

(iii) 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.

(iv) 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 del Grupo y Asociadas, a 31 de diciembre de 1999, son los siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO (Millones de pesetas)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN DIRECTA	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	RESULTADOS 1999	ACTIVO TOTAL	FONDOS PROPIOS¹
Euroinmobiliaria, S.A.	100,00	489	(2)	546	452
Renfurbis, S.A.	60,00	300	2	1.595	502
Golf Altorreal, S.A.	86,00	1.094	(44)	1.435	1.331
Turísticos Arenitas, S.A.	100,00	50	–	50	50
Otras	100,00	–	(6)	3	–
Total	–	1.933	(50)	3.629	2.335
EMPRESAS ASOCIADAS (Millones de pesetas)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN DIRECTA	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	RESULTADOS 1999	ACTIVO TOTAL	FONDOS PROPIOS¹
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	30,00	59	(2)	860	197
Euroinmobiliaria, S.A.	45,00	578	11	391	388
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	32,55	1.425	(2)	2.971	2.967
Los Dones, S.A.T.	5,40	35	7	511	367
Total	–	2.097	(4)	4.733	3.919

¹ Fondos propios incluye capital, reservas y resultados del ejercicio 1999.

Durante el ejercicio 1999, no ha habido movimientos significativos de adquisiciones de Sociedades y venta de participaciones distintas de las señaladas en los párrafos anteriores.

Durante el ejercicio 2000, hasta la fecha del presente Folleto, se han constituido dos nuevas sociedades íntegramente participadas por INMOBILIARIA URBIS con un capital social, cada una de ellas, de 60.600 euros y con las siguientes características:

- (i) “Los Jardines de Arenitas, S.A.”, con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle Licenciado Leoncio Rodríguez s/n, con CIF número A-38575577 y cuya actividad principal es la turístico-deportivo.
- (ii) “Puerto Nuevo Palm-Mar, S.A.”, con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle Licenciado Leoncio Rodríguez s/n, con CIF número A-38575569 y cuya actividad principal es la turístico-deportivo.

Salvo la venta de Euroinmobiliaria S.A. reseñada anteriormente y la constitución de las dos sociedades a que se refiere el párrafo anterior, durante el ejercicio 1999 no ha habido otros movimientos significativos de adquisiciones o enajenaciones de participaciones en sociedades del grupo o asociadas.

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.

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 8.500 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 actualmente de una superficie dedicada a renta próxima a los 250.000 m² y para el próximo trienio esta previsto alcanzar los 400.000 m² en explotación.

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:

<i>(en millones de pesetas)</i>	1997	1998	1999
Ventas de Promociones	17.436	23.812	37.309
Ventas de Solares	1.376	2.713	2.010
Ingresos por rentas	1.703	1.706	2.126
Prestación de servicios	16	68	21
Otros Ingresos de Explotación	145	159	161
Total Ingresos de Explotación	20.676	28.458	41.627
Resultado de Explotación	3.064	5.274	6.982
Beneficio Neto	639	3.175	5.333
Capital Social	20.682	20.682	19.271
Total Recursos Propios	38.798	41.973	46.272
Endeudamiento financiero	47.773	52.810	59.403
Activo Inmovilizado Neto	43.998	38.434	39.358

El proceso de reestructuración llevado a cabo desde 1995 ha supuesto la vuelta a los beneficios en el año 1996. 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 haya iniciado un proceso inversor para los próximos años para aumentar su cartera de patrimonio por un montante global de 23,586 millones de pesetas, que ahora pretende ampliar con la adquisición de los Centros Comerciales “ABC Serrano” y “La Esquina del Bernabéu” con una inversión adicional de 13.125 millones de pesetas.

El Plan Actual de Inversiones para Patrimonio en Renta que tiene previsto INMOBILIARIA URBIS se desglosa:

Descripción	Inversión
Edificio de Oficinas en Madrid	6.648
Edificio de Oficinas en Barcelona	1.730
Edificio de Oficinas en Lisboa	761
Edificio de Oficinas y Logístico en Madrid	2.887
Galería Comercial y Locales Propios	800
Hotel en Tenerife	8.117
Residencia Tercera Edad en Madrid	2.643
Total Inversión	23.586

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 37.000 millones de pesetas en los próximos cuatro años, 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.

La Ampliación de Capital objeto del presente folleto forma parte de esta nueva etapa de la compañía y se realiza con un triple objetivo:

- Financiación de la compra de los dos Centros Comerciales (ABC Serrano y La Esquina del Bernabéu).
- Financiación de parte de las inversiones para patrimonio en renta actualmente en marcha ya enumeradas arriba.
- Equilibrar la estructura del pasivo de la sociedad reduciendo el apalancamiento.

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

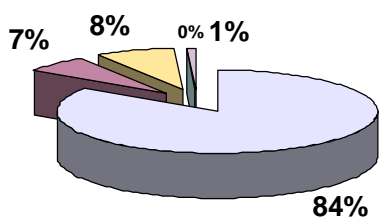
IV.2.1. Descripción de los principales grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad. Participación a cada uno de ellos en la cifra total de negocios de la sociedad

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.

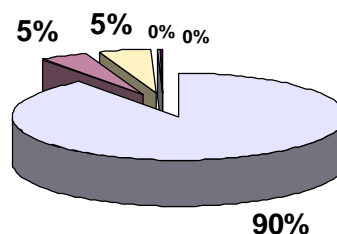
De forma marginal se ha procedido a la desinversión en activos no considerados estratégicos para los propósitos de la sociedad.

<i>(en millones de pesetas)</i>	1997		1998		1999	
	M ptas.	%	M ptas.	%	M ptas.	%
Ventas de Promociones	17.436	84%	23.812	84%	37.309	90%
Ventas de Solares	1.376	7%	2.713	10%	2.010	5%
Ingresos por rentas	1.703	8%	1.706	6%	2.126	5%
Prestación de servicios	16	0%	68	0%	21	0%
Otros Ingresos de Explotación	145	1%	159	1%	161	0%
Total Ingresos de Explotación	20.676	100%	28.458	100%	41.627	100%

Procedencia de los Ingresos (1997)



Procedencia de los Ingresos (1999)



Ventas de Promociones
 Ingresos por rentas
 Otros Ingresos de Explotación
 Ventas de Solares
 Prestación de servicios

Ventas de Promociones
 Ingresos por rentas
 Otros Ingresos de Explotación
 Ventas de Solares
 Prestación de servicios

De los cuadros anteriores 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 en aquellos momentos y al ser un área de actividad que da más rápidamente beneficios. Los ingresos por promoción han aumentado cerca de un 115% en 1999 respecto a 1997. 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, esperándose ingresos mayores provenientes de las nuevas inversiones previstas.

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. El crecimiento mostrado por esta rama de actividad en 1999 (57%) es el mayor que se ha registrado entre las inmobiliarias.

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

<i>(en millones de pesetas)</i>	1997	1998	1999
Ventas de Promociones	17.436	23.812	37.309
Coste de Promociones	(14.403)	(19.566)	(31.218)
Ventas de Terrenos-Solares	1.376	2.713	2.010
Coste de Terrenos-Solares	(967)	(1.396)	(773)
Total Ventas	18.812	26.525	39.319
Total Coste	(15.370)	(20.962)	(31.991)
Margen Bruto	3.442	5.563	7.328

El Margen Bruto (Ingresos Brutos de la Actividad menos los Costes Directos que tenga) en el año 1999 ascendió a 7.328 millones de pesetas, que frente a los 3.442 millones de pesetas de 1997 supone un incremento del 113%. Respecto a 1998 este incremento ha sido de un 32%.

Es conveniente resaltar además, que este margen se compone en su mayoría por ventas recurrentes de nuevas edificaciones, teniéndose pensado dejar la venta de terrenos y solares como una actividad residual y sólo para casos en los que se pueda obtener un elevado margen con la ella.

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.

Al cierre del ejercicio 1999, INMOBILIARIA URBIS contabiliza 2.087.493 m² de suelo para futuros desarrollos (una reserva de suelo más que suficiente para mantener el ritmo actual de crecimiento durante los próximos 4-5 años). A esta misma fecha, el coste medio del derecho de edificación está situado en 27.479 ptas./m² sobre rasante, lo que indica justificadas expectativas de plusvalías, que permitirán, como se ha comentado, mejorar en el futuro los márgenes de la actividad promotora. Esta repercusión es posible por no haberse adquirido suelos finalistas y haber orientado la sociedad 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
Coste del suelo en existencias (M ptas)	42.111	45.439
Coste del suelo en Leasing (M ptas)	3.580	0
Coste del suelo en Sdades. participadas (M ptas)	3.133	2.447
Coste del suelo adquirido pendiente de entrega	8.070	9.478
Derechos de edificación (m ² sobre rasante)	2.099.259	2.087.493
Coste medio de repercusión (ptas / m ²)	27.101	27.479

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.

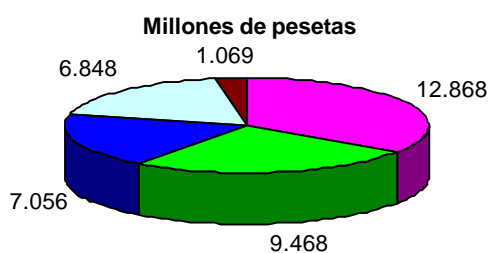
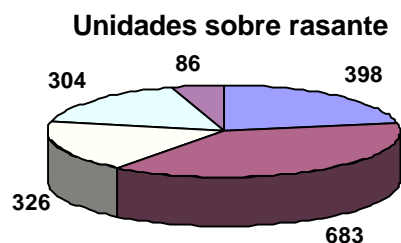
Para analizar con detalle la actividad promotora nos podemos remitir a la evolución de las ventas liquidadas, las ventas contratadas y la cartera de pedidos (para estudiar estos parámetros lo haremos a través del número de unidades sobre rasante y el importe que suponen en millones de pesetas):

Número de unidades sobre rasante	1998	1999	Variación
Ventas liquidadas	1.132	1.797	59%
Ventas contratadas	1.665	2.417	45%
Cartera de Pedidos	2.131	2.429	14%

Millones de pesetas	1998	1999	Variación
Ventas liquidadas	23.812	37.309	57%
Ventas contratadas	33.405	54.579	63%
Cartera de Pedidos	46.965	54.536	16%

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:



■ Reg. Centro ■ Reg. Andalucía □ Reg. Cataluña
 □ Reg. Canarias ■ Reg. Levante

■ Reg. Centro ■ Reg. Andalucía ■ Reg. Cataluña
 □ Reg. Canarias ■ Reg. Levante

* no incluye los 1.717 Mpta. por venta de terrenos y parcelas, que sí se incluyen en los cuadros de las páginas siguientes

Estos gráficos nos hacen ver las diferencias de precios entre unas regiones y otras, mientras que en Madrid la unidad media cuesta 32 millones de pesetas, en Andalucía es de 14 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 20% aplazado, pagándose durante el tiempo que dura la construcción hasta la entrega de llaves y el 70% restante a la entrega de llaves.
- Pagos: Se paga a las constructoras (principales) a 90-120 días.

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

Regional Centro

EJERCICIO	MILLONES DE PESETAS	
	VENTAS CONTRATADAS	VENTAS LIQUIDADAS
1995	3.077	2.993
1996	4.270	4.056
1997	8.416	3.886
1998	11.989	8.041
1999	21.073	12.868

VENTAS LIQUIDADAS EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		OFICINAS		GARAJES Y OTROS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Sagasta 1	Madrid	2.611	23	—	—	—	—	125	14
Centro Plaza Urbis	Pozuelo de Alarcón	4.036	42	4.854	35	2.759	34	4.029	176
Residencial «Alcorreal»	San Sebastián de los Reyes	16.914	82	—	—	—	—	—	—
Residencial «Pedreña»	San Sebastián de los Reyes	15.810	75	—	—	—	—	—	—
Residencial «Valderrama»	San Sebastián de los Reyes	15.810	75	—	—	—	—	—	—
Otras promociones liquidadas		2.861	17	1.539	15	—	—	1.350	54
Total		58.042	314	6.393	50	2.759	34	5.504	244

PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 1999									
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	—	—	11.854	506
Residencial «El Doral»	San Sebastián de los Reyes	4.105	14	—	—	—	—	—	—
Residencial «Puerta Urbis»	San Sebastián de los Reyes	2.544	50	2.100	50	—	—	—	—
Residencial «Augusta»	San Sebastián de los Reyes	19.485	90	—	—	—	—	—	—
Residencial «Las Brisas»	San Sebastián de los Reyes	16.286	78	—	—	—	—	—	—
Residencial «Río Real»	San Sebastián de los Reyes	4.834	22	—	—	—	—	—	—
Residencial «Herrería»	San Sebastián de los Reyes	4.483	20	—	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—
Total		117.040	742	3.543	57	—	—	11.854	506

PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2000-2003								
PROMOCIÓN	CIUDAD	2000				2001/2003		
		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES
		M ²	UDS.	M ²		M ²	UDS.	M ²
Avda. Arcentales	Madrid	16.858	153	6.420		5.619	51	2.140
Residencial «Zaudín»	San Sebastián de los Reyes	17.523	82	—		—	—	—
Residencial «Alhaurín»	San Sebastián de los Reyes	17.264	80	—		—	—	—
Mesena	Madrid	—	—	—		61.793	590	17.580
La Veguilla	Madrid	—	—	—		20.000	200	6.000
Vallecas V.P.O.	Madrid	—	—	—		7.500	75	1.875
Vallecas V.P.T.	Madrid	—	—	—		7.500	75	1.875
Vallecas Venta Libre	Madrid	—	—	—		15.000	150	9.500
Los Frescos de Boadilla	Boadilla del Monte	—	—	—		81.940	514	14.800
Total		51.645	315	6.420		199.352	1.625	53.770

Regional de Andalucía

EJERCICIO	MILLONES DE PESETAS	
	VENTAS CONTRATADAS	VENTAS LIQUIDADAS
1995	3.071	3.835
1996	3.140	3.024
1997	9.050	5.838
1998	12.199	10.061
1999	16.315 ⁽¹⁾	11.185 ⁽²⁾

VENTAS LIQUIDADAS EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Miravalle II y III	Dos Hermanas	7.195	82	—	—	2.273	82	—	—
Ciudad Parque IV	Tomares	9.619	108	—	—	2.788	130	—	—
Miravalle I (parcelas)	Dos Hermanas	—	—	—	—	—	—	2.016	14
Edificio Paraiso II	Jerez de la Frontera	3.164	30	—	—	600	17	—	—
Edificio Huelva III	Jerez de la Frontera	1.987	26	—	—	—	—	—	—
Las Salinas de Urbis I y II	El Puerto de Santa María	8.312	67	—	—	—	—	—	—
Edificio Alcazaba I	El Puerto de Santa María	1.917	24	—	—	—	—	—	—
Villas de Urbis	El Puerto de Santa María	3.113	24	—	—	—	—	—	—
El Arca (parcelas)	El Puerto de Santa María	—	—	—	—	—	—	1.640	4
Residencial Urbis II	San Fernando	1.145	10	—	—	—	—	—	—
Urbisur (parcelas)	Chiclana	—	—	—	—	—	—	16.453	53
Teatinos I	Málaga	12.984	107	—	—	4.329	208	—	—
Pueblo Andaluz III	Estepona	12.026	114	—	—	—	—	—	—
Alicale II	Marbella	3.513	27	—	—	—	—	—	—
Guadalmansa (parcelas)	Estepona	—	—	—	—	—	—	5.375	1
Costailla (parcelas)	Estepona	—	—	—	—	—	—	25.685	2
Los Candilejos de Urbis	Armillá	3.834	24	—	—	—	—	—	—
Otras promociones liquidadas		3.789	26	1.792	14	521	15	—	—
Total		72.598	669	1.792	14	10.511	452	51.169	74

PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Montelar I	San Juan de Aznalfarache	13.200	104	—	—	—	—	—	—
Torteo I	Sevilla	12.258	95	—	—	4.260	142	—	—
Ciudad Parque V	Tomares	9.597	98	—	—	4.200	140	—	—
Miravalle (parcelas)	Dos Hermanas	—	—	—	—	—	—	3.104	21
Edificio Atalaya I	El Puerto de Santa María	3.337	32	—	—	—	—	—	—
El Arca (parcelas)	El Puerto de Santa María	—	—	—	—	—	—	2.400	6
Jardines de Urbis	El Puerto de Santa María	5.914	46	—	—	—	—	—	—
Las Salinas de Urbis III	El Puerto de Santa María	4.588	36	—	—	—	—	—	—
Residencial Las Salinas	El Puerto de Santa María	9.589	132	—	—	—	—	—	—
Villas de Urbis	El Puerto de Santa María	9.589	132	—	—	—	—	—	—
Edificio Huelva III	Jerez de la Frontera	1.620	18	—	—	—	—	—	—
Edificio Urbis	Jerez de la Frontera	9.743	69	—	—	3.192	114	—	—
Edificio Paraiso III	Jerez de la Frontera	4.847	46	—	—	—	—	—	—
Las Lomas de Urbis I	Puerto Real	5.059	56	—	—	—	—	—	—
Residencial Urbis II, III y IV	San Fernando	8.963	73	—	—	—	—	—	—
Pueblo Andaluz IV	Estepona	8.100	48	—	—	6.900	48	—	—
Teatinos II	Málaga	14.267	117	295	2	4.916	244	—	—
Alicale III	Marbella	11.169	60	—	—	2.075	83	—	—
Gran Plaza I y II	Almería	47.250	377	3.570	24	13.342	501	—	—
Otras promociones en comercialización		1.387	14	2.350	37	5.344	186	—	—
Total		180.477	1.553	6.215	63	44.229	1.458	5.504	27

(1) incluye 1.143 millones de pesetas por venta de terrenos y parcelas

(2) incluye 1.717 millones de pesetas por venta de terrenos y parcelas

PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2000-2003							
PROMOCIÓN	CIUDAD	2000			2001/2003		
		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES	VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES
		M²	UDS.	M²	M²	UDS.	M²
Miravalle IV	Dos Hermanas	—	—	—	11.935	93	2.735
Ciudad Parque VI	Tomares	7.482	86	—	7.911	96	—
Montelar II	San Juan de Aznáfarache	9.850	108	—	76.291	771	1.600
Torneo II	Sevilla	9.383	77	—	22.463	179	—
El Atillo (manzanas A, B, M, P)	Jerez de la Frontera	4.047	29	—	27.664	195	—
Los Villares	Jerez de la Frontera	30.000	250	—	11.250	75	—
Edificio Alcaraba II	El Puerto de Santa María	2.033	23	—	—	—	—
Las Salinas de Urbis IV	El Puerto de Santa María	3.914	30	—	11.656	93	2.400
Residencial Las Olas	El Puerto de Santa María	10.217	118	2.540	—	—	—
Terrazas de Urbis	El Puerto de Santa María	10.653	86	—	—	—	—
El Ancla de Urbis	El Puerto de Santa María	—	—	—	27.128	267	1.000
Edificio Atalaya II	El Puerto de Santa María	3.337	32	—	—	—	—
El Membrillar	El Puerto de Santa María	1.064	6	—	13.183	114	1.000
Lomas de Urbis	Puerto Real	—	—	—	4.895	55	—
Residencial Urbis V	San Fernando	3.930	32	—	4.945	43	—
Edificio Almería I	Jerez de la Frontera	6.523	73	—	—	—	—
Edificio Jaén	Jerez de la Frontera	7.700	80	—	13.045	145	—
Edificio Almería II	Jerez de la Frontera	6.522	72	—	—	—	—
Costalita J	Estepona	1.444	5	—	417	5	—
Alicata IV	Marbella	—	—	—	37.625	398	2.451
Costalita Pueblo Andaluz V	Estepona	—	—	—	41.441	504	12.767
Teatinos III	Málaga	—	—	—	48.521	415	9.979
Cañada de los Cardos	Málaga	—	—	—	19.902	200	—
Guadalmanca	Estepona	—	—	—	27.700	192	—
Avda. Carretera de Ronda	Granada	14.653	118	6.578	—	—	—
Paseo del Violón	Granada	3.731	18	—	—	—	—
Pedro Verde	La Gubia	—	—	—	74.000	560	—
Edificio Algarrobo	Córdoba	—	—	—	14.000	130	—
Gran Plaza	Almería	14.520	132	3.630	—	—	—
Vega de Aca	Almería	—	—	—	75.000	600	—
Total		151.003	1.375	12.748	570.972	5.130	33.932

Regional de Cataluña, Aragón y Baleares

EJERCICIO	MILLONES DE PESETAS	
	VENTAS CONTRATADAS	VENTAS LIQUIDADAS
1995	2.477	1.959
1996	2.917	1.668
1997	5.726	7.034
1998	6.182	3.498
1999	8.705	7.056

VENTAS LIQUIDADAS EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Edificio Barbados	Badalona	12.772	112	73	1	2.727	174	—	—
Edificio Islandia	Badalona	14.500	115	—	—	3.068	128	—	—
Edificio Migdia	Badalona	3.920	36	—	—	646	25	—	—
San Fruitós de Bagés	San Fruitós de Bagés	—	—	—	—	—	—	10.268	20
Port Adriano II	Calviá (Mallorca)	6.881	47	198	1	1.805	96	—	—
Otras promociones liquidadas		—	—	1.409	14	4.086	165	—	—
Total		38.073	310	1.680	16	12.333	588	10.268	20

PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Edificio Campoamor	Badalona	4.823	48	423	6	1.989	101	—	—
Edificio Filosofía	Badalona	5.751	51	987	10	1.849	95	—	—
Edificio Milenium	Badalona	8.289	58	—	—	1.991	121	—	—
Urban Moda II	Badalona	—	—	—	—	19.417	215	—	—
San Salvi I	San Andrés de la Barca	3.736	18	—	—	—	—	—	—
Sector 24 I	San Andrés de la Barca	15.801	123	—	—	2.720	113	—	—
San Fruitós de Bagés (parcelas)	San Fruitós de Bagés	—	—	—	—	—	—	15.247	32
Edificio Urbis-Girona	Gerona	31.767	268	1.240	13	9.206	302	—	—
Otras promociones en comercialización		396	3	3.506	30	4.117	193	—	—
Total		70.563	569	6.164	59	41.289	1.140	15.247	32

PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2000-2003								
PROMOCIÓN	CIUDAD	2000				2001/2003		
		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES
		M ²	UDS.	M ²	M ²	UDS.		
Montgalá	Badalona	14.487	120	4.075	—	—	19.952	
Sector 24 II	San Andrés de la Barca	—	—	—	18.825	144	7.313	
San Salvi II	San Andrés de la Barca	—	—	—	16.459	80	450	
San Foster	Palma de Mallorca	4.959	45	1.608	13.355	118	3.550	
Aida, Cataluña	Zaragoza	—	—	—	38.282	382	18.631	
Total		19.446	165	5.683	86.921	724	49.896	

Regional de Canarias

EJERCICIO	MILLONES DE PESETAS	
	VENTAS CONTRATADAS	VENTAS LIQUIDADAS
1995	381	381
1996	88	88
1997	6.967	1.244
1998	4.239	3.398
1999	7.726	6.848

VENTAS LIQUIDADAS EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Las Píngolas de Urbis	Las Palmas	15.945	102	395	5	5.157	227	—	—
Los Balcones	Las Palmas	2.364	18	208	1	578	41	—	—
Residencial Urbis IV	Santa Cruz de Tenerife	14.232	112	6.030	61	10.491	417	—	—
Otras promociones liquidadas		392	4	167	1	51	2	—	—
Total		32.933	236	6.800	68	16.277	687	—	—

PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.	M ²	UDS.
Parque Avenida	Las Palmas	9.396	62	530	4	1.566	50	—	—
Edificio Perojo	Las Palmas	3.282	29	119	2	4.577	135	—	—
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	9.994	90	2.882	36	8.361	312	—	—
Club de Mar	Arona	12.890	71	—	—	—	—	—	—
Otras promociones en comercialización	Arona	16.247	186	—	—	5.264	294	—	—
Total		71.766	574	5.807	61	31.209	1.156	—	—

PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2000-2003								
PROMOCIÓN	CIUDAD	2000				2001/2003		
		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES
		M ²	UDS.	M ²	M ²	UDS.	M ²	
Edificio Mesa y López	Las Palmas	11.872	110	10.360	—	—	—	
Palmeral I	Las Palmas	8.010	41	—	—	—	—	
Palmeral II	Las Palmas	7.902	64	3.122	—	—	—	
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 1.ª Fase	Las Palmas	—	—	—	26.520	262	2.946	
Sector 13 2.ª Fase	Las Palmas	—	—	—	26.520	262	2.946	
Avd. El Puente	Santa Cruz de la Palma	22.926	182	4.151	4.151	194	—	
C. Comercial Doble Cota (parcela 16-B)	Arona	—	—	—	—	—	6.100	
Brisas I (parcela 11-1)	Arona	—	—	—	4.320	18	—	
Brisas II (parcela 16-A)	Arona	—	—	—	5.600	56	1.700	
Total		50.710	397	17.633	89.861	1.010	20.153	

Regional de Levante

EJERCICIO	MILLONES DE PESETAS	
	VENTAS CONTRATADAS	VENTAS LIQUIDADAS
1998	1.462	1.297
1999	1.904	1.069

VENTAS LIQUIDADAS EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M²	UDS.	M²	UDS.	M²	UDS.	M²	UDS.
Las Laderas de Urbis	Molina de Segura	1.482	10	—	—	—	—	—	—
Urbanización El Palmeral	Alicante	8.670	68	600	8	2.380	136	—	—
Ilaves «El Oliveral»	Valencia	—	—	—	—	600	6	—	—
Total		10.152	78	600	8	2.980	142	—	—

PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN EN 1999									
PROMOCIÓN	CIUDAD	VIVIENDAS		LOCALES		GARAJES Y OTROS		PARCELAS	
		M²	UDS.	M²	UDS.	M²	UDS.	M²	UDS.
Green Urbis I	Molina de Segura	6.465	61	—	—	1.671	59	—	—
Royal Golf I	Molina de Segura	7.560	53	—	—	—	—	—	—
Urbanización El Palmeral	Alicante	14.040	120	—	—	4.200	240	—	—
Edificio Urbis	Valencia	10.282	83	1.047	7	3.768	103	—	—
Total		38.347	317	1.047	7	9.639	402	—	—

PROMOCIONES EN PROYECTO PARA COMERCIALIZAR EN LOS AÑOS 2000-2003							
PROMOCIÓN	CIUDAD	2000			2001/2003		
		VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES	VIVIENDAS		OTRAS EDIFICACIONES
		M²	UDS.	M²	M²	UDS.	M²
Green Urbis II	Molina de Segura	6.200	60	1.600	—	—	—
Green Urbis III	Molina de Segura	—	—	—	18.600	180	4.800
Swing Club	Molina de Segura	6.748	42	—	—	—	—
Royal Golf II	Molina de Segura	—	—	—	12.000	112	—
Las Lomas de Urbis (Altorreal)	Molina de Segura	—	—	—	13.000	100	—
Murcia I (CR 4, parcela 6)	Murcia	—	—	—	9.360	80	3.600
Murcia II (CR 4, parcela 12.1)	Murcia	—	—	—	4.680	40	1.840
Urbanización El Palmeral	Alicante	14.040	120	4.200	12.600	108	3.800
PAU2	Alicante	13.342	117	5.084	—	—	—
Residencial Olol Palme	Alicante	—	—	—	12.500	105	5.500
Vistahermosa	Alicante	—	—	—	16.000	100	—
Los Jardines de Oriols	Valencia	13.500	125	5.200	—	—	—
Edificio Urbis	Albacete	—	—	—	12.850	122	7.500
Total		53.830	464	16.084	111.590	947	27.040

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, ha comenzado a dar sus frutos en 1999 con un aumento de los ingresos por rentas de 420 millones de pesetas, un incremento de un 25%. En cuanto al margen bruto obtenido por la división, el incremento en 1999 respecto a 1998 ha sido de un 30%, indicando la contención que se está haciendo con los costes directos:

<i>(en millones de pesetas)</i>	1997	1998	1999
Ingresos por Alquileres	1.703	1.706	2.126
Amortizaciones	(203)	(199)	(238)
Otros gastos directos	(459)	(407)	(459)
Margen Bruto	1.041	1.100	1.429

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

Explotación Patrimonio en Renta	1998	1999
Valor neto contable patrimonio en renta (M ptas)	22.901	27.618
Valor neto patrimonio en renta sobre total activo neto (%)	15,1%	14,3%
Superficie alquilable (m ²)	191.329	186.302
Coste medio repercusión (ptas)	119.694	148.243
Renta media año por m ² / mes (ptas)	942	1.016

Nota: El Valor neto contable del patrimonio en renta en 1999, (27.618 millones de pesetas) es el mismo importe que aparece reflejado en la memoria, donde se desglosa en diferentes partidas: Inmovilizado para arrendamiento (-) Amortización Acumulada (24.100-1.633) y en Inmovilizado inmaterial-Torre Urbis (-) Amortización Acumulada (5.207-56).

Como se puede observar, cifras tan importantes como el coste de repercusión y la renta media por m² han registrado importantes incrementos, de un 24% y un 8% respectivamente.

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	Variación	Peso
Madrid	1.257	1.648	31%	78%
Sevilla	156	155	-1%	7%
Canarias	264	287	9%	13%
Otras	29	36	24%	2%
Total	1.706	2.126	25%	100%

Este incremento en ingresos en Madrid se ha conseguido con un menor número de m² en explotación, lo que nos indica que la cartera es de mayor calidad y puede ser explotada a un mayor precio:

Superficie en explotación por zonas (en m ²)	1998	1999	%
Madrid	141.800	134.186	(5%)
Sevilla	23.358	23.604	1%
Canarias	21.675	22.389	3%
Otras	4.496	6.123	36%
Total	191.329	186.302	(3%)

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:

m ² por usos	Viviendas	Oficinas	Comercial	Garajes	Total
Madrid	25.900	33.620	53.822	20.754	134.096
Sevilla		5.022	17.405	1.177	23.604
Canarias		7.691	9.567	5.131	22.389
Otras	802	393	4.135	883	6.213
Total	26.702	46.726	84.929	27.945	186.302
Total en %	14%	25%	46%	15%	100%

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

DESCRIPCIÓN	USO	FECHA INCORPORACIÓN	M ² SUPERFICIE TOTAL	RENTA AÑO (miles)	VALORES NETOS (miles)	% RENTAB.
MADRID						
Hotel Ambassador	Hotel	XI-92	15.314	207.584	3.860.891	5,4
Edif. Marcelo Spínola, 42	Oficinas	XI-92	12.214	231.889	4.121.993	5,6
Edif. Gobelás, 15	Oficinas	IX-91	3.553	69.309	1.249.989	5,5
Edif. Gran Vía, 43	Oficinas	XII-90	7.272	35.594	732.526	4,9
"Torre Urbis" - Ombú, 3	Oficinas	XII-98	21.090	354.356	5.151.383	6,9
Lagasca, 35	Viviendas	XII-90	940	5.665	124.647	4,5
Lagasca, 31	Local	XII-90	1.099	18.607	865.752	2,1
Serrano, 32	Oficinas	XII-90	1.077	27.361	759.379	3,6
Maldonado, 55 (Edif. III)	Oficinas	XII-90	594	11.490	214.825	5,3
Maldonado, 55 (Edif. IV)	Oficinas	XII-90	958	26.172	338.021	7,7
Edif. Roldán y Marín	Oficinas	VI-95	875	13.807	138.356	10,0
Viviendas Varias	Viviendas	--	25.132	186.895	1.715.042	10,9
Locales Varios	Locales	--	39.993	438.823	2.331.320	18,8
Oficinas Varias	Oficinas	--	1.225	10.744	181.719	5,9
Garajes Varios	Garajes	--	2.852	9.510	76.241	12,5
TOTAL MADRID	--	--	134.188	1.647.806	21.862.084	7,5
DELEGACIONES						
Edif. Albareda - SEVILLA	Oficinas	VII-90	3.575	67.852	518.904	13,1
Edif. León y Castillo - LAS PALMAS	Oficinas	IX-96	12.760	167.072	2.614.587	6,4
Playa Roca - LANZAROTE	Hotel	XII-90	9.158	120.000	1.051.836	11,4
Viviendas Varias	Viviendas	--	712	1.905	55.017	3,5
Locales Varios	Locales	--	4.846	43.945	393.066	11,2
Oficinas Varias	Oficinas	--	2.376	8.530	251.905	3,4
Naves Varias	Naves	--	17.101	64.357	767.493	8,4
Garajes Varios	Garajes	--	1.586	4.612	102.873	4,5
TOTAL DELEGACIONES	--	--	52.114	478.273	5.755.681	8,3
TOTAL EMPRESA	--	--	186.302	2.126.079	27.617.765	7,7

Respecto a la evolución futura de la división patrimonialista, como ya se ha comentado en el punto IV.1., INMOBILIARIA URBIS ha iniciado un Plan de Inversiones para Patrimonio en Renta que pretende completar con la adquisición de los dos Centros Comerciales ya mencionados, ABC Serrano y La Esquina del Bernabéu, motivos por los cuáles se realiza la Ampliación de Capital objeto de este folleto.

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:

<i>(en millones de pesetas)</i>	1997	%	1998	%	1999	%
Importe Neto Cifra de Negocios	20.531	99,3%	28.299	99,4%	41.466	99,6%
Otros Ingresos de Explotación	145	0,7%	159	0,6%	161	0,4%
Total Ingresos de Explotación	20.676	100,0%	28.458	100,0%	41.627	100,0%
Aprovisionamientos	(15.370)	(74,3%)	(20.961)	(73,7%)	(31.989)	(76,8%)
Costes Directos Alquileres	(662)	(3,2%)	(606)	(2,1%)	(697)	(1,7%)
Amortizaciones	(203)	(1,0%)	(199)	(0,7%)	(238)	(0,6%)
Otros gastos directos	(459)	(2,2%)	(407)	(1,4%)	(459)	(1,1%)
Gastos de Personal	(933)	(4,5%)	(975)	(3,4%)	(1.108)	(2,7%)
Amortizaciones	(68)	(0,3%)	(77)	(0,3%)	(80)	(0,2%)
Variación Provisiones Tráfico	(137)	(0,7%)	(87)	(0,3%)	(78)	(0,2%)
Otros Gastos de Explotación	(442)	(2,1%)	(479)	(1,7%)	(693)	(1,7%)
Total Gastos de Explotación	(17.612)	(85,2%)	(23.185)	(81,5%)	(34.645)	(83,2%)
Resultado de Explotación	3.064	14,8%	5.273	18,5%	6.982	16,8%

Del análisis 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 1999 respecto a 1997, de 2%.

Ello se ha producido incluso habiendo registrado un incremento mayor en la cifra de "Aprovisionamientos", consecuencia de haber puesto en explotación terrenos y solares que fueron adquiridos a un mayor precio, tendencia que se verá mejorada en el futuro gracias a la política de compra de suelo de INMOBILIARIA URBIS por la que ha adquirido suelo antes de que éste registre incrementos de precio aún mayores.

- La partida que en mayor medida ha contribuido a este descenso de los gastos totales de explotación ha sido los "Gastos de personal", que en tan sólo dos años han bajado un 1,8% respecto a las ventas, quedando fijada en 1999 en un 2,7% de las ventas, y todo ello pese a haber aumentado en estos dos años en 15 personas la plantilla total de la empresa.

- Otra partida que ha disminuido su impacto en los gastos de explotación ha sido “Otros gastos de explotación” (compuesta fundamentalmente por Servicios exteriores), que ha pasado a ser en 1997 de un 2,1% sobre ventas a ser en 1999 un 1,7% sobre ventas.
- Otra partida que también se ha visto reducida ha sido la “Variación de Provisiones de Tráfico”, debido a la disminución de correcciones valorativas que se han tenido que realizar.

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
Murcia	Alicante
Sevilla	Valencia
Jerez	Granada
Málaga	Almería
Barcelona	Gerona
Mallorca	Zaragoza
Las Palmas	Tenerife
	Oviedo
	La Coruña

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 99 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 presenta 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 han iniciado en España un total de unas 500.000 viviendas, vendidas ya en casi un 80%. 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.

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 argumentos que explican la actual fortaleza de la demanda son, principalmente:

- **El descenso de los tipos de interés** (tipo oficial del 13% en 1991 y 4% 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 y 1999. El metro cuadrado de vivienda en España ha subido un 11% en 1999 y un 7-8% en 1998, 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 2000 una ligera desaceleración que llevará implícita un alza de los precios en torno al 6-8%.

Hay dos razones 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 razón confirma que la demanda disminuirá en el futuro próximo. Satisfechas las necesidades acumuladas desde inicios de la década, 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 viviendas antiguas) se encuentra en el entorno de las 250.000 - 300.0000 viviendas anuales.

La segunda razón 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.

En el 2000, la demanda embalsada, que en el 96 alcanzó el máximo, ya ha sido en gran medida, satisfecha.

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 2000 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 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 a tiempo, esfuerzos y recursos en la búsqueda de estrategias y alternativas para acometer a 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 haya mejorado claramente en 1998-99, aunque todavía esté en niveles de rentas inferiores a los del anterior ciclo, sobre todo en el segmento de oficinas. Para 2000, se esperan aumentos significativos de las rentas en la mayoría de los segmentos, y 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.

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 50% en Madrid y un 35% en Barcelona desde 1994, el mínimo del último ciclo, siendo en los últimos 18 meses cuando se ha acelerado el crecimiento. La tasa de desocupación ha descendido hasta tan sólo un 2,5% en Madrid y un 3,8% en Barcelona, frente a un 5,4% y un 6,4% respectivamente un año atrás.

Actualmente, el alquiler en zonas prime de Madrid alcanza las 3.800 Ptas/m²/mes (en algunas operaciones ha superado las 4.000 Ptas) y en Barcelona las 3.000 Ptas/m²/mes (en algún caso llegando a las 3.200 Ptas). La rentabilidad de las inversiones (ingresos de

alquiler dividido entre el valor del inmueble) han bajado hasta el 5,0% en Madrid y el 5,5% en Barcelona. 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 50% en Madrid y un 35% en Barcelona. Esto nos hace pensar que a partir de ahora las rentas podrían subir más que el precio de compra, teniendo en cuenta además que las rentas actuales se encuentran aún por debajo de otras ciudades europeas del entorno.

Dadas las perspectivas de oferta y demanda futura, parece que las rentas continuarán subiendo en los próximos dos años, aunque es poco probable que se ponga a prueba los anteriores máximos de cerca de 6.000 Ptas/m²/mes en Madrid y de 4.700 Ptas/m²/mes en Barcelona. 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. En cuanto a la rentabilidad, no se espera que continúe bajando y sí que se establezca entorno al 5-5,50% en Madrid y al 5,5-5,75% en Barcelona.

Madrid y Barcelona

Madrid, con sus 7,5 millones de m², y Barcelona, con 4,0 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 o a 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.

Tasa de desocupación y rentabilidades a la baja

Una evidencia de la fortaleza actual del mercado de oficinas es que la tasa de desocupación ha descendido hasta el 2,5 % en Madrid y el 3,8 % en Barcelona, frente a tasas del 5,4% y del 6,4% tan sólo un año 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 (disponibilidad del 0,7% en Madrid y del 2,6% en Barcelona) 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. Por vez primera, las operaciones de pre-alquiler (edificios que aún no están en finalizados) han superado a las de alquiler en la segunda mitad de 1999, lo que demuestra la escasez actual de oferta en el mercado.

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) desde por encima del 7% en 1994-1995 hasta el actual 5,0% en Madrid y 5,5% en Barcelona. Estas rentabilidades, calculadas según las últimas transacciones, recogen las rentas actuales de esos edificios, que probablemente sean un 15-25% inferiores a las rentas de mercado en nuevos contratos.

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 ha estado 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, están permitiendo 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 el 2001, ya que la oferta continuará siendo moderada con respecto a la demanda actual.

Oferta prevista de oficinas

Entre los años 2000 y 2002, saldrán al mercado madrileño entre 750.000 y 1,2 millones de m² (dependiendo de la fuente consultada) de superficie alquilable para oficinas en Madrid, la que supone un 10-16% de aumento sobre el parque actual.

La mayor parte de este aumento de la oferta se producirá en el 2001 (350.000 m²) y 2002 (550.000 m²), frente a tan sólo unos 250.000 m² en el 2000. Para poner estas cifras en perspectiva, sino se alquilara ningún nuevo edificio hasta el 2002, en ese año la tasa de disponibilidad pasaría del 2,5% actual al 16%. Si la demanda anual se mantuviera en los mismos niveles que ahora, la tasa de disponibilidad de en Madrid sena del 8,5 %.

Alquileres competitivos con otras plazas europeas.

A pesar de las recientes fuertes subidas en el precio de los alquileres en España, éstos se encuentran aún a niveles altamente competitivos con respecto a otras ciudades europeas comparables, desde el punto de vista del inquilino. Por tanto, existe espacio para nuevas subidas en los alquileres en los próximos años sin que el mercado pierda competitividad a la hora de atraer a empresas internacionales.

B.2. Centros y Locales Comerciales

Actualmente existen 430 centros comerciales en España con una superficie alquilable de 5,4 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.

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. Actualmente, el precio medio alcanza las 9.700 Ptas/m2/mes, como consecuencia del crecimiento del consumo privado en España. 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, 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 inmobiliaria

Comparando a INMOBILIARIA URBIS con los competidores podemos ver (datos obtenidos de Bloomberg a diciembre de 1999):

	VENTAS	EBIT-BAIT	BN	Fondos Propios
URBIS	41.463	6.988	5.341	45.740
VALLEHERMOSO	55.074	13.361	8.353	101.795
METROVACESA	32.978	10.249	7.670	85.905
PRIMA INMOBILIARIA	10.782	6.106	4.010	39.750
COLONIAL	26.156	7.254	6.888	98.467

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. Por ello, la sociedad ha tomado una serie de medidas para atenuar posibles reversiones 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.

Además, la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, permitirá 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 1999 de la provisión para impuestos corresponde a la estimación realizada por INMOBILIARIA URBIS, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y cuyo importe actualizado asciende a 6.957 millones de pesetas, de los que 1.645 millones se corresponden con actas que, presumiblemente y en aplicación de las distintas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo durante el año 1997, estarían prescritas. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha todas las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido, en su caso, del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando las garantías correspondientes.

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

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 INMOBILIARIA 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 1999 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		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
Administradores y Dirección	5	5	6							5	5	6
Directores Regionales y Delegados				7	9	13				7	9	13
Titulados superiores	1	5	6		5	7	1	1	1	2	11	14
Titulados medios y Técnicos de Obras	2	2	2	9	10	15	1	1	1	12	13	18
Vendedores				8	8	6	1	1	1	9	9	7
Informáticos	4	4	4							4	4	4
Administrativos	18	15	14	17	17	15	4	5	5	39	37	34
Secretarías	5	5	5	5	5	5				10	10	10
Mantenimiento de edificios				2	2	2	3			5	2	2
Vigilancia y conserjes de fincas				1			5	5	4	6	5	4
Ordenanza y varios	5	6	6	1	1	2				6	7	8
Total	40	42	43	50	57	65	15	13	12	105	112	120

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.

La incorporación de ocho empleados en el año 1999 respecto a 1998 se debe a la necesidad de dar cobertura a la nueva Delegación de La Coruña, así como la potenciación de las Delegaciones de Zaragoza y Oviedo y para el área de desarrollo de nuevos edificios que se van a construir para incrementar el inmovilizado.

De estas ocho incorporaciones, una es para el área de Dirección Técnica en Servicios Centrales y las otras siete incorporaciones han sido asignadas a líneas de negocio. Con esta política, la sociedad mantiene su filosofía de crecer en las áreas de producción y controlar el crecimiento de los Servicios Centrales.

INMOBILIARIA URBIS mantiene su filosofía de contratación de profesionales independientes y de utilizar empresas especializadas en áreas como control de calidad, ingeniería, etc... para crecer con los menores gastos fijos y con un gran control de 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.

El movimiento habido en el ejercicio 99 en esta cuenta ha sido el siguiente:

Fondo de pensiones (millones de pesetas)	Provisión Plan
Saldo a 31/12/98	1.677
Dotación	127
Pagos efectuados	(345)
Trasposos a otras provisiones para riesgos y gastos	(287)
Trasposos a otros acreedores a corto plazo	(225)
Saldo a 31/12/99	947

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 el ejercicio 1999 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 se mantienen compromisos en materia de pensiones con 11 empleados en activo. En consecuencia, durante el ejercicio 1999, se ha procedido al traspaso del pasivo correspondiente a dicho personal al epígrafe "Otras Provisiones para Riesgos y Gastos" y por el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 1999 de los acuerdos firmados a "Otros acreedores a corto plazo"

El saldo al 31 de diciembre de 1999 cubre exclusivamente las obligaciones contraídas con el personal pasivo, que asciende a 238 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 1997

Se adquirieron terrenos y solares para su promoción en viviendas por un importe total de 11.988 millones de pesetas y con una edificabilidad sobre rasante de 373.696 metros cuadrados.

Se participo con un 60% en la constitución de la Sociedad Renfurbis, S.A.. Esta Sociedad es propietaria de un solar situado en Zaragoza, con una edificabilidad sobre rasante prevista de 30.556 metros cuadrados. El coste de dicha participación a 31 de diciembre de 1999 es de 300 millones de pesetas.

Se acudió a la ampliación de capital realizada por la Sociedad Golf Altorreal, S.A., que supuso una inversión de 465 millones de pesetas. Esta Sociedad es propietaria de un campo de Golf de 18 hoyos en la urbanización "Altorreal" (Murcia), siendo INMOBILIARIA URBIS el principal promotor inmobiliario de los terrenos que lo rodean.

Año 1998

Se adquirieron terrenos y solares para su promoción en viviendas por un importe total de 16.928 millones de pesetas y con una edificabilidad sobre rasante de 353.538 metros cuadrados.

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.

Año 1999

Se adquirieron terrenos y solares para su promoción en viviendas por un importe total de 10.915 millones de pesetas y con una edificabilidad sobre rasante de 447.580 metros cuadrados.

IV.5.2. Indicaciones relativas a las principales inversiones en curso de realización.

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 y que ya han sido detalladas en el punto IV.1.

Haciendo una rápida mención de ellas:

Descripción	Inversión
Edificio de Oficinas en Madrid	6.648
Edificio de Oficinas en Barcelona	1.730
Edificio de Oficinas en Lisboa	761
Edificio de Oficinas y Logístico en Madrid	2.887
Galería Comercial y Locales Propios	800
Hotel en Tenerife	8.117
Residencia Tercera Edad en Madrid	2.643
Total Inversión	23.586

Patrimonio en Renta:

- **Parque empresarial en Pozuelo de Alarcón:** Con una superficie de unos 20.000 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:** Se trata de la rehabilitación de un edificio de 3.100 m² situado en el número 136 de la Avenida Liberdade de 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 tiene dos plantas de aparcamientos y archivos-trasteros.
- **Conjunto de Oficinas en la 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 Arturo Soria y con la M-40 y próximamente conectado directamente a la red viaria de comunicaciones de P.A.U. de Sanchinaro. Es un edificio de Alta Tecnología de última generación.
- **Hotel en la Urbanización Nuevo Palm-Mar:** Sobre una parcela de terreno de más de 48.000 m² situada en la Urbanización Nuevo Palm-Mar en Arona, al sur de la Isla de

Tenerife, se está desarrollando un hotel de cuatro estrellas. Está situado en un entorno privilegiado, con magníficas vistas y lindando con el paraje protegido de la Montaña de Gauza.

- **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.

IV.5.3. Indicaciones relativas a las principales inversiones del emisor que hayan sido objeto de compromisos en firme por parte de su órgano de dirección

El destino de los fondos captados con la ampliación de capital objeto del presente folleto se destinará a la financiación de los dos centros comerciales anteriormente citados, ABC Serrano y La Esquina del Bernabeu, y por los que el Consejo de Administración ya ha adquirido un compromiso firme de compra registrado en contrato mercantil.

- a) **Adquisición del centro comercial ABC Serrano:** Situado en una de las mejores zonas de Madrid, con fachada a la calle Castellana y a la calle Serrano tiene un importe de 10.600 millones de pesetas. Este edificio generará unas rentas anuales de aproximadamente 975 millones de pesetas.

El centro comercial tiene una superficie de 22.246 m² sobre rasante y 11.105 m² bajo rasante.

De los 10.600 millones de pesetas que supone la compra, 530 se pagaron el 26 de mayo de 2000 y los restantes 10.070 se abonaron antes del 26 de mayo de 2001, siendo intención de la Sociedad proceder a su pago con los fondos obtenidos con la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración.

- b) **Adquisición del derecho de explotación de “La esquina del Bernabeu”:** INMOBILIARIA URBIS ha obtenido los derechos de explotación de este centro comercial hasta el año 2012, comprometiéndose a pagar un importe de 2.525 millones de pesetas. Situado en la calle Concha Espina, en unos de los laterales del estadio Santiago Bernabeu, los ingresos brutos que reportará este edificio a la Sociedad serán de unos 500 millones anuales.

La superficie sobre rasante es de 7.659 m² y la superficie bajo rasante es de 15.000 m².

De los 2.525 millones de pesetas que supone la compra, 126,25 se pagaron el 26 de mayo de 2000 y los restantes 2.398,75 se abonaran antes del 26 de mayo de 2001, siendo intención de la Sociedad proceder a su pago con los fondos obtenidos con la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración.

CAPÍTULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1. INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

V.1.1. Cuadros comparativos del Balance y Cuentas de Resultados a 31 de Diciembre de 1997, 1998 y 1999

A continuación se presentan los estados financieros individuales de la Sociedad a 31 de Diciembre de 1997, 1998 y 1999. Como Anexo 1 se incluyen los Estados financieros, Informe de Auditoría en Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 1999.

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.

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

ACTIVO	1997	1998	1999
INMOVILIZADO			
Gastos de Establecimiento	20		
Inmovilizado Inmaterial	16.303	12.044	5.171
Inmovilizado Material	23.194	21.944	29.445
Inmovilizado Financiero	4.481	4.446	4.210
Acciones Propias			532
Total Inmovilizado	43.998	38.434	39.358
Gastos a distribuir en varios Ejercicios	3.023	2.399	1.134
ACTIVO CIRCULANTE			
Existencias	52.883	69.339	75.915
Deudores	17.734	23.391	43.245
Inversiones Financieras Temporales	1.441	92	(32)
Tesorería	569	350	437
Ajustes por Periodificación			98
Total Activo Circulante	72.627	93.172	119.663
TOTAL ACTIVO	119.648	134.005	160.155
PASIVO			
FONDOS PROPIOS			
Capital	20.682	20.682	19.271
Prima de Emisión	11.422	11.422	11.422
Reservas	6.055	6.694	10.246
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	639	3.175	5.333
Total Fondos Propios	38.798	41.973	46.272
Ingresos a distribuir en varios Ejercicios	166	122	81
Provisiones para riesgos, gastos y otras	5.089	5.794	5.767
ACREEDORES A LARGO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	36.490	36.876	36.467
Otros acreedores	6.038	6.352	6.054
Desembolsos pendientes s/acciones no exigidos		38	38
Total Acreedores a Largo Plazo	42.528	43.266	42.559
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	13.985	18.060	23.869
Acreedores Comerciales	12.198	15.628	27.455
Otras Deudas no comerciales	2.617	3.974	6.709
Provisiones para operaciones de tráfico	4.267	5.188	7.443
Total Acreedores a Corto Plazo	33.067	42.850	65.476
TOTAL PASIVO	119.648	134.005	160.155

Comentarios al Balance de Situación

ACTIVO

- La evolución del Inmovilizado se ha caracterizado por:
 - Los Gastos de Establecimiento en 1997 recogen los gastos incurridos en relación con la ampliaciones de capital llevadas a cabo, e incluyen conceptos tales como impuestos, honorarios profesionales de asesores, comisiones, etc. Estos gastos se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada.
 - El Inmovilizado Inmaterial recoge básicamente los derechos de uso y opción de compra derivados de la utilización de inmuebles en régimen de arrendamiento financiero. Durante el ejercicio 1999 se han recomprado todos los bienes que se encontraban en régimen de leasing, salvo la Torre Urbis, que se está explotando en régimen de arrendamiento. Los datos más significativos de este activo a 31 de Diciembre de 1999 son:

Activo en Leasing	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Coste en Origen	Amort. Acumul.	Intereses pendientes de devengo	Cuotas pendientes de pago	Nº de cuotas pendientes
Torre Urbis	11 años	23 meses	5.207	(56)	933	5.856	19 (*)

Datos en millones de pesetas

() Cuotas Semestrales*

El saldo de la partida de Inmovilizado Inmaterial se ha ido minorando a lo largo de los años 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 1999 es de 31.494 millones de pesetas. Asimismo, el valor contable bruto de los inmuebles para arrendamiento a esta fecha es de 24.100 millones de pesetas.

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

Inmovilizado Financiero 1998 (millones de pesetas)	Saldo a 31/12/97	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/98
Participaciones en empresas del Grupo	3.571	110	(865)		2.816
Participaciones en empresas Asociadas	1.370	88		678	2.136
Cartera de Valores a Largo plazo	16		(5)		11
Provisiones empresas del Grupo	(596)	(114)	78		(632)
Fianzas Constituidas a largo plazo	120		(5)		115
Total Inmovilizado Financiero	4.481	84	(797)	678	4.446

Inmovilizado Financiero 1999 (millones de pesetas)	Saldo a 31/12/98	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/99
Participaciones en empresas del Grupo	2.816		(48)	(59)	2.709
Participaciones en empresas Asociadas	2.136	3		59	2.198
Cartera de Valores a Largo plazo	11				11
Provisiones empresas del Grupo	(632)	(145)		1	(776)
Provisiones empresas Asociadas		(100)		(1)	(101)
Fianzas Constituidas a largo plazo	115	54			169
Total Inmovilizado Financiero	4.446	(188)	(48)	0	4.210

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 1999.

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

- 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) 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 los mayores beneficios obtenidos en los tres últimos años y al aumento de las Reservas dotadas por la compañía. El volumen de Fondos Propios se sitúa en 1999 en el 240% de la cifra de Capital Social, frente al 187% de 1997.

El siguiente cuadro recoge la variación en los fondos propios de la sociedad durante el año 1999:

Distribución	Capital Social	Prima Emisión	Reserva Legal	Reserva Accion. Propias	Reserv. Espec.	Reserv. Voluntar. y Otras	Rtado. del Ejercicio	Total
Saldo a 31- 12 - 98	20.682	11.422	2.897		165	3.632	3.175	41.973
Distribución de Resultados de 1998			318		403	2.454	(3.175)	0
Reducción de Capital Social	(1.406)		372					(1.034)
Redenominación Cap.Soc. en Euros	(5)				5			0
Adquisición Autocartera				532		(532)		0
Resultado del ejercicio 1999							5.333	5.333
Saldo a 31 - 12 - 99	19.271	11.422	3.587	532	573	5.554	5.333	46.272

A 31 de Diciembre de 1999, el Capital Social de Urbis queda representado por 82.729.268 acciones al portador de ? 1,4 cada una (232,9404 pesetas), teniendo la propia Compañía en autocartera 568.234 acciones valoradas en 532 millones de pesetas. Con fecha posterior al cierre del ejercicio 1999, la sociedad ha ampliado su autocartera en 871.813 acciones más, valoradas en 712 millones de pesetas. La Sociedad tiene dotadas las correspondientes reservas por acciones propias.

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 55,04% a través de Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.

- 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 en materia de pensiones

- Provisiones para impuestos correspondientes a la estimación realizada por INMOBILIARIA URBIS, para cubrir posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria.
- 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 proviene de préstamos con garantía hipotecaria (subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados) y vinculados a la ejecución material de las promociones.

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

BANCO	LIMITE (Mpta.)	SALDO (Mpta.)
Con garantía hipotecaria (*)		
Banesto	45.867	17.074
Banco Hipotecario	344	106
Total	46.211	17.180
Vinculados a promociones (**)		
Banesto	13.271	9.336
Banco Hipotecario	3.842	2.158
Total	17.113	11.494
Con garantía personal (***)		
Banesto	21.451	19.613
Otras	5.900	5.729
Total	27.351	25.342

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados. Su vencimiento es a largo plazo.

(**) Corresponden a préstamos vinculados a la ejecución material de promociones. Su vencimiento es a corto plazo.

(***) Los préstamos con garantía personal tienen vencimiento a corto plazo

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

Al mismo tiempo, a 31 de diciembre de 1999 la sociedad mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

Entidad	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Grupo BSCH, S.A.		230
Banco Vitoria		473
Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.		4.735
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.		703
Banco Español de Crédito, S.A.	114	47.724
Total	114	53.865

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

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

De dicha deuda, cuyo importe total asciende a 4.735 millones de pesetas, 3.980 millones de pesetas tienen vencimiento a largo plazo, y se corresponden al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por INMOBILIARIA URBIS al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en los términos de San Sebastián de los Reyes y 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.

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

	1997	1998	1999
Importe Neto de la Cifra de Negocios	20.531	28.299	41.466
Ventas de solares	1.376	2.713	2.010
Ventas de promociones	17.436	23.812	37.309
Ingresos por arrendamientos	1.703	1.706	2.126
Prestación de servicios	16	68	21
Otros ingresos de explotación	145	159	161
Total Ingresos de Explotación	20.676	28.458	41.627
Aprovisionamientos	(15.370)	(20.961)	(31.989)
Costes Directos Explotación Inm.Arrendamiento	(662)	(605)	(697)
Gastos de Personal	(933)	(975)	(1.108)
Dotaciones para amortizaciones	(68)	(77)	(80)
Variación Provisiones Tráfico	(137)	(87)	(78)
Otros Gastos de Explotación	(442)	(479)	(693)
Total Gastos de Explotación	(17.612)	(23.184)	(34.645)
Resultado de Explotación	3.064	5.274	6.982
Ingresos financieros	81	42	32
Gastos financieros	(3.613)	(3.192)	(2.673)
Intereses capitalizados	727	875	850
Resultados Financieros	(2.805)	(2.275)	(1.791)
Resultado Ordinario	259	2.999	5.191
Ventas de Inmovilizado	1.190	1.241	1.126
Coste de Ventas de Inmovilizado	(499)	(407)	(511)
Otros Ingresos Extraordinarios	17	113	385
Otros Gastos Extraordinarios	(296)	(924)	(846)
Resultado extraordinarios	412	23	154
Resultado Antes de Impuestos	671	3.022	5.345
Impuesto de Sociedades	(32)	153	(12)
Resultado Neto	639	3.175	5.333

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 promocional. En términos relativos, el incremento total ha sido, en 1999, de un 102% respecto a 1997.

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 (un 128% superior en 1999 respecto a 1997) y sobre todo en el Resultado Neto (un 735% superior en 1999 respecto a 1997).
- Otra partida que ha afectado positivamente a este aumento del Resultado Neto ha sido la disminución de los gastos financieros, afectados por la favorable evolución de los tipos de interés.

Otros comentarios a los Estados Financieros

- Impuesto de Sociedades y Situación Fiscal

Las bases imponibles negativas pendientes de aplicación, una vez realizada la compensación correspondiente al ejercicio 1999 en el Impuesto de Sociedades son de 1.584 millones de pesetas. El siguiente cuadro muestra su desglose por el ejercicio de vencimiento:

Fecha de vencimiento	Millones de pesetas
31-dic-2006	1.560
31-dic-2007	24
Total	1.584

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 1995 a 1999 en lo correspondiente al Impuesto de Sociedades y los ejercicios 1996 a 1999 para el resto de tributos.

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

Saldos Deudores	Importe	Saldos Acreedores	Importe
IVA / IGIC	1.393	Ayuntamientos (IAE, IBI,...)	670
Impuestos anticipados	972	IVA / IGIC	4.742
		Impuestos diferidos	815
		Retenciones y otros	147
Total	2.365		6.374

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

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 3,75% y un mínimo del 3,37% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,517%.

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

- Estructura del Pasivo del Grupo

INMOBILIARIA URBIS, está creciendo a un ritmo muy superior al de años anteriores, advirtiéndose algunos cambios significativos en la estructura de su balance:

Estructura de Financiación	1997	%	1998	%	1999	%	Después	
							Ampliación	%
Fondos Propios	38.798	32%	41.973	31%	46.272	29%	62.040	31%
Recursos Ajenos a largo	47.783	40%	49.182	37%	48.407	30%	61.641	31%
Recursos Permanentes	86.581	72%	91.155	68%	94.679	59%	123.681	62%
Recursos Ajenos a corto	33.067	28%	42.850	32%	65.476	41%	76.283	38%
Total Pasivo	119.648	100%	134.005	100%	160.155	100%	199.964	100%

Nota: Los datos que se presentan después de la ampliación están realizados con el último balance cerrado (mayo 2000). Para la cifra de Fondos Propios se ha tomado el importe completo de la ampliación (Capital + Prima de emisión): 15.768 millones de pesetas.

C) Ratios financieros, de productividad y de rentabilidad

	1997	1998	1999
Financieros			
Liquidez (1)	0,60	0,56	0,67
Capitalización (2)	0,32	0,31	0,29
Apalancamiento (3)	1,23	1,26	1,28
Cobertura (4)	0,85	1,65	2,61
Período medio de cobro (5)	313	300	379
Fondo de Maniobra (6)	39.560	50.322	54.187
Fondo de Maniobra financiero (7)	(13.323)	(19.017)	(21.728)
Productividad			
Gastos de Personal / Total Ingresos de Explotación	4,51%	3,43%	2,66%
Total ingresos de Explotación / Empleado	197	254	347
Activos por empleado	1.140	1.196	1.335
Rentabilidad			
Margen de explotación / Total Ingresos Explotación	14,8%	18,5%	16,8%
Margen de beneficio ordinario / Total Ingresos Expl	1,3%	10,5%	12,5%
Margen de Beneficio Neto / Total Ingresos Explotac	3,1%	11,2%	12,8%
ROE (8)	1,6%	7,9%	12,1%
ROA (9)	0,5%	2,4%	3,3%

Notas:

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

ORIGENES DE FONDOS	1997	1998	1999
Resultado del ejercicio	639	3.175	5.333
Dotaciones a las Amortizaciones	269	299	327
Dotación Provisión inversiones financieras	180	114	245
Dotación Provisión Pensiones	178	122	127
Ingreso de intereses diferidos	(48)	(44)	(41)
Dotación provisión riesgos y gastos	481	751	601
Provisiones aplicadas	(469)	(40)	(410)
Beneficio enajenación de inmovilizado	(691)	(835)	(614)
Recursos procedentes de las operaciones	539	3.542	5.568
Gastos de intereses diferidos	2.615	624	1.265
Enajenación o traspasos a corto plazo de inmov.:			
Inm. inmateriales	596	6.151	3.416
Inm. materiales	1.287	2.087	1.563
Inm. financieras	41	870	48
Traspasos a c/p de deudas a l/p	490	659	
Acreeedores a l/p		5.823	10.515
Total Orígenes	5.568	19.756	22.375
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del capital circulante)	-	-	-
Total	5.568	19.756	22.375
APLICACIONES DE FONDOS	1997	1998	1999
Provisiones para riesgos, gastos y otras	175	128	120
Reducción de capital	2.913		1.034
Gastos de establecimiento	5	20	
Adquisiciones netas o traspasos del c/p al Inmov.:			
Inm. inmaterial	7	2.036	132
Inm. material	808	927	5.188
Inm. financieras	790	798	57
Acciones propias			532
Traspasos a c/p de provisiones para riesgos y gtos.			225
Traspasos a c/p de deuda a l/p			11.222
Total aplicaciones	4.698	3.909	18.510
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (aumento del capital circulante)	870	15.847	3.865
Total	5.568	19.756	22.375

Variación del capital circulante

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.997		1.998		1.999	
	Aumento	Disminuc.	Aumento	Disminuc.	Aumento	Disminuc.
Existencias	7.559		16.456		6.576	
Deudores	8.351		5.657		19.854	
Acreedores		15.454		4.698		22.626
Inversiones financieras temporales	42			1.349		124
Tesorería	372			219	87	
Ajustes por periodificación					98	
Total	16.324	15.454	22.113	6.266	26.615	22.750
Aumento del capital circulante		870		15.847		3.865
Total	16.324	16.324	22.113	22.113	26.615	26.615

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.

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.

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 Consejero Delegado y con una Comisión Ejecutiva.

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(**)
Secretario no Consejero	D. Juan Warleta Castillo	10/07/1996 ⁽⁹⁾	--

(*) Miembros de la Comisión Ejecutiva.

(**) Consejeros patrimoniales (Grupo Banco Santander Central Hispano, 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 Arredondo 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 Castillo fue nombrado Secretario no Consejero del Consejo de Administración en la reunión del Consejo de 10 de julio de 1996.

D. Alfredo Sáenz Abad, D. Juan Manuel Delibes Liniers y Don Víctor Manuel Menéndez Millán son consejeros vinculados a Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A., accionista mayoritario de la Sociedad.

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 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

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 de Administración y Finanzas
- D. Rafael Joga Hernando – Director de Patrimonio y Servicios
- D. Vicente Estellés Valls – Director de Gestión de Suelo
- D. Jaime Tricas Tarradellas – Director Técnico
- D. Mario Bergia Beca – Director Regional Centro
- D. Angel Ruiz García – Director Regional de Andalucía
- D. Daniel Miquel Bernadó - Director Regional de Cataluña

- D. José Luis Cambreleng Fuentes – Director Regional de Canarias
- D. Manuel del Castillo Caracuel - Director Regional de Levante
- D. José M. Sánchez-Candamio Méndez – Director Regional Noroeste

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 no ha sufrido reforma alguna desde su aprobación 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.

Dicho Reglamento Interno de Conducta se aplica a los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, al Secretario del Consejo de Administración, al Director General 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 (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

INMOBILIARIA URBIS no ha aprobado ni existen planes para la aprobación de un Código de Buen Gobierno.

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:

- D. Antonio Trueba Bustamante, Presidente, es titular directamente de 50 acciones de INMOBILIARIA URBIS. Así mismo, es titular, indirectamente de 28.000 acciones de la Sociedad que representan el 0,035% 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 0,005%) 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 200 acciones de INMOBILIARIA URBIS. Así mismo, es titular, indirectamente de 40.294 acciones de la Sociedad que representan el 0,04% 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 0,04%).
- D. Fernando de la Quintana García, Consejero, es titular directamente de 6.310 acciones de INMOBILIARIA URBIS
- 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 0,007% 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 Joga Hernando, Director de Patrimonio y Servicios, 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
- D. Mario Bergia Beca, Director Regional Centro, es titular directamente de 3.000 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 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

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 detraídas 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 1999, la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración:

CONCEPTO	IMPORTE (MILLONES DE PESETAS)
Sueldos	92
Dietas	10
Total	102

En cuanto a los altos directivos de la Compañía señalados en el apartado VI.1.2, (que no son consejeros) el importe de las retribuciones devengadas por todos los conceptos en el ejercicio 1999 ascendió a la cantidad de 124 millones de pesetas, lo que corresponde a 10 altos directivos. Durante el ejercicio 2000 estas mismas personas han devengado un importe proporcional al devengado en el ejercicio 1999 más el IPC. Hasta el 30 de junio de 2000 los consejeros que son altos directivos (2 personas) han devengado un importe proporcional al devengado en el ejercicio 1999 más el IPC. Las dietas de los miembros del Consejo de Administración hasta el 30 de junio de 2000 ascienden aproximadamente a 5.400.000 pesetas.

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 no tiene contraída ninguna obligación en materia de pensiones o de seguros de vida respecto de los administradores y directivos actuales.

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 17.442.264 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.

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 55,05% a la fecha del presente Folleto.

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

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.

Así mismo, 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

A la fecha del presente Folleto figuran comunicadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, y su legislación de desarrollo, las siguientes participaciones significativas en el capital social de INMOBILIARIA URBIS:

PERSONA O ENTIDAD	PARTICIPACIÓN DIRECTA	PARTICIPACIÓN INDIRECTA	% CAPITAL
Banco Santander Central Hispano, S.A.		45.540.447 ⁽¹⁾	55,05
Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A.	45.525.654		54,03

(1) Banco Santander Central Hispano, S.A. ostenta su participación indirecta a través de Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A. de la que ostenta una participación representativa del 98,6% y a través de las sociedades Compañía Aseguradora Banesto S.A., Dudebasa S.A., Banesto Bolsa S.A., Sociedad de Valores y Bolsa y BSCH Bolsa, Sociedad de Valores, S.A., filiales al 100% de Banco Santander Central Hispano, 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”

Tras la presente ampliación de capital, en el supuesto de que la entidad aseguradora adquiriese la totalidad de dicha ampliación como consecuencia del contrato de aseguramiento, la participación indirecta del grupo Banco Santander Central Hispano en INMOBILIARIA URBIS ascendería al 63'56% sin computar la autocartera y al 65'66% computando la autocartera.

VI.6. NUMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DISTINGUIENDO ENTRE TITULARES CON Y SIN DERECHO DE VOTO

De acuerdo con la información recabada por INMOBILIARIA URBIS con ocasión de la Junta General de Accionistas celebrada el pasado día 15 de junio de 2000, 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).

VI.7. PERSONAS O ENTIDADES PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD QUE PARTICIPEN DE LAS DEUDAS A LARGO PLAZO EN MAS DE UN 20 POR CIENTO

Según se desprende de la Memoria anual del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, 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. según el detalle que se indica a continuación:

BANCO	AÑO DE VENCIMIENTO	LÍMITE (MILLONES)	SALDO DISPUESTO (MILLONES)
<u>Con garantía hipotecaria:</u>			
Banesto	2.017	74	74
Banesto	2.019	1.133	510
Banesto	2.021	4.539	2.065
Banesto	2.022	28.760	7.166
Banesto	2.027	8	8
Banesto	2.028	151	122
Banesto	2.029	701	879
Banesto	2.030	9.683	5.963
Banesto	2.031	818	287
Banco Hipotecario	2.014	317	79
Banco Hipotecario	2.025	15	15
Banco Hipotecario	2.031	12	12
<u>Vinculados a promociones:</u>			
Banesto	2.000	5.311	4.196
Banesto	2.001	2.376	2.376
Banesto	2.002	5.584	2.764
Banco Hipotecario	2.000	1.902	1.221
Banco Hipotecario	2.001	1.940	937
TOTAL		63.324	28.674

VI.8. EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS

No existen clientes cuyas operaciones de negocio con la empresa sean significativas. A este respecto, durante el ejercicio 1999, la Compañía ha vendido pisos a 2.500 compradores y tenía 970 inquilinos, ninguno de los cuales representa un volumen de negocio significativo.

En cuanto a suministradores significativos, pueden señalarse los siguientes durante el ejercicio 1999:

PROVEEDOR O SUMINISTRADOR	FACTURACIÓN (MILLONES DE PESETAS)
Banco Español de Crédito, S.A.	9.200 ⁽¹⁾
Ferrovial Agroman, S.A.	2.953
A.C.S. Proyectos, Obras y Construcciones Vías y Construcciones, S.A.	2.798
Isolux Wat (Grupo Isolux)	2.411
Compañía de Jesus (P.C. Toledo)	1.512
Ferrovial S.A.	1.405 ⁽²⁾
Iniciativas y Promociones Canarias, S.A.	1.223
Grupo Espavene, S.L.	1.177
Obrascón Huarte Lain, S.A.	957 ⁽²⁾
Tecsa Empresa Constructora, S.A.	951
Coprasa S.A.	928
Eralan, S.A.	875
	816

(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: 2.413 millones de pesetas; recompra anticipada de inmuebles en leasing desde 1992: 5.535 millones de pesetas; cuotas periódicas de leasing sobre inmuebles: 1.215 millones de pesetas; servicios bancarios y similares: 36 millones de pesetas.

(2) Proveedores o suministradores no habituales de la Compañía.

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.

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.

A continuación se presenta la cuenta de resultados del primer trimestre del ejercicio 2000 en comparación con la obtenida para el primer trimestre del año 1999:

<i>(en millones de pesetas)</i>	31/3/2000	31/3/1999	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocios	13.116	11.576	13%
Ventas de solares	656	627	5%
Ventas de promociones	11.900	10.467	14%
Ingresos por arrendamientos	559	481	16%
Prestación de Servicios	1	0	
Otros ingresos de explotación	38	42	(10%)
Total Ingresos de Explotación	13.153	11.618	13%
Aprovisionamientos	(9.827)	(9.282)	6%
Costes Directos Alquileres	(174)	(131)	33%
Gastos de Personal	(302)	(241)	26%
Dotaciones para amortizaciones	(22)	(19)	17%
Variación Provisiones Tráfico	(15)	(15)	2%
Otros Gastos de Explotación	(180)	(148)	21%
Total Gastos de Explotación	(10.520)	(9.836)	7%
Resultado de Explotación	2.634	1.782	48%
Ingresos financieros	3	13	(78%)
Gastos financieros	(757)	(649)	17%
Intereses capitalizados	190	182	4%
Resultados Financieros	(564)	(454)	24%
Resultado Ordinario	2.070	1.328	56%
Ventas de Inmovilizado	159	97	63%
Coste de Ventas de Inmovilizado	(73)	(22)	231%
Otros Ingresos Extraordinarios	3	(35)	(109%)
Resultados extraordinarios	89	40	120%
Resultado Antes de Impuestos	2.158	1.368	58%
Impuesto de Sociedades	(500)	(24)	1983%
Resultado Neto	1.658	1.344	23%

Como podemos observar en las cuentas de resultados del primer trimestre URBIS sigue mostrando un crecimiento significativo en sus ingresos de explotación, siendo el aumento del 13% superior al que están mostrando los gastos de explotación, un 7%.

Esta buena evolución tiene un impacto significativo en el Resultado de Explotación, que muestra un incremento de un 48% respecto al mismo período del año anterior.

Donde podemos encontrar mayores diferencias es en la cifra de impuestos, que ha pesar de que haya crecido notablemente aún deja un incremento del Beneficio Neto de un 23%.

A la fecha del presente Folleto no existe acuerdo de intención por parte de INMOBILIARIA URBIS de participar en ningún proceso o proyecto de fusión.

VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR

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.

URBIS ha terminado un proceso completo de reestructuración que la ha colocado en una situación radicalmente distinta a la que mostraba hace cinco años.

Financieramente, el resultado de este proceso de reestructuración ha sido una Sociedad que presenta un balance a 31 de diciembre de 1999 con un volumen de activos inmobiliarios para arrendamiento de unos 28.000 millones de pesetas, teniendo además Inmuebles para arrendamiento en curso por 5.323 millones de pesetas. Adicionalmente, hay que reseñar, que el valor de mercado de su patrimonio inmobiliario es sustancialmente superior a su valor en libros (según tasación realizada por expertos independientes).

En cuanto a su actividad promocional, URBIS ha adquirido, siguiendo con su política de diversificación de los últimos años, unos 447.000 m² de edificabilidad, a un coste medio de 25.000 ptas/m² en distintas ciudades y diversos puntos de la geografía española. Con estos precios de adquisición, Inmobiliaria URBIS ha estado en 1999 posicionándose en suelos a medio plazo a muy buen precio y con grandes posibilidades de alta rentabilidad futura.

Esta política de compras, hace de Urbis una sociedad con una reserva de suelo de cerca de 2,2 millones de m² (equivalentes a unas 21.000 viviendas). En Balance, esta partida se registra con unas existencias valoradas en 76.000 millones de pesetas.

Ante esta situación, URBIS se plantea un nuevo reto, que es consolidar esa posición importante en promoción residencial al tiempo que corrige su debilidad estratégica, que es la ausencia de una buena cartera de activos en alquiler.

Para ello, URBIS ha planteado un ambicioso plan de inversiones en patrimonio para alquiler, que se vería aún más reforzado con la incorporación a este plan de los Centros Comerciales "ABC Serrano" y "La Esquina del Bernabeu".

A continuación se presenta la cuenta de resultados presupuestada para el ejercicio 2000 según estimaciones del emisor, donde se puede observar la continuación de esta política de crecimiento (la cifra de Ingresos por Arrendamientos incluye los ingresos que se obtendrán con la incorporación de los dos Centros Comerciales):

<i>(en millones de pesetas)</i>	1999	2000	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocios	41.445	51.163	23%
Ventas de solares	2.010	4.009	99%
Ventas de promociones	37.309	44.095	18%
Ingresos por arrendamientos	2.126	3.059	44%
Otros ingresos de explotación	182	154	(15%)
Total Ingresos de Explotación	41.627	51.317	23%
Aprovisionamientos	(31.989)	(37.270)	17%
Costes Directos Explotación Inm.Arrendamiento	(697)	(1.202)	72%
Gastos de Personal	(1.108)	(1.196)	8%
Dotaciones para amortizaciones	(80)	(85)	6%
Otros Gastos de Explotación	(771)	(813)	5%
Total Gastos de Explotación	(34.645)	(40.566)	17%
Resultado de Explotación	6.982	10.751	54%
Ingresos financieros	32	40	25%
Gastos financieros	(2.673)	(2.632)	(2%)
Intereses capitalizados	850	810	(5%)
Resultados Financieros	(1.791)	(1.782)	(1%)
Resultado Ordinario	5.191	8.969	73%
Ventas de Inmovilizado	1.126	532	(53%)
Coste de Ventas de Inmovilizado	(511)	(187)	(63%)
Otros Ingresos y Gastos Extraordinarios	(461)	(380)	(18%)
Resultado extraordinarios	154	(35)	(123%)
Resultado Antes de Impuestos	5.345	8.934	67%
Impuesto de Sociedades	(12)	(2.099)	17392%
Resultado Neto	5.333	6.835	28%

Estructura de los Ingresos esperada para el ejercicio 2000

Como se puede ver en la Cuenta de Resultados, los ingresos de URBIS vendrán principalmente de Venta de promociones, Solares y de Ingresos por Arrendamiento:

	Promoción	Solares	Alquiler	Total
Ingresos	44.095	4.009	3.059	51.163
Costes Directos	(34.656)	(2.615)	(1.202)	(38.473)
Margen Bruto	9.439	1.394	1.857	12.690

Como resultado de lo anterior, la proporción de ingresos por actividad es:

	Promoción	Solares	Alquiler	Total
% Ingresos	86,2%	7,8%	6,0%	100%

URBIS tendrá unos ingresos por arrendamientos generados por contratos en vigor de 2.278 millones de pesetas. Con la incorporación de los centros comerciales adquiridos (ABC Serrano y La Esquina del Bernabeu, que empezarán a computar desde el momento de la firma del contrato de compra-venta), esta cifra pasará a ser de 3.059 millones de pesetas.

La sociedad continuará el proceso desinversor que afecta a aquellos inmuebles considerados no estratégicos y que por tanto no concuerdan con la actividad de URBIS.

Con el importe obtenido por la Ampliación de Capital se financiará la compra de los dos centros comerciales mencionados. Con el importe remanente se financiarán algunas de las inversiones que actualmente están en curso.

Asimismo, esta Ampliación de Capital permitirá a la sociedad una situación financiera más sólida reduciendo el apalancamiento, que el día de mañana le permitirá afrontar nuevos proyectos.

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 ejercicio 2000 se ha hecho una reducción del nominal de 0,1 €, con lo que se repartirán en total 1.365 millones de pesetas. Siendo la cifra de Beneficio Neto de 5.333 millones de pesetas, el porcentaje de distribución será de $1.365 / 5.333 = 25,6\%$.

Política de inversión

La política de inversiones futura de la Sociedad vendrá condicionada por las siguientes líneas de actuación:

- Adquisición y mantenimiento de un conjunto de inmuebles rentables, con vocación patrimonialista, que permita una estabilidad en rentas y que responda a

una política más conservadora que la que supone en general el desarrollo de promociones inmobiliarias.

- Reposición de su cartera de suelo, para seguir haciendo frente a la actividad de promoción inmobiliaria siempre que este se encuentre a precio razonable sobre el que se pueda obtener un margen adecuado una vez se finalice la promoción.

Para más detalles sobre la política de inversiones que realiza la sociedad, remitirse al punto IV.5.

Política de amortizaciones

La Sociedad amortiza el inmovilizado material atendiendo a los siguientes coeficientes:

- 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
- 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

Ampliaciones de capital

En el Consejo de Administración celebrado el 24 de mayo de 2000, se acordó solicitar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la autorización para poder ampliar capital hasta un 50% de la cifra de capital social actual.

Política de financiación

La sociedad tiene previsto mediante esta ampliación de capital reducir notablemente su apalancamiento y al mismo tiempo intentar financiar la mayor parte del patrimonio en alquiler mediante recursos propios.

Madrid, 3 de julio de 2000.

Por INMOBILIARIA URBIS, S.A.

Fdo. D. Luis María Arredondo Malo (original firmado)