



INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

INFORME DE GESTION

CUENTAS ANUALES DE 1.999 Y 1.998

Paseo de la Castellana, 43
28046 Madrid
Tel. +34 915 684 400
Fax +34 913 083 566

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de
Inmobiliaria Zabálburu, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** y las cuentas anuales consolidadas de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** y **sociedades dependientes (Grupo consolidado)** que comprenden los correspondientes balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998, las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** al 31 de diciembre de 1999 y 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inmobiliaria Zabálburu, S.A.** y **sociedades dependientes (Grupo consolidado)** al 31 de diciembre de 1999 y 1998 y de los resultados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad dominante y del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1999. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

F.D.J.O

Miguel Martín-Rabadán
Socio-Auditor de Cuentas

22 de marzo de 2000

INMOBILIARIA ZABALBIDE, S.A.
Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864226

CLASE 8a

*Entorno
internacional
favorable aunque
incierto*

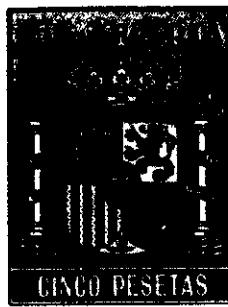
INFORME DE GESTION AÑO 1999

La Unión Europea, así como el resto de las economías occidentales, continúan en una fase de crecimiento sostenido. Aunque se oyen opiniones en el sentido de que este favorable ciclo económico podría estar llegando a su fin, los últimos datos económicos muestran que podemos estar en una fase de alargamiento del ciclo y de mantenimiento de las buenas perspectivas de crecimiento. Las ligeras subidas de tipo de interés de la Reserva Federal estadounidense y, en menor medida, del Banco Central Europeo, están permitiendo la continuación del ciclo, al frenar un posible recalentamiento de la economía y sus efectos de presión inflacionista. No obstante, el entorno económico presenta ya ciertos signos de incertidumbre, que obliga a una mayor prudencia a la hora de tomar decisiones a medio y largo plazo.

*Entorno
inmobiliario
envidiable,
aunque en
desaceleración*

En el terreno inmobiliario es todavía más acusada esta doble visión de continuación del ciclo positivo por un lado, y de existencia de datos que apuntan hacia un escenario de desaceleración por el otro. Así, se puede decir que 1999 ha sido un año excepcional tanto en el negocio promotor como en el patrimonialista, aunque todos los expertos señalan una más que probable ralentización de la demanda a lo largo del año 2000.

- **Viviendas:** en el año 1999, el encarecimiento del precio del suelo y de los costes de construcción se vio repercutido en un aumento de los precios de venta de las viviendas.
- **Oficinas y locales comerciales:** la escasez de edificios terminados de calidad provocó unas tasas de desocupación prácticamente nulas y un incremento de los precios de alquiler. La existencia de numerosos proyectos para la construcción de edificios de estas características provocará en los próximos años un importante aumento de la oferta.



CLASE 8.a
ENIGMAS

- **Naves industriales:** la escasez de naves bien equipadas está llevando a un incremento del número de proyectos "llave en mano", que se ajustan a las demandas específicas del inquilino, a la vez que permiten la realización de contratos de alquiler a muy largo plazo.
- **Centros comerciales y de ocio:** es el segmento del sector inmobiliario que mayor protección puede tener frente a una recesión del ciclo económico, dado que se alimenta de un consumo poco sensible ante la renta disponible.

*Infravaloración
bursátil*

En este favorable contexto, las empresas inmobiliarias cotizadas en Bolsa registraron fuertes penalizaciones, en aparente contradicción con los buenos resultados tanto de facturación como de resultados alcanzado por las inmobiliarias españolas en el año 1999.

Probablemente se esté penalizando el reducido tamaño de las inmobiliarias españolas, y seguramente se esté anticipando una inversión del ciclo económico que aún está por llegar. Esto, unido al interés inversor por otros sectores de gran crecimiento, ha motivado que las inmobiliarias estén fuertemente penalizadas en su valoración en Bolsa. En los momentos en que se redacta este informe, Zabálburu cotiza por debajo de su valor teórico contable, y muy por debajo de su valor inmobiliario, que considera el valor de mercado (en este caso, mercado inmobiliario, que no bursátil) de los inmuebles.

*Objetivo:
continuar con
una prudente
política inversora*

Inmobiliaria Zabálburu, que en el año 1998 realizó una ampliación de capital con el objeto de aumentar su tamaño, ha continuado y continúa con su proceso inversor, con una política muy prudente: en promoción de viviendas, se adquieren suelos en zonas de poca competencia donde los efectos de un posible enfriamiento de la demanda se hagan sentir con una menor intensidad; en la actividad patrimonialista, se realizan inversiones que en su mayoría responden al modelo de proyectos de inquilino único con contratos a largo plazo.



0E6864228

CLASE 8.a

En busca de una estructura financiera óptima

Como consecuencia de lo anterior, las inversiones desarrolladas en el último año y medio han requerido fondos por un importe ligeramente superior al de la ampliación de capital de 1998, lo que a su vez ha provocado que, desde dicha ampliación, el balance de Zabálburu haya mostrado unos niveles de endeudamiento bajísimos -todavía a 31 de diciembre de 1999, el 82% del Activo estaba financiado por Recursos Propios-. No obstante, a medida que se van produciendo las inversiones, la sociedad aumenta de forma paulatina su apalancamiento hacia una estructura financiera óptima que permita maximizar la rentabilidad de los recursos propios, sin por ello incrementar excesivamente el riesgo financiero de cara a un probable escenario de subidas de tipos de interés.

1. ANALISIS DE RESULTADOS

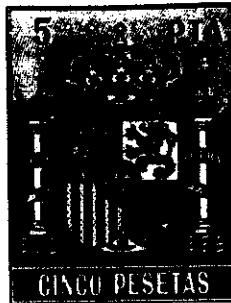
1.1. Actividad de patrimonio.

*Continuación
del proceso
inversor*

Durante 1999, el valor del patrimonio en alquiler aumentó en 3.535 millones de ptas. En este año se han realizado nuevas inversiones para su explotación en arrendamiento por un total de 5.794 millones de ptas., y se han invertido 1.359 millones de ptas. en Inmovilizaciones en Curso, correspondientes a un solar en Poble Nou (Barcelona) en el que se va a desarrollar un edificio de oficinas, y en la construcción de un local en Torrejón para arrendar a la cadena de supermercados Champion.

Cabe destacar la compra de un edificio en Marqués de Urquijo, la compra de un 30,6% de la Comunidad de Propietarios del edificio situado en la calle Retama 7, la compra de un edificio en Tres Cantos y la adquisición de otro edificio en la N-VI, km.16,5 (Las Rozas), todos ellos en Madrid.

NMOBILIARIA ZABALA S.A.
Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28040 MADRID
C.I.F. A 48.055420
L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L150/S3/F226/H1934



OE6864229

CLASE 8a

Las rentabilidades sobre valor de compra oscilan entre el 5,9% y el 12,3% para las distintas oficinas de Marqués de Urquijo, y se sitúan en un 6,2% para el Edificio Retama, un 8% para el edificio de Tres Cantos y un 7,1% para el edificio de Las Rozas.

Adicionalmente, la sociedad continúa inmersa en un proceso de rotación del patrimonio que permite su modernización, así como una concentración de inquilinos y de zonas geográficas, con el consiguiente ahorro de los gastos de gestión del mismo. En el ejercicio 1999 se vendió patrimonio por 2.950 MM que supuso unas plusvalías de 720 millones de ptas.

Al cierre del ejercicio, y una vez deducidas las desinversiones, la superficie en explotación ascendía a 130.019 m².

La superficie del patrimonio en explotación ascendía a 130.019 m²

La actividad de patrimonio proporcionó a la sociedad un margen de 1.874 millones de ptas., un 111,5% superior al de 1998, que permite cubrir 2,73 veces los gastos de personal y estructura de la sociedad.

En lo referente a los resultados derivados del patrimonio, los datos más significativos son los siguientes:

Incremento de los ingresos por arrendamiento del 34,3%.

- Aumento de 404 millones de ptas. en la cifra de ingresos por arrendamiento, que supone un 34,3% de incremento respecto al año 1999.
- Los gastos de la actividad de patrimonio aumentaron un 7,4%, muy por debajo del porcentaje de incremento de los ingresos, de lo que se deduce una mayor eficiencia en la gestión.



CLASE 8.a

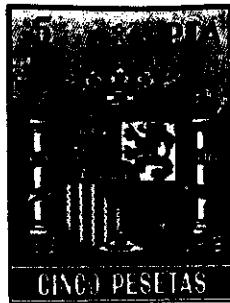
- El incremento de los tributos en un 17,8% es motivado por el IBI de todas las nuevas inversiones que se realizaron en 1998, puesto que dicho impuesto se devenga el 1 de enero. Sin embargo, los gastos de comunidad aumentan en menor porcentaje ya que en las nuevas inversiones se pretende que estos gastos sean repercutidos directamente a los inquilinos.
- Las amortizaciones se incrementan un 23,3%, consecuencia directa del aumento en el volumen del patrimonio por las nuevas inversiones realizadas.
- Los ingresos por venta de patrimonio, consecuencia del proceso de rotación al que antes aludíamos, aumentaron en 2.191 millones de ptas. (un 288,9%), con un margen del 24%, superior al 10% del año 1998. Del importe total de las ventas, 1.327 millones de ptas. corresponden a la venta de oficinas y locales de poco interés para el posicionamiento estratégico de Zabálburu, y 1.623 millones de ptas. son viviendas y otras existencias de promociones anteriores que se incorporaron al patrimonio en alquiler y que por su baja rentabilidad y por su problemática de gestión no son el producto ideal para mantener en el patrimonio en alquiler de una sociedad.

1.2. Actividad de promociones.

Durante 1999, el valor de las promociones en curso y pendientes de desarrollo se incrementó en 6.952 millones de ptas.

Los ingresos por venta de promociones se incrementaron en un 23% y corresponden en su totalidad a suelos adquiridos con anterioridad a la ampliación de capital de julio de 1998. Todas las inversiones en suelo para desarrollo de promociones llevadas a cabo a partir de dicho momento se incluirán en los resultados del año 2000 y siguientes.

INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.
Plaza de España 4 / 48001 BILBAO - BURGOS
Ctra. de Burgos km. 1,5 - 24001 Burgos
C.I.F. A48.055420
R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



0E6864231

CLASE 8.a

*Nuevas inversiones
de suelo para el
desarrollo de
promociones*

En 1999 se adquirieron nuevos solares:

- En Madrid se adquirieron dos solares:
 - Valdemoro
 - Arroyo de la Vega (Alcobendas)
- En Valencia se adquirieron dos solares:
 - Serrería 2
 - Quart de Poblet

La inversión correspondiente a estos cuatro solares ascendió a 8.511 millones de ptas.

La sociedad actualmente continúa con su proceso inversor, teniendo especial precaución a la hora de elegir los solares, aplicando tanto el criterio de localización como el de oferta disponible en la zona.

*La cartera de suelo
para promoción y
venta ascendía a
294.000 m² s/rasante,
equivalente a más de
2.380 viviendas.*

Zabálburu disponía al 31 de diciembre de 1999 de suelo para el desarrollo de unas 2.382 viviendas, equivalentes a unos 294.000 m² sobre rasante dirigidas a un mercado de poder adquisitivo medio.

La actividad de promociones proporcionó a la sociedad un margen bruto de 991 millones de ptas., un 48% superior al del año 1998.

En lo referente a los resultados derivados de la actividad promotora, los datos más significativos son los siguientes:



OE6864232

CLASE 8.a

Los ingresos obtenidos de promociones se incrementaron un 23%

- Los ingresos obtenidos ascendieron a 5.224 millones de ptas., un 23% superiores a los del año anterior. La cifra de ingresos incluye principalmente las ventas de cuatro promociones ("Nou Turia 2^a Fase", "Puebla Farnals" y "Edificio Veyrat" en Valencia, y "El Jardín de Ferraz" en Madrid) y a la venta de suelo pendiente de desarrollo (solar c/Alcina y solar en Área de Oportunidad de Pozuelo).

En el ejercicio se liquidaron las ventas de 225 viviendas, 268 garajes, 18 trasteros, 8 locales comerciales, y el suelo sin desarrollar anteriormente citado.

- Los costes de la actividad de promociones ascendieron a 4.233 millones de ptas., cifra que representa un 81% sobre ventas, lo que supone una mejora de tres puntos porcentuales sobre el año anterior.

1.3. Otros conceptos de la cuenta de resultados.

Los gastos de personal y estructura se incrementaron un 51,2%

Al finalizar el año 1999, la plantilla de la sociedad ascendía 32 empleados, tres más que en la misma fecha del año anterior. Los Gastos de Personal alcanzaron la cifra de 311 millones de ptas., con un incremento de 47 millones con respecto al año anterior. En este partida se incluyen Sueldos y Salarios, Seguridad Social y otros (seguros y formación del personal).

La partida de Tributos se incrementa en un 65% respecto al ejercicio anterior debido principalmente a ajustes negativos en el IVA por pasar de la prorrata general a la especial en la adquisición de inmuebles para arrendamiento de viviendas, tema que ha incidido negativamente este año por darse la circunstancia de haber vendido la gran mayoría de las viviendas en alquiler y haber tenido que regularizar en un solo momento el importe correspondiente.

NMOMBILIARIA ZABALBIDE, S.A.
Calle de España 4 / 48000 VIZCAYA
Vía Dos Castilla 33 / 28001 MADRID
C.I.F. A48.055420
T.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L150/S3/F226/H1934



OE6864233

CLASE 8a
LIBRERIA

Los Servicios Exteriores han alcanzado la cifra de 151 millones de ptas., con un incremento del 86,8% sobre los del año anterior. Los motivos fundamentales de este incremento son hechos extraordinarios acaecidos en el año 1999: la celebración de una Junta General Extraordinaria, el coste de asesores externos que requirió la negociación con Prima Inmobiliaria de cara a una fusión, así como un incremento en el coste de asesores fiscales derivado de la regularización de la situación fiscal de la sociedad.

El incremento en 100 millones de ptas. en la partida de Amortizaciones es debido a la amortización de los Gastos de Ampliación de Capital durante un año completo, ya que el año anterior únicamente se incluyó la parte proporcional desde la fecha de la ampliación hasta finales de año.

*67 millones. de
Resultado
Financiero*

El Resultado Financiero aportado a la sociedad ascendió a 67 millones de ptas., 23 millones inferior al del ejercicio anterior debido a la disminución de los excedentes de tesorería como consecuencia de la materialización de inversiones en activos inmobiliarios.

El Resultado Extraordinario es negativo y asciende a 105 millones de ptas., que corresponden por un lado a un resultado positivo por recuperación de la provisión de autocartera dotada en el ejercicio 1998, y por otro a un resultado negativo por depreciación de existencias, fallidos de alquileres y por actas negativas de inspección de Hacienda.

En 1997 se agotaron las bases imponibles negativas de que disponía la compañía, por lo que el tipo impositivo se encuentra normalizado desde 1998 en el 35%, siempre considerando después los ajustes pertinentes.

NMOBILIARIA ZABAUR S.A.
 Calle de España 4 / 48001 BURGOS
 vía Des Castilla 33 / 28203 Alcorcón (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3°/F226/H1934



OE6864234

CLASE 8a

~~ESTG 2001~~

TAU: Gráfico Beneficio después de Impuestos (1.996-1.999)

1.996	390,6 MM
1.997	521,4 MM
1.998	850,9 MM
1.999	1.415,7 MM

El beneficio después de impuestos se incrementa en un 66%.

Partiendo de los márgenes brutos aportados por las actividades de patrimonio y de promociones, que totalizaron 2.865 millones de ptas, y al descontarles los 686 millones de Gastos de Personal y Estructura, la sociedad obtuvo un Margen de Explotación de 2.179 millones. Una vez aplicado el Resultado Financiero (+67 millones) y los Extraordinarios (-105 millones), resultó un Beneficio antes de Impuestos de 2.141 millones, un 64,7% superior al del año anterior. Finalmente, el Beneficio después de Impuestos alcanzó la cifra de 1.416 millones de ptas., un 66,4% superior al de 1998.

2. ANALISIS DEL BALANCE

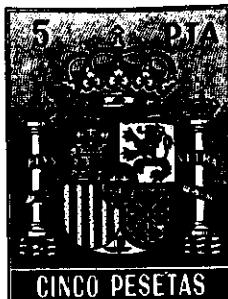
Al analizar la variación del balance en el último año destaca el incremento en las partidas de inmovilizado y de existencias debido a las nuevas inversiones realizadas.

El Inmovilizado se incrementa en 4.865 millones de ptas., cifra que procede del incremento del patrimonio en alquiler, del incremento de las participaciones en empresas del grupo (sociedad "Parque de Valladolid", constituida para la promoción del Centro Comercial y de Ocio de Zaratán) y de la disminución de autocartera.

TAU: Gráfico evolución inmovilizado (1996-1999)

(millones de ptas.)	<u>1.996</u>	<u>1.997</u>	<u>1.998</u>	<u>1.999</u>
Total inmovilizado	12.016	11.792	17.547	22.413

NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.
Maza de España 4 / 48001 BURGOS
Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934



0E6864235

CLASE 8a
~~ESTAMPILLA~~

El Activo Circulante disminuye en 3.397 millones de ptas. debido a la disminución de las Inversiones Financieras Temporales (-11.691 millones), compensada por el aumento de las Existencias en 6.897 millones de ptas. (nuevas compras de solares y aumento de la obra en curso) y de los Deudores en 1.411 millones (aumento de Clientes por el aumento del volumen de ventas y aumento del saldo de Administraciones Públicas por el IVA soportado en las inversiones que está pendiente de devolución).

La cifra de Capital Social asciende a 5.912 millones. de ptas., representado por 23.686.540 acciones de 1.5 euros de valor nominal.

El Capital Social disminuye en 290 millones de ptas. por la redenominación del capital social en euros y por la amortización de autocartera.

Las Reservas disminuyen en 1.292 millones de ptas. por la anulación de la Reserva por acciones propias motivada por la amortización de autocartera.

3. HECHOS SIGNIFICATIVOS

Accionistas

A finales de 1999 se produce un movimiento corporativo de cara a alcanzar una mayor participación en la sociedad por parte de Altadis, S.A. (antes Tabacalera), que lanzó en el mes de diciembre una OPA sobre el 15% de la sociedad; con el cierre de dicha OPA en enero del 2000, Altadis pasa a tener una participación del 41,25% del capital de la sociedad.

Zabálburu también tiene como accionistas de referencia a Ibercaja, Caja Municipal de Burgos, Caja de Ávila, y Caixa de Aforros de Vigo e Ourense.

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
RE
 Vía Des Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934



OE6864236

CLASE 8a

CINCO PESETAS

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.

DETALLE DE RESULTADOS POR DIVISIONES (en miles)
 Correlativo 01.02.1999 01.02.1998

DIVISION DE PATERA (ONIC)		1999	1998	1999/98	%
Ingresos de arrendamientos	1.581.077.906	1.176.898.524	404.179.382	34,3%	
Ingresos de ventas de Patrimonio	2.949.602.326	758.498.774	2.191.103.552	288,9%	
Ingresos de resolución de contratos y otros	8.420.027	16.821.773	(8.401.746)	-49,9%	
Total ingresos	4.539.100.259	1.952.219.071	2.586.881.188	132,5%	
Tributos	35.153.437	29.845.747	5.307.690	17,8%	
Gastos de Comunidades	170.399.297	156.222.529	14.176.768	9,1%	
Servicios exteriores	67.420.553	68.028.152	(607.599)	-0,9%	
Total Gastos	272.973.287	254.096.428	18.876.859	7,4%	
Coste de las ventas de Patrimonio	2.230.473.274	681.025.692	1.549.447.582	227,5%	
Amortizaciones, dotación ejercicio	162.086.908	131.444.221	30.642.687	23,3%	
MARGEN BRUTO	187.566.490	385.652.730	98.013.060	5%	

DIVISION DE PROMOCIONES		1999	1998	1999/98	%
Ingresos de ventas de Promociones	5.221.135.917	4.242.272.663	978.863.254	23,1%	
Ingresos de prestación de servicios	0	498.770	(498.770)	-100,0%	
Ingresos de resolución de contratos y otros	2.992.999	2.350.147	642.852	27,4%	
Total ingresos	5.224.128.916	4.245.121.580	979.007.336	23,1%	
Coste de las ventas de Promociones	4.194.023.388	3.568.461.674	625.561.714	17,5%	
Otros costes	38.700.951	6.708.912	31.992.039	476,9%	
Total costes	4.232.724.339	3.575.170.586	657.553.753	18,4%	
MARGEN BRUTO	991.404.577	669.950.994	321.453.583	48,0%	

NMOBILIARIA ZABALBURE S.A.
Calle de España 4 / 48000 VIZCAYA
Vía Des Castilla 33 / 28200 ALGETE
C.I.F. A48.055420
T.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



0E6864237

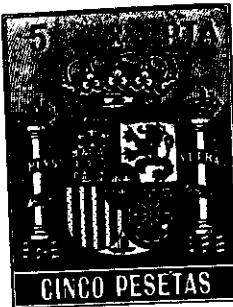
CLASE 8.a

CINCO PESETAS

NMOBILIARIA ZABALBURE S.A.

RESULTADOS TOTALES				
	1990	1991	1992	Var. %
Margen bruto arrendamientos	1.873.566.790	885.652.730	987.914.060	111,5%
Margen bruto ventas	991.404.577	669.950.994	321.453.583	48,0%
Total márgenes brutos	2.864.971.367	1.555.603.724	1.309.367.643	84,2%
Gastos de personal	310.926.373	263.549.209	47.377.164	18,0%
Tributos	37.405.716	22.660.826	14.744.890	65,1%
Servicios exteriores	151.134.198	80.918.727	70.215.471	86,8%
Amortizaciones, dotación ejercicio	186.536.399	86.570.756	99.965.643	115,5%
Total Gastos de Personal y dotación	(686.002.586)	(453.699.513)	(24.301.683)	51,3%
MARGEN DE EXPLOTACION				
Ingresos financieros	172.172.131	290.933.057	(118.760.926)	-40,8%
Gastos financieros	(104.873.558)	(200.242.209)	95.368.651	-47,6%
Total financieros	67.298.573	90.690.848	(23.392.275)	
MARGEN DESPUES DE FINANCIEROS				
Provisiones y Extraordinarios	(105.284.805)	107.075.032	(212.359.837)	
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS				
	2.140.982.449	1.299.670.086	841.312.363	64,7%
IMPUESTO DE SOCIEDADES				
	725.299.153	448.759.662	276.539.491	61,6%
BENEFICIOS DESPUES DE IMPUESTOS				
	1.415.683.296	850.910.424	564.772.872	66,4%

NMOBILIARIA ZABALUR S.A.
Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALMENDRALEJO (Madrid)
C.I.F. A48.055420
I.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L158/S3/F226/H1934



0E6864238

CLASE 8.a

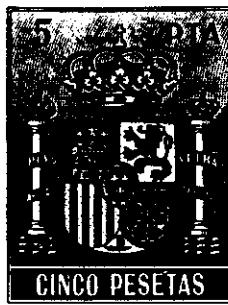
NMOBILIARIA ZABALUR S.A.
Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALMENDRALEJO (Madrid)
C.I.F. A48.055420

(Cifras en pesetas)

ACTIVO		1.999	1.998	99/98
A)	INMOVILIZACIONES	1.999.576.363	1.998.559.159	99/98 1.998.162.063
I	GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	656.644.887	835.698.679	(179.053.792)
II	INMOVILIZACIONES INMATERIALES	26.556.620	551.620	26.005.000
III	INMOVILIZACIONES MATERIALES	19.739.037.788	14.835.181.621	4.903.856.167
	1 Inmovilizado en Curso - Afectos s/ art 153 RIS	1.209.205.600	0	1.209.205.600
	2 Inmovilizado en Curso	150.000.000	0	150.000.000
	3 Inmuebles para arrendamiento - Afectos s/ art 153 RIS	10.457.686.408	6.496.042.998	3.961.643.410
	4 Inmuebles para arrendamiento	8.928.049.616	9.327.394.592	(399.344.976)
	5 Elementos de transporte	5.900.000	5.900.000	0
	6 Mobiliario y enseres	107.056.768	93.864.373	13.192.395
	7 Equipos informáticos	38.572.936	35.013.298	3.559.638
	8 Amortización acumulada	(1.157.433.540)	(1.123.033.640)	(34.399.900)
		1.804.423.033	351.021.093	1.453.401.940
IV	INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	1.008.316.000	10.000.000	998.316.000
	1 Participaciones en empresas del grupo	6.788.129	2.715.000	4.073.129
	2 Participaciones en empresas asociadas	235.000.000	235.000.000	0
	3 Créditos a Empresas del Grupo	7.200.000	0	7.200.000
	4 Créditos empresas asociadas	20.460.000	20.460.000	0
	5 Cartera de valores a largo plazo	(20.460.000)	(20.460.000)	0
	6 Provisión para Valores a largo plazo	404.113.910	125.052	403.988.858
	7 Otros créditos	143.004.994	103.181.041	39.823.953
	8 Depósitos y fianzas a largo plazo	185.914.335	6.153.042	179.761.293
V	DEUDORES A LARGO PLAZO	123.617.666	0	123.617.666
	1 Clientes	62.296.669	6.153.042	56.143.627
VI	ACCIONES PROPIAS EN SITUACION ESPECIAL	0	1.518.660.400	(1.518.660.400)
	1 Autocartera	0	1.547.630.179	(1.547.630.179)
	2 Provisión por depreciación de autocartera	0	(28.969.779)	28.969.779
B)	EXISTENCIAS Y DEUDORES	15.272.163.182	8.374.969.070	6.897.194.112
I	EXISTENCIAS	15.272.163.182	8.374.969.070	6.897.194.112
	1 Edificios terminados	166.253.421	168.819.230	(2.565.809)
	2 Obras en curso	2.741.061.326	2.619.614.847	121.446.479
	3 Terrenos y solares	12.412.549.046	5.582.041.473	6.830.507.573
	4 Anticipos a proveedores	3.178.964	4.493.520	(1.314.556)
	5 Provisión Edificios terminados	(50.879.575)	0	(50.879.575)
		5.123.058.690	3.711.991.187	1.411.067.503
II	DEUDORES	2.744.537.419	1.964.222.626	780.314.793
	1 Clientes	421.495.085	577.854.112	(156.359.027)
	2 Efectos comerciales a cobrar	88.961.369	84.518.334	4.443.035
	3 Arrendatarios	37.986.146	24.857.111	13.129.035
	4 Deudores diversos	2.755.684	774.253	1.981.431
	5 Otros Créditos	209.604.450	185.300.352	24.304.098
	6 Deudores de dudoso cobro	(209.604.450)	(185.300.352)	(24.304.098)
	7 Provisión para fallidos	1.827.322.987	1.059.764.751	767.558.236
	8 Administraciones Públicas	1.009.555.647	12.700.900.247	(11.691.344.600)
III	INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	8.345.011	15.518.863	(7.173.852)
	1 Créditos a Empresas del Grupo	999.999.999	12.684.034.595	(11.684.034.596)
	2 Cartera de Valores a corto	1.210.637	1.346.789	(136.152)
	3 Fianzas y depósitos a corto	12.443.955	36.255.673	(23.811.718)
IV	TESORERIA	14.661.225	4.644.056	10.017.169
V	AJUSTES POR PERIODIFICACION	43.844.459.362	42.376.926.688	1.468.432.674
	TOTAL GENERAL			

NMOMBILIARIA ZABALBERNA, S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 VIZCAYA
 Vía Dos Castilla 33 / 28204 ALGETE (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 T.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934

0E6864239



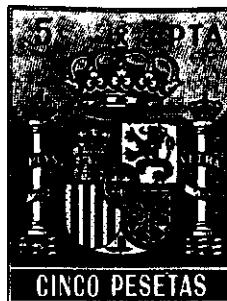
CLASE 8.a

CINCO PESETAS

PASIVO		1.999	1.998	99/98
A)	ACCIONES PROPIAS			
I	CAPITAL SUSCRITO	5.911.662.967	6.201.275.000	(289.612.033)
II	PRIMA DE EMISION	23.868.332.704	23.868.332.704	0
III	RESERVA DE REVALORIZACION	1.440.669.316	1.440.669.316	0
	1 Actualización Ley 1.983	278.230.467	278.230.467	0
	2 Actualización R.D. Ley 7/1.996	1.162.438.849	1.162.438.849	0
IV	RESERVAS	3.424.163.859	4.715.979.528	(1.291.815.669)
I	Reserva legal	441.690.577	356.599.535	85.091.042
2	Reserva para Acciones Propias	0	1.547.630.179	(1.547.630.179)
3	Reserva voluntaria	2.692.861.249	2.811.749.814	(118.888.565)
4	Reserva por Capital amortizado	279.169.086	0	279.169.086
5	Reserva redenominación Capital a Euros	10.442.947	0	10.442.947
V	PERDIDAS Y GANANCIAS	1.415.683.296	850.910.424	564.772.872
	1 Del Ejercicio	1.415.683.296	850.910.424	564.772.872
B)	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EXERCICIOS			
	1 Ingreso de descuentos cargados a clientes	1.454.931	0	1.454.931
C)	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
	1 Provisiones para Impuestos	11.046.738	11.128.475	(81.737)
	2 Provisiones para responsabilidades	71.542.704	71.542.704	0
D)	ACREEDORES A LARGO PLAZO			
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	268.196.500	(268.196.500)
	1 Préstamos hipotecarios subrogables	0	268.196.500	(268.196.500)
II	OTROS ACREEDORES	1.116.535.639	793.690.181	322.845.458
	1 Fianzas y depósitos recibidos	221.574.333	145.586.620	75.987.713
	2 Efectos a pagar	504.716.201	298.227.313	206.488.888
	3 Anticipos de clientes a largo plazo	390.245.105	349.876.248	40.368.857
E)	ACREEDORES A CORTO PLAZO			
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1.856.279.703	843.618.807	1.012.660.896
	1 Préstamos hipotecarios subrogables	274.046.959	611.734.841	(337.687.882)
	2 Préstamos hipotecarios	12.552.383	56.399.932	(43.847.549)
	3 Créditos dispuestos	1.565.829.661	173.762.917	1.392.066.744
	4 Intereses a pagar no vencidos	3.850.700	1.721.117	2.129.583
II	ACREEDORES COMERCIALES	4.095.971.437	2.961.090.114	1.134.881.323
	1 Deudas por compras y servicios	1.383.654.751	686.699.377	696.955.374
	2 Anticipos de clientes a c.p.	1.048.850.972	945.539.040	103.311.932
	3 Efectos a pagar	1.606.436.655	1.285.930.024	320.506.631
	4 Acreedores diversos	55.467.635	40.130.723	15.336.912
	5 Fianzas y depósitos recibidos	1.561.424	2.790.950	(1.229.526)
III	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	301.638.140	187.520.747	114.117.393
	1 Administraciones Públicas	296.447.152	184.222.423	112.224.729
	2 Otras deudas	5.190.988	3.298.324	1.892.664
IV	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFIC	304.868.727	110.024.858	194.843.869
	1 Para terminación de obras y otros	304.868.727	110.024.858	194.843.869
V	AJUSTES POR PERIODIFICACION	24.609.201	52.047.330	(27.438.129)
	1 Cobros anticipados	24.609.201	52.047.330	(27.438.129)
TOTAL GENERAL		43.844.459.362	42.376.026.688	1.468.432.674

NMOMBIARIA ZABALBIDE, S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Des Castilla 33 / 28204 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934

OE6864240



CLASE 8.a

ESPECIALES

INFORME DE VARIACIONES

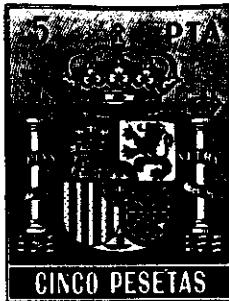
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS CORRIDOS AL 31-12-1992 AL 31-12-1993

(Cifras en pesetas)

D E B E		1.999	1.998	99/98
GASTOS				
1	REDUCCION DE EXISTENCIAS	2.565.809	58.014.462	(55.448.653)
	Edificios terminados	2.565.809	58.014.462	(55.448.653)
	Obras en Curso	0	0	0
2	APROVISIONAMIENTOS	12.198.403.298	7.246.249.682	4.952.153.616
	Compra de Edificios	2.000.000	0	2.000.000
	Obras en curso	2.296.185.895	1.980.018.220	316.167.675
	Compra de terrenos y solares	9.900.217.403	5.266.231.462	4.633.985.941
3	GASTOS DE PERSONAL	310.926.373	263.549.209	47.377.164
	Sueldos, salarios y asimilados	262.827.231	221.182.357	41.644.874
	Cargas sociales	48.099.142	42.366.852	5.732.290
4	DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZAD	348.623.307	218.014.977	130.608.330
5	VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	270.401.640	(88.893.163)	359.294.803
	Provisión para fallidos y otros	76.283.673	11.504.350	64.779.323
	Provisiones aplicadas a su finalidad	(1.100.000)	(13.386.306)	12.286.306
	Provisiones para terminación de obra	195.217.967	(87.011.207)	282.229.174
6	OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	461.513.201	357.675.981	103.837.220
	Gastos de Comunidades	170.399.297	156.222.529	14.176.768
	Servicios exteriores	218.554.751	148.946.879	69.607.872
	Tributos	72.559.153	52.506.573	20.052.580
BENEFICIO DE EXCEPCION		133.249.936	180.344.160	162.012.70
7	GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	104.873.558	171.272.430	(66.398.872)
	Por deudas con terceros	104.873.558	171.272.430	(66.398.872)
8	VARIACION PROVISION INVERSIONES FINA	0	28.969.779	(28.969.779)
	Provisión valores a largo plazo	0	28.969.779	(28.969.779)
II	RESULTADO FINANCIERO POSITIVO	67.298.573	90.390.463	(23.592.776)
III BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		140.541.503	189.733.008	342.709.495
9	GASTOS EXTRAORDINARIOS	61.166.304	17.987.822	43.178.482
IV	RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	790.446.945	201.338.074	(201.338.074)
V RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		140.982.449	1299.670.096	341.312.363
10	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	725.299.153	448.759.662	276.539.491
VI	RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficio)	145.683.296	850.910.424	564.772.872

NMOBILIARIA ZABALA S.R.L.S.A.
Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
C.I.F. A48.055420
Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALGETE (Madrid)
T.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3°/F226/H1934

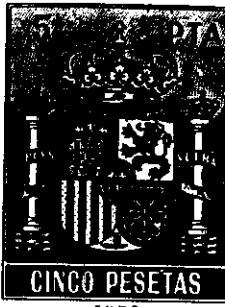
OE6864241



CLASE 8.a

H A B E R		1.999	1.998	99/98
INGRESOS				
1	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	6.802.213.823	5.419.669.957	1.382.543.866
	Ventas	5.221.135.917	4.242.272.663	978.863.254
	Arrendamientos	1.581.077.906	1.176.898.524	404.179.382
	Prestación de servicios	0	498.770	(498.770)
2	AUMENTO DE EXISTENCIAS	6.951.954.052	3.572.218.596	3.379.735.456
	Obras en curso	121.446.479	782.839.866	(661.393.387)
	Terrenos y solares	6.830.507.573	2.789.378.730	4.041.128.843
3	TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	1.211.508.683	69.863.755	1.141.644.928
	Edificios terminados	2.303.083	69.863.755	(67.560.672)
	Terrenos y Solares	1.209.205.600	0	1.209.205.600
4	OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	172.172.131	290.933.057	(118.760.926)
INGRESOS EN EXCEPCIONES NEGATIVAS			0	
5	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	761.607.250	219.825.900	541.781.350

NMOBILIARIA ZABALBERRIA, S.A.
laza de España 4 / 48001 PAMPLONA
Vía Dos Castilla 33 / 28002 MADRID
C.I.F. A48.055420
L.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864242

CLASE 8.a

CINCO PESETAS

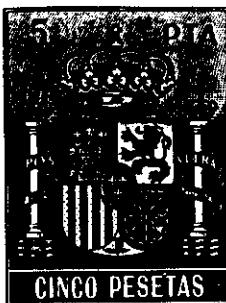
NMOBILIARIA ZABALBERRIA, S.A.

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 1928

(Cifras en pesetas)

ACTIVO		1.999	1.998	99/98
A) INMOVILIZADO		12.443.340.925	12.443.340.925	12.443.340.925
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		665.668.869	835.698.679	(170.029.810)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES		26.556.620	551.620	26.005.000
III INMOVILIZACIONES MATERIALES		21.424.387.514	15.090.759.050	6.333.628.464
1 Inmovilizado en Curso - Afectos s/ art 153 RIS		1.209.205.600	0	1.209.205.600
2 Inmovilizado en Curso		1.581.457.109	0	1.581.457.109
3 Inmuebles para arrendamiento - Afectos s/ art 153 RIS		10.457.686.408	6.496.042.998	3.961.643.410
4 Inmuebles para arrendamiento		9.186.575.466	9.585.920.442	(399.344.976)
5 Elementos de transporte		5.900.000	5.900.000	0
6 Mobiliario y enseres		107.056.768	93.864.373	13.192.395
7 Equipos informáticos		38.572.936	35.013.298	3.559.638
8 Amortización acumulada		(1.162.066.773)	(1.125.982.061)	(36.084.712)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS		560.980.947	103.306.093	457.674.854
1 Participaciones puestas en equivalencia		6.662.043	0	6.662.043
2 Créditos empresas asociadas		7.200.000	0	7.200.000
3 Cartera de valores a largo plazo		20.460.000	20.460.000	0
4 Provisión para Valores a largo plazo		(20.460.000)	(20.460.000)	0
5 Otros créditos		404.113.910	125.052	403.988.858
6 Depósitos y fianzas a largo plazo		143.004.994	103.181.041	39.823.953
V DEUDORES A LARGO PLAZO		185.914.335	6.153.042	179.761.293
1 Clientes		123.617.666	0	123.617.666
2 Efectos a cobrar		62.296.669	6.153.042	56.143.627
VI ACCIONES PROPIAS EN SITUACION ESPECIAL		0	1.518.660.400	(1.518.660.400)
1 Autocartera		0	1.547.630.179	(1.547.630.179)
2 Provisión por depreciación de autocartera		0	(28.969.779)	28.969.779
B) INVENTARIOS		18.732.116.318	13.274.130.2	13.173.922.763
I EXISTENCIAS		15.272.163.182	8.374.969.070	6.897.194.112
1 Edificios terminados		166.253.421	168.819.230	(2.565.809)
2 Obras en curso		2.741.061.326	2.619.614.847	121.446.479
3 Terrenos y solares		12.412.549.046	5.582.041.473	6.830.507.573
4 Anticipos a proveedores		3.178.964	4.493.520	(1.314.556)
5 Provisión edificios terminados		(50.879.575)	0	(50.879.575)
II DEUDORES		5.339.958.228	3.712.132.187	1.627.826.041
1 Clientes		2.744.537.419	1.964.222.626	780.314.793
2 Efectos comerciales a cobrar		421.495.085	577.854.112	(156.359.027)
3 Arrendatarios		95.364.569	84.518.334	10.846.235
4 Deudores diversos		37.986.146	24.998.111	12.988.035
5 Otros Créditos		2.755.684	774.253	1.981.431
6 Deudores de dudoso cobro		209.604.450	185.300.352	24.304.098
7 Provisión para fallidos		(209.604.450)	(185.300.352)	(24.304.098)
8 Administraciones Públicas		2.037.819.325	1.059.764.751	978.054.574
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		1.001.210.636	12.685.381.384	(11.684.170.748)
1 Cartera de Valores a corto		999.999.999	12.684.034.595	(11.684.034.596)
2 Fianzas y depósitos a corto		1.210.637	1.346.789	(136.152)
IV TESORERIA		15.229.762	46.021.105	(30.791.343)
V AJUSTES POR PERIODIFICACION		14.661.225	4.644.056	10.017.169
TOTAL GENERAL		44.506.731.318	42.378.276.586	2.128.454.632

NMOBILIARIA ZABALA, S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28002 MADRID
 C.I.F. A48.055420
 C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



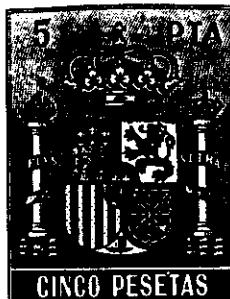
12

OE6864243

CLASE 8a

PASIVO		1.999	1.998	99/98
A) EJEMOS PROPIOS		34.365.731.310	34.365.731.310	(1.311.310)
I CAPITAL SUSCRITO		5.911.662.967	6.201.275.000	(289.612.033)
II PRIMA DE EMISIÓN		23.868.332.704	23.868.332.704	0
III RESERVA DE REVALORIZACIÓN		1.440.669.316	1.440.669.316	0
1 Actualización Ley 1.983		278.230.467	278.230.467	0
2 Actualización R.D. Ley 7/1.996		1.162.438.849	1.162.438.849	0
IV RESERVAS		3.425.651.618	4.717.094.185	(1.291.442.567)
1 Reserva legal		441.690.577	356.599.535	85.091.042
2 Reserva para Acciones Propias		0	1.547.630.179	(1.547.630.179)
3 Reserva voluntaria		2.694.349.008	2.812.864.471	(118.515.463)
4 Reserva por Capital amortizado		279.169.086	0	279.169.086
5 Reserva redenominación Capital a Euros		10.442.947	0	10.442.947
V PERDIDAS Y GANANCIAS		1.418.607.325	851.283.526	567.323.799
1 Del Ejercicio		1.418.607.325	851.283.526	567.323.799
B) INGRESOS Y GASTOS		1.454.931	0	1.454.931
1 Ingreso de descuentos cargados a clientes		1.454.931	0	1.454.931
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		82.681.442	82.671.179	(10.263)
1 Provisiones para Impuestos		11.046.738	11.128.475	(81.737)
2 Provisiones para responsabilidades		71.542.704	71.542.704	0
D) ACREDITORES Y ACREEDORES		1.137.160.639	1.012.660.896	124.499
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		0	268.196.500	(268.196.500)
1 Préstamos hipotecarios subrogables		0	268.196.500	(268.196.500)
II OTROS ACREDITORES		1.137.160.639	793.690.181	343.470.458
1 Fianzas y depósitos recibidos		221.574.333	145.586.620	75.987.713
2 Efectos a pagar		525.341.201	298.227.313	227.113.888
3 Anticipos de clientes a largo plazo		390.245.105	349.876.248	40.368.857
E) DEUDAS Y OTRAS DEUDAS		1.856.279.703	843.618.807	1.012.660.896
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		1.856.279.703	843.618.807	1.012.660.896
1 Préstamos hipotecarios subrogables		274.046.959	611.734.841	(337.687.882)
2 Préstamos hipotecarios		12.552.383	56.399.932	(43.847.549)
3 Créditos dispuestos		1.565.829.661	173.762.917	1.392.066.744
4 Intereses a pagar no vencidos		3.850.700	1.721.117	2.129.583
II ACREDITORES COMERCIALES		4.098.570.326	2.961.090.114	1.137.480.212
1 Deudas por compras y servicios		1.384.959.109	686.699.377	698.259.732
2 Anticipos de clientes a c.p.		1.048.850.972	945.539.040	103.311.932
3 Efectos a pagar		1.607.731.186	1.285.930.024	321.801.162
4 Acreedores diversos		55.467.635	40.130.723	15.336.912
5 Fianzas y depósitos recibidos		1.561.424	2.790.950	(1.229.526)
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES		936.274.419	188.282.986	747.991.433
1 Administraciones Públicas		300.419.210	184.984.662	115.434.548
2 Otras deudas		635.855.209	3.298.324	632.556.885
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFIC		304.868.727	110.024.858	194.843.869
1 Para terminación de obras y otros		304.868.727	110.024.858	194.843.869
V AJUSTES POR PERIODIFICACION		24.609.201	52.047.330	(27.438.129)
1 Cobros anticipados		24.609.201	52.047.330	(27.438.129)
TOTAL GENERAL		44.506.731.318	42.378.276.686	2.128.454.632

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
LIBRE
 Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALGETE (Madrid)
C.I.F. A48.055420
M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864244

CLASE 8a

CINCO PESETAS

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSEJIDAS PARA LOS EJERCICIOS
EXCETO EJERCICIO 1972/1973

(Cifras en pesetas)

D E B E	1.999	1998	99/98
1 REDUCCION DE EXISTENCIAS	2.565.809	58.014.462	(55.448.653)
Edificios terminados	2.565.809	58.014.462	(55.448.653)
2 APROVISIONAMIENTOS	13.629.860.407	7.246.249.682	6.383.610.725
Compra de Edificios	2.000.000	0	
Obras en curso	2.296.185.895	1.980.018.220	316.167.675
Compra de terrenos y solares	11.331.674.512	5.266.231.462	6.065.443.050
3 GASTOS DE PERSONAL	310.926.373	263.549.209	47.377.164
Sueldos, salarios y asimilados	262.827.231	221.182.357	41.644.874
Cargas sociales	48.099.142	42.366.852	5.732.290
4 DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZAD	351.696.423	219.699.789	131.996.634
5 VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	270.401.640	(88.893.163)	359.294.803
Provisión para fallidos y otros	76.283.673	11.504.350	64.779.323
Provisiones aplicadas a su finalidad	(1.100.000)	(13.386.306)	12.286.306
Provisiones para terminación de obra	195.217.967	(87.011.207)	282.229.174
6 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	462.959.888	358.044.517	104.915.371
Gastos de Comunidades	170.399.297	156.222.529	14.176.768
Servicios exteriores	219.616.871	148.959.483	70.657.388
Tributos	72.943.720	52.862.505	20.081.215
BENEFICIO DE EXCEDENCIA	(190.631.127)	102.387.412	162.615.315
7 GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	105.243.348	179.506.398	(74.263.050)
Por deudas con terceros	105.243.348	179.506.398	(74.263.050)
8 VARIACION PROVISION INVERSIONES FINA	0	28.969.779	(28.969.779)
Provisión valores a largo plazo	0	28.969.779	(28.969.779)
IX RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	37.719.077	75.459.159	(17.203.333)
9 PERDIDA SOCIEDADES EN EQUIVALENCIA	(126.086)	0	(126.086)
X BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARES	146.061.118	1.396.237.491	(173.333.333)
10 GASTOS EXTRAORDINARIOS	61.166.304	17.987.822	43.178.482
XI RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	760.440.946	201.338.076	(201.338.076)
XII RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	2.146.517.064	1.300.085.549	846.431.515
XIII IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	727.909.739	448.802.023	279.107.716
XIV RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficio)	1.418.607.325	851.283.523	567.323.799

NMOBILIARIA ZABALA, S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
 Vía Dos Castilla 33 / 28002 MADRID
 C.I.F. A48.055420
 C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934

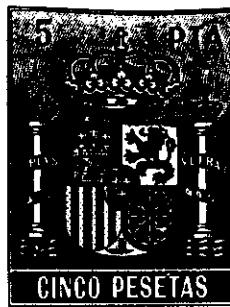


OE6864245

CLASE 8.a

H A B E R		1.999	1.998	99/98
INGRESOS				
1	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	6.822.253.823	5.437.669.957	1.384.583.866
	Ventas	5.221.135.917	4.242.272.663	978.863.254
	Arrendamientos	1.601.117.906	1.194.898.524	406.219.382
	Prestación de servicios	0	498.770	(498.770)
2	AUMENTO DE EXISTENCIAS	6.951.954.052	3.572.218.596	3.379.735.456
	Obras en curso	121.446.479	782.839.866	(661.393.387)
	Terrenos y solares	6.830.507.573	2.789.378.730	4.041.128.843
3	TRABAJOS PARA EL INMOVILIZADO	2.642.965.792	69.863.755	2.573.102.037
	Edificios terminados	2.303.083	69.863.755	(67.560.672)
	Terrenos y Solares	2.640.662.709	0	2.640.662.709
4	OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADO	162.682.425	283.635.836	(120.953.411)
RESULTADO FINANCIERO NEGATIVO		0	0	
5	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	761.607.250	219.825.900	541.781.350

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28224 POZUELO DE ALARCÓN (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8^a

0E6864246

1. CONTENIDO DE LA MEMORIA

El perímetro consolidable de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., al 31 de diciembre de 1999 está compuesto por las siguientes sociedades:

Denominación	Dirección	Actividad	Proporción
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	Vía de las Dos Castillas 33 28224 - Pozuelo de Alarcón	Inmobiliaria	100,00%
Comercializadora de Oficinas en Pozuelo, S.C.	Vía de las Dos Castillas 31 28224 - Pozuelo de Alarcón	Agencia Comercial	27,15%
Parque Valladolid, S.L.	Avda. de Europa, 22 28108 - Alcobendas	Inmobiliaria	50,00%
GESPA XXI, S.A.	C/ Colón nº 40-7 ^a 46004 - Valencia	Inmobiliaria	12,00%

INMOBILIARIA ZABALBURU GESTORA DE COMUNIDADES, S.A. tiene como actividad la tenencia y alquiler de parte de un edificio en Conde de Peñalver (Madrid). Se consolida por el método de integración global.

COMERCIALIZADORA DE OFICINAS EN POZUELO, S.C.: no ha desarrollado actividades en 1999. Se consolida por el método de puesta en equivalencia.

PARQUE VALLADOLID, S.L.: promociona un centro comercial y de ocio en Zaratán (Valladolid), actualmente en construcción. Se consolida por el método de integración proporcional.

GESPA XXI, S.A. desarrolla un PAI (Proyecto de Actuación Integrada) en Valencia, que se encuentra en la fase inicial. Se consolida por el método de puesta en equivalencia.

Se adjunta el Balance y Cuenta de Resultados Consolidados, si bien no se incluye memoria de las cuentas consolidadas dado que los importes contabilizados como consecuencia del proceso de consolidación realizado no afectan a la imagen fiel de las notas de la memoria adjunta.

En líneas generales, los efectos más significativos en el Balance y Cuenta de Resultados consolidados producidos como consecuencia de la consolidación de las sociedades incluidas en el perímetro consolidable de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. , son los siguientes:

- a) Incremento neto de la cifra de activos: 662 millones de ptas.

NMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.
Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3°/F226/H1934



OE6864247

CLASE 8.a

Debido principalmente a la inclusión de 254 millones de ptas., correspondientes al edificio de la c/ Conde Peñalver (Madrid), propiedad de Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A., de 1.431 millones de ptas., correspondientes a la construcción de un centro comercial y de Ocio en Zaratán (Valladolid), propiedad de Parque de Valladolid, S.L., en el porcentaje del 50% imputable a la Sociedad, y 220 millones de ptas. de Hacienda Pública Deudora y otros.

Los importes anteriores se han visto minorados parcialmente como consecuencia de la realización del ajuste de consolidación inversión-fondos propios, por el que se han eliminado 1.008 millones de ptas. correspondientes al valor de la inversión financiera de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. en el capital de las dos sociedades anteriormente citadas y a la eliminación de 235 millones de ptas., correspondientes al crédito concedido a Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.

b) incremento neto de la cifra de pasivos: 662 millones de ptas.

Correspondientes principalmente a la financiación concedida a Parque de Valladolid, S.L. para la adquisición del activo anteriormente indicado, por importe de 631 millones de ptas., y Hacienda Pública y otras deudas 26,5 millones de ptas.

c) incremento en la cifra de reservas: 1,5 millones de ptas.

d) incremento en el resultado del ejercicio 1.999: 3 millones de ptas.

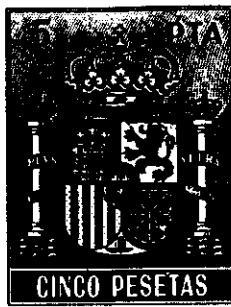
2. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. fue constituida con fecha 6 de Mayo de 1969. Su domicilio social está en Bilbao, Plaza de España, 4. Tiene como objeto social la adquisición, promoción, construcción, rehabilitación, venta y arrendamiento, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de bienes muebles o inmuebles, rústicos y urbanos, así como la actividad de hostelería y turística.

Las actividades anteriormente enumeradas podrán ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, es decir, mediante la creación o participación en otras sociedades de objeto análogo.

La sociedad tiene patrimonio en arrendamiento en Madrid, Barcelona, Vizcaya, Alava, Sevilla, Castellón, Baleares y Valencia, y desarrolla promociones -para su posterior venta o para su incorporación al inmovilizado material- en Madrid, Barcelona, Tarragona, Valencia, Alicante y Jaén.

NMOBILIARIA ZABALBIERRE S.A.
Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
/vía Dos Castilla 33 / 28200 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8.a
~~ESTADO~~

OE6864285

3. BASES DE PRESENTACION

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, en su adaptación al Sector Inmobiliario, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

b) Comparación de la información

En las presentes Cuentas Anuales no ha sido necesario reclasificar ningún importe con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio 1998.

c) Efecto año 2000

La actividad y el software utilizados por la sociedad hicieron posible que las consecuencias del llamado "efecto 2000" no tuvieran incidencia sobre los sistemas organizativos y aplicaciones informáticas utilizadas por la sociedad para el tratamiento de la información.

4. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado de 1.999 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 1.998 ya aprobada, son las siguientes:

	1999	1998
Beneficio antes de impuestos	2.140.982.449	1.299.670.086
Impuesto sobre sociedades	725.299.153	(448.759.662)
Beneficio neto	1.415.683.296	850.910.424
A reservas legales	141.568.330	85.091.042
A reservas voluntarias	1.274.114.966	145.691.882
A dividendos	0	620.127.500

NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.
Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8a
1936

OE6864249

5. NORMAS DE VALORACION

Las Cuentas Anuales se presentan adaptadas a las normas del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias, sin que por ello hayan cambiado los criterios ya establecidos en el ejercicio del año 1998.

a) Gastos de establecimiento

Los componen los de las ampliaciones de capital efectuadas. Se reflejan al precio de coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de 5 años.

b) Inmovilizaciones inmateriales

Son los gastos del registro de la patente de nombre societario (Zabálburu), así como los anticipos para inmovilizaciones materiales.

Se reflejan al precio de coste.

c) Inmovilizaciones materiales

Se presentan valoradas al coste de adquisición o coste de construcción, sumándole los costes directos (solar, proyectos, etc.), más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes.

Se amortizan en función de su vida útil estimada:

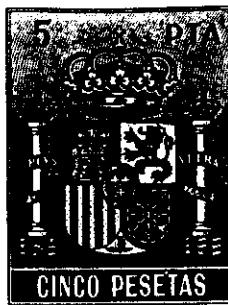
	Anos de vida útil
Edificios, locales y garajes	75
Instalaciones	18
Mobiliario y enseres	15
Elementos de transporte	7
Equipos para procesos de información	8

Las rehabilitaciones y mejoras del inmovilizado, que alargan la vida útil de los activos, son capitalizadas.

Los costes financieros directamente relacionados con el inmovilizado material, si los hubiere, y devengados antes de su puesta en funcionamiento, son igualmente capitalizados.

Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se devengan.

NMOBILIARIA ZABALBRE S.A.
Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
Calle Dos Castilla 33 / 28002 MADRID
C.I.F. A48.055420
C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864250

CLASE 8 a
~~SOBREPESO~~

d) Inmovilizaciones financieras

Las Cuentas Anuales adjuntas incluyen las inversiones financieras en sociedades del Grupo y cartera, valoradas a su coste de adquisición en caso de ser inferior a su valor de realización, y minoradas con la provisión correspondiente en caso contrario.

Los préstamos concedidos por la sociedad son valorados por el nominal concedido.

e) Acciones propias

Se valoran al precio medio de adquisición, dotando las provisiones correspondientes, en caso de ser inferior el valor de cotización al cierre del ejercicio.

f) Existencias

Se contabilizan en la cuenta de existencias las adquisiciones de obra en curso, solares para el desarrollo de promociones para venta y los edificios terminados no vendidos.

Dichos activos se valoran a su coste, el cual incluye los de adquisición, los gastos e impuestos inherentes a la compra y los financieros devengados hasta la terminación de los edificios, sin que excedan, en su conjunto, al valor de mercado actual.

g) Deudores y acreedores comerciales

Los saldos a corto y largo plazo correspondientes a estas cuentas figuran en los balances de situación por su valor nominal. Los saldos deudores, en su caso, están reducidos hasta sus valores estimados de realización.

Los intereses incorporados explícitamente al nominal de los créditos y débitos con vencimiento a largo plazo se periodifican anualmente, mediante un criterio financiero, registrándose en el balance de situación como "Ingresos o Gastos a distribuir en varios ejercicios", respectivamente.

h) Inversiones financieras temporales

Incluye las inversiones en títulos de renta fija y se presentan por su coste de adquisición, que es inferior a su valor neto realizable. Además, se incluyen las fianzas entregadas a terceros.

i) Préstamos hipotecarios subrogables

Se presentan por los importes dispuestos y no por el total concedido. Se distingue entre corto y largo plazo en función de la fecha de subrogación prevista.

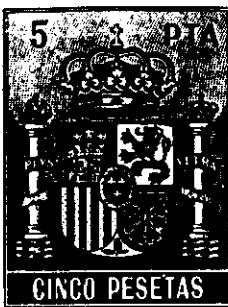
j) Préstamos hipotecarios

Al igual que en los subrogables, figuran por lo efectivamente dispuesto y se distingue entre corto y largo plazo, en función al calendario de amortizaciones, según sea igual o inferior a 12 meses para el corto plazo y superior a ese periodo para el largo plazo.

k) Créditos bancarios y otras deudas financieras

Se presentan por los importes efectivamente dispuestos.

INMOBILIARIA ZABALA S.R.L.S.A.
Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALMENDRALEJO (Cáceres) (Madrid)
C.I.F. A48.055420
R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864251

CLASE 8.a

~~SEÑALADA~~

l) Provisiones para operaciones de tráfico

Se incluyen en este capítulo las provisiones para terminación de obras, que recogen los costes pendientes de devengo de las promociones entregadas.

m) Imputación temporal; corto y largo plazo

En los balances adjuntos se clasifican a corto plazo todos los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a 12 meses de la fecha del cierre del balance, y a largo plazo si el vencimiento supera ese período de tiempo.

n) Impuesto sobre sociedades

El impuesto sobre sociedades se calcula sobre el resultado contable, con los ajustes positivos o negativos que preceptúa la normativa fiscal.

Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto devengado en el ejercicio.

o) Fianzas recibidas y entregadas a largo plazo

El pasivo del balance de situación adjunto incluye el importe de las fianzas recibidas de los arrendamientos, que, con carácter general, representan una cantidad equivalente al alquiler de dos meses, según el contrato inicial (salvo en viviendas que es de un mes).

El activo del balance incluye el importe correspondiente al 90% de las fianzas descritas en el párrafo anterior, que han de depositarse en los organismos oficiales de la Comunidad Autónoma donde se encuentren ubicados los activos arrendados.

p) Indemnizaciones por despido

Las indemnizaciones por despido se registran como gasto en el ejercicio en que se adopta la decisión de despido.

q) Ingresos por ventas

Tal como lo permite la adaptación al Sector Inmobiliario del Plan General de Contabilidad de 1994, en el punto 18º de las Normas de Valoración, para el caso de venta de inmuebles en fase de construcción entendemos que éstos están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos pendientes de terminación de obra no son significativos en relación con el importe de la obra. El porcentaje estimado elegido por la sociedad para liquidar los ingresos por ventas es del 80% de todos los costes de la promoción, con excepción del valor del terreno.

NMOBILIARIA ZABALBURU S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28204 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 I.M.Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934

CLASE 8.a
ENTRE



OE6864252

6. A) I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

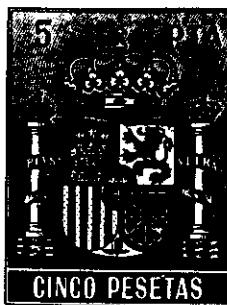
	1999	1998
Saldo inicial	835.698.679	5.171.793
Gastos realizados en el ejercicio	0	910.394.814
Amortizaciones del ejercicio	-179.053.792	(79.867.928)
Saldo final	656.645.887	835.698.679

El saldo inicial de 1998 corresponde a los gastos originados en las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 1993. El saldo inicial de 1999 corresponde a los gastos de la ampliación de Julio de 1998.

7. A) II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Corresponde al coste del registro de la patente del nombre societario (Zabálburu) y a los anticipos para inmovilizado material por importe de 25.000.000 ptas.

INMOBILIARIA ZABAL BURGOS S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BURGOS
 Vía Dos Castilla 33 / 28002 MADRID
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864253

CLASE 8.a

CINCO PESETAS

8. A III). INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos de los saldos incluidos en este epígrafe han sido los siguientes:

	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Entradas	502.500.000	3.620.430.950	65.840.531	5.900.000	9.759.420	3.981.140	4.208.412.041	
Salidas	-339.100.471	-364.282.625	0	0	-1.169.525	0	-704.552.621	
Traspasos	0	169.243.171	-165.219.934		0	0	4.023.237	
Saldo final 1.998	6.496.042.998	9.327.394.592	0	5.900.000	93.864.373	35.013.298	15.958.215.261	
Entradas	253.170	5.899.763.920	1.359.205.600	0	13.192.395	3.559.638	7.275.974.423	
Salidas	-1.421.852.218	-918.169.521	0	0	0	0	-2.340.021.739	
Traspasos	5.383.242.458	-5.380.939.375	0	0	0	0	2.303.083	
Saldo final 1.999	10.457.686.408	8.928.049.616	1.359.205.600	5.900.000	107.056.768	38.572.936	20.896.471.328	

COSTE

Saldo final 1.998	6.332.643.469	5.902.003.096	99.379.403	0	85.274.478	31.032.158	12.450.332.604
Entradas	502.500.000	3.620.430.950	65.840.531	5.900.000	9.759.420	3.981.140	4.208.412.041
Salidas	-339.100.471	-364.282.625	0	0	-1.169.525	0	-704.552.621
Traspasos	0	169.243.171	-165.219.934		0	0	4.023.237
Saldo final 1.998	6.496.042.998	9.327.394.592	0	5.900.000	93.864.373	35.013.298	15.958.215.261
Entradas	253.170	5.899.763.920	1.359.205.600	0	13.192.395	3.559.638	7.275.974.423
Salidas	-1.421.852.218	-918.169.521	0	0	0	0	-2.340.021.739
Traspasos	5.383.242.458	-5.380.939.375	0	0	0	0	2.303.083
Saldo final 1.999	10.457.686.408	8.928.049.616	1.359.205.600	5.900.000	107.056.768	38.572.936	20.896.471.328

AMORTIZACION

Saldo final 1.998	-247.296.259	-698.170.086	0	-51.023.039	-19.272.255	-1.015.761.639
Entradas	-51.817.760	-79.626.461	0	-632.772	-3.217.463	-2.852.593
Salidas	13.974.920	16.502.991	0	0	397.137	0
Traspasos	0	0	0	0	0	0
Saldo final 1.998	-285.139.099	-761.293.556	0	-632.772	-53.843.365	-22.124.848
Entradas	-46.376.061	-115.710.847	0	-843.696	-3.915.434	-2.718.969
Salidas	64.411.029	70.754.078	0	0	0	0
Traspasos	-24.511.254	24.511.254	0	0	0	0
Saldo final 1.999	-291.615.385	-781.739.071	0	-1.476.468	-57.758.799	-24.843.817

VALOR NETO

Saldo inicial 1.999	6.210.903.899	8.566.101.036	0	5.267.228	40.021.008	12.888.450	14.835.181.621
Saldo final 1.999	10.166.071.023	8.146.310.545	1.359.205.600	4.423.532	49.297.969	13.729.119	19.739.037.788

INMOBILIARIA ZABALA S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28002 MADRID
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864254

CLASE 8.a

CINCO PESETAS

Las entradas en inmuebles en arrendamiento por 5.900.017.090 ptas., corresponden a la compra de 5 edificios y 2 locales comerciales en Madrid, un local comercial en Vitoria por importe de 5.794.449.266 ptas., y a obras de mejora y rehabilitaciones de inmovilizado por importe de 105.567.824 ptas. Las salidas por 1.421.852.218 ptas. y 918.168.521 ptas. corresponden al valor de inventario de los inmuebles vendidos en 1999, cuyo resultado recoge la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 719.129.052 ptas.

Los traspasos por 5.383.242.458 ptas., a los Inmuebles afectos por reinversión según establece el artículo 153 del Reglamento del Impuesto de Sociedades, corresponden a la incorporación de dos edificios de Oficinas de Madrid y dos locales comerciales en Bilbao para materializar los compromisos por las enajenaciones correspondientes a los ejercicios 1998 y 1999 por ventas de inmovilizado.

En los inmuebles no afectos los traspasos aumentan 3 plazas de garaje de promoción de Levante por importe de 2.303.083 ptas. y disminuyen los 5.383.242.458 ptas. que se incorporan a Inmuebles afectos por el artículo 153 RIS.

Las cuentas de Inmovilizado recogen los intereses capitalizados a origen en las fases de construcción por importe de 765.888.351 ptas. En los años 1998 y 1999 no se han capitalizado intereses en el inmovilizado.

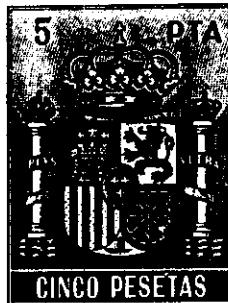
El Inmovilizado en Curso Afecto al Art. 153 RIS corresponde a un edificio de oficinas en Barcelona (1.209.205.600 ptas.), siendo el resto (150.000.000 ptas.) a trabajos para unos locales en Torrejón de Ardoz (Madrid).

Los Inmuebles para arrendamiento correspondientes al inmovilizado material se desglosa, según sus diversas características en:

Costes y Superficies

ZONA	Coste	Inmovilizado	Netoponible	Superficie M ²
Comunidad de Madrid	15.685.760.039	628.583.306	15.057.176.733	88.688
País Vasco	2.258.819.723	298.230.290	1.960.589.433	24.055
Cataluña	448.544.538	73.264.201	375.280.337	7.355
Andalucía	280.323.105	30.904.513	249.418.592	4.984
Comunidad Balear	650.416.100	38.552.467	611.863.633	3.919
Comunidad Valenciana	61.872.519	3.819.679	58.052.840	1.018
TOTAL.	19.385.736.024	1.073.354.456	18.312.381.568	130.019

INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 VIZCAYA
 Vía Des Castilla 33 / 28204 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864255

CLASE 8.a
EDIFICIOS

Distribución por usos y ocupación en m²

ZONA	EDIFICIOS	EDIFICIOS	EDIFICIOS	EDIFICIOS
Comunidad de Madrid	0	0	88.688	78.863
País Vasco	0	0	24.054	23.648
Cataluña	0	0	7.355	6.924
Andalucía	0	0	4.985	4.467
Comunidad Balear	3.919	3.612	0	0
Comunidad Valenciana	303	242	715	593
TOTAL	4.222	3.854	125.797	114.495

Algunos de los activos de este capítulo están gravados con préstamos hipotecarios, que al 31 de diciembre de los ejercicios 1998 y 1999 tenían los siguientes saldos, clasificados por zonas:

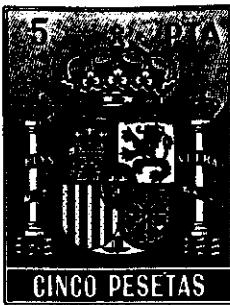
ZONA	1999	1998
Comunidad de Madrid	0	0
País Vasco	0	0
Comunidad Valenciana	12.552.383	56.399.932
TOTAL	12.552.383	56.399.932

9. A) IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

1. Participaciones en empresas del Grupo

Es la participación del 100% en Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A., con un capital de 10.000.000 ptas. totalmente suscrito y desembolsado, así como la participación del 50% en la sociedad Parque Valladolid, S.L., con un capital de 1.996.632.000 ptas. totalmente suscrito y desembolsado. Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.
Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8.a

0E6864256

2. Participaciones en empresas asociadas

Es la participación del 27,15 % en Comercializadora de Oficinas en Pozuelo, S.C., con un capital de 10.000.000 ptas. totalmente suscrito y desembolsado, y la participación del 12% en la sociedad GESPA XXI con un capital de 33.942.744 ptas. igualmente suscrito y desembolsado. Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

3. Créditos a empresas del Grupo

Es el préstamo concedido a la filial Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A., que presenta al 31 de diciembre de 1999 un saldo de 235.000.000 ptas, para la adquisición de un inmueble en Madrid, destinado a su explotación en renta.

4. Créditos a empresas asociadas

En el préstamo concedido a la empresa GESPA XXI, S.L.

5. Cartera de valores a largo plazo

Al 31 de diciembre de 1999 las inversiones financieras permanentes se refieren a la inversión en la sociedad no cotizada Look & Find, S.A., con una inversión de 20.460.000 ptas., que representa un 12,40% de su capital social.

6. Provisión para valores a largo plazo

Con cargo a los resultados de 1996 se dotó una provisión de 20.460.000 ptas. para cubrir la totalidad de la inversión en Look & Find, S.A.

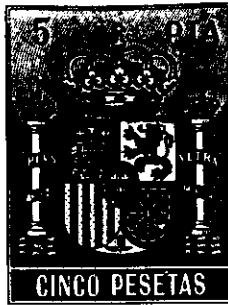
7. Otros créditos

Son créditos concedidos por la sociedad, con vencimiento posterior al año 2000, a la sociedad Riojana de Fincas, S.A. (Riofisa) por importe de 400.000.000 ptas., y por 4.113.910 ptas. a empleados de la sociedad.

8. Depósitos y fianzas a largo plazo

Son las fianzas exigidas a nuestros arrendatarios que se depositan en un 90% en los Organismos Oficiales de cada Comunidad Autónoma (141.205.455 ptas), así como otros depósitos de diversa índole (1.799.539 ptas).

NMOMBILIARIA ZABALBERRO S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Des Castilla 33 / 28001 MADRID
 CLF. A48.055420
 L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934



OE6864257

CLASE 8.a

10. A) V. DEUDORES A LARGO PLAZO

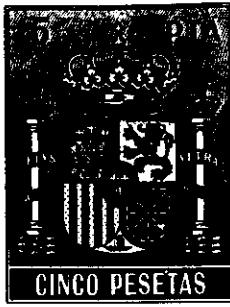
1. Clientes

Cantidades a cobrar, no recogidas en efectos timbrados, con vencimiento superior a 12 meses.

2. Efectos comerciales a cobrar

	Importe plazos
Saldo inicial 1998	82.240.855
Entradas	6.153.042
Bajas (reclasificación corto plazo)	(82.240.855)
Saldo inicial 1999	6.153.042
Entradas	62.296.669
Bajas (reclasificación corto plazo)	-6.153.042
Saldo final 1999	62.296.669

NMOBILIARIA ZABA ~~TIERRAS~~ S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864176

CLASE 8.a
EXISTENCIAS

11. B) I. EXISTENCIAS

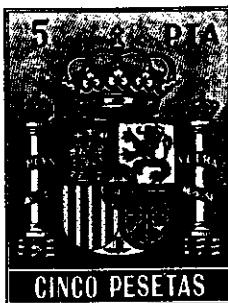
Los movimientos habidos durante 1999 y 1998 en las cuentas incluidas bajo el epígrafe de "Existencias han sido los siguientes:

	Entradas	Salidas	Capitalizaciones y reembolsos	Intereses y gastos financieros	Provisiones y amortizaciones	Total
Saldo inic. 1998	26.633.692	(6.816.721.931)	2.692.602.153	(588.462)	(3.857.652)	3.357.632.358
Entradas	0	1.973.309.334	5.266.231.462	4.368.520	7.243.909.316	
Bajas	(66.919.513)	(2.742.946.891)	(858.534.778)	(1.258.442)	(3.669.659.624)	
Altas por traspaso	12.928.288	1.618.317.954	0	0	1.631.246.242	
Bajas por traspaso	(4.023.237)	(65.840.531)	(1.618.317.954)	0	(1.688.181.722)	
Saldo inic. 1999	16.819.230	(2.619.614.827)	5.354.914.753	(1.935.920)	(3.439.262.070)	
Entradas	2.000.000	2.257.484.944	9.900.217.403	0	12.159.702.347	
Bajas	-25.622.348	-3.735.249.204	-261.293.491	-1.314.556	-4.023.479.599	
Altas por traspaso	23.359.622	1.602.129.939	0	0	1.625.489.561	
Bajas por traspaso	-2.303.083	-2.919.200	-2.808.416.339	0	-2.813.638.622	
Saldo final 1999	16.953.211	(2.741.061.226)	12.412.549.046	(3.778.964)	15.323.042.757	

Durante 1999 parte de las entradas de existencias provienen de la capitalización de gastos financieros, por importe de 43.946.530 ptas. En 1998 dicha cifra ascendía a 117.725.247 ptas. A origen, el total de intereses capitalizados en existencias es de 17.088.690 ptas. para 1999 y 100.513.532 ptas. para 1998.

En el ejercicio 1999 se ha dotado una provisión por depreciación de existencias por importe de 50.879.575 ptas., para ajustar a valor de tasación el valor contable de cinco locales de la promoción "El Pinar del Golf" en Castellón.

INMOBILIARIA ZABALUR S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 VIZCAYA
 Vía Dos Castilla 33 / 28201 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864259

CLASE 8.a

El saldo acumulado total de obra contratada y sin ejecutar es como se detalla:

	1999	1998
Obra Contratada	3.000.545.774	2.009.730.134
Obra Ejecutada	290.252.783	469.820.885
Obra Pendiente de Ejecución	2.710.292.991	1.539.909.249

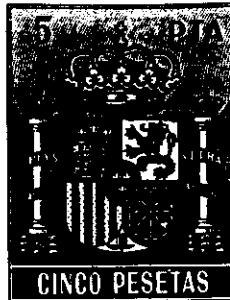
Esta obra pendiente de ejecución se realizará durante los ejercicios 2000 y 2001.

Las promociones de Puebla de Farnals, El Jardín de Ferraz y El Mirador de los Gamos tienen dispuestos préstamos hipotecarios por un importe de 274.046.959 ptas. En 1998 las promociones Nou Turia I, Nou Turia II, Puebla de Farnals, Primado Reig, El Jardín de Ferraz y El Mirador de los Gamos tenían dispuestos préstamos por 879.931.341 ptas.

Las promociones que, estando en curso, tienen compromisos firmes de compra son :

	31-12-99	31-12-98
Plaza de España	0	1.384.476.000
Nou Turia II	0	1.042.367.000
Puebla Farnals	0	344.947.000
Polo y Peyrolon	0	739.277.920
Peset Aleixandre	577.974.000	355.694.000
Tres Forques	873.700.000	150.000.000
Vicente Zaragoza	1.090.916.000	75.780.000
Ademuz	987.432.400	
Serrería II	91.169.500	
Jaén	850.000.000	
Sanchidrián	922.000.000	
TOTAL	5.393.191.900	4.092.541.920

INMOBILIARIA ZABALBIERRE S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28204 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



0E6864260

CLASE 8.a

12. B) II. DEUDORES Y CREDITOS COMERCIALES

1. Clientes

Corresponden a cantidades a cobrar a la entrega de llaves por ventas en promociones y pendientes de pago.

2. Efectos comerciales a cobrar

Corresponden al pago aplazado de las ventas realizadas.

3. Arrendatarios

Corresponden a deudas procedentes del cobro de rentas.

4. Deudores diversos

	1999	1998
Provisión de fondos (notaría, registro, etc.)	11.285.119	8.698.741
Reclamaciones a bancos y otros	6.016.718	5.450.329
Depósitos a comunidades de propietarios	1.699.778	1.130.581
Periodificación de intereses	10.646.444	8.263.585
Prestación de servicios, y varios	8.338.087	1.313.875
Total	37.986.146	24.857.111

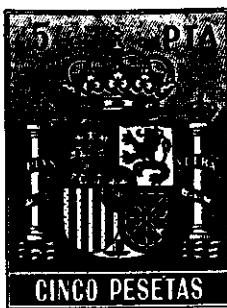
5. Otros créditos

Recogen los vencimientos a menos de 12 meses de los créditos concedidos.

6 y 7. Deudores de dudoso cobro y provisión para fallidos

Arrendatarios y otros deudores cuyos saldos se consideran de difícil cobro y para los que se ha dotado una provisión equivalente a la deuda.

INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8.a

~~ESTADO~~

OE6864261

8. Administraciones Públicas

	1999	1998
Hacienda Pública por I.V.A. a devolver	1.826.730.536	1.059.014.914
Hacienda Pública por I.S. a devolver y otros	260.466	417.852
Ayuntamientos	331.985	331.985
Total	1.827.522.987	1.059.764.511

Otra información:

Los anticipos de clientes, por importe de 390.245.105 ptas (largo plazo) y 1.048.850.972 ptas (corto plazo) que figuran en el pasivo del balance, se desglosan en :

- Efectivo :	955.274.323	ptas
- Efectos a cobrar :	483.821.754	ptas

Los efectos descontados en el ejercicio lo fueron por importe de 524.154.444 ptas.; de éstos, están pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1999 por importe de 45.033.982 ptas. En el ejercicio de 1998, lo fueron por importe de 449.815.014 ptas.; de éstos, estaban pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1998 por importe de 116.408.215 ptas.

13. B) III. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

1. Créditos a empresas del Grupo

Son los intereses devengados por el préstamo concedido a Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.

2. Cartera de valores a corto plazo

Corresponden a las inversiones financieras a corto plazo, fundamentalmente para colocación de puntas de tesorería.

3. Fianzas y depósitos a corto plazo.

Fianzas por contratos de suministros de agua, luz y seguros con vencimiento inferior a 12 meses.

NMOBILIARIA ZABAÑUELA, S.A.
Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
Vía Des Castilla 33 / 28200 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864262

CLASE 8.a

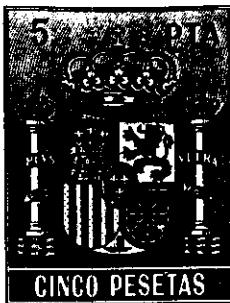
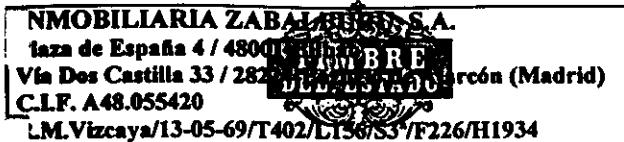
14. B) IV. TESORERIA

Efectivo en caja por 1.493.820 ptas. y saldos positivos en entidades bancarias por 10.950.135 ptas. En 1.998, el efectivo en caja era de 823.757 ptas y los saldos en entidades bancarias de 35.431.916 ptas.

15. B) V. AJUSTES POR PERIODIFICACION

Corresponden a :

- Gastos del ejercicio 2000, pagados en 1999.
- Suscripciones y gastos cuyo período de vigencia comprende ambos ejercicios.
- Intereses periodificados por compra de solares.



OE6864263

CLASE 8.a

16. A) FONDOS PROPIOS

I. Capital suscrito

Al cierre del ejercicio, el capital se compone de 23.686.540 acciones representadas por anotaciones en cuenta de nominal 1,50 euros. La redenominación del capital en euros, realizada durante 1999, supuso una reducción del capital de 10.442.947 ptas., (62.763,38 euros), creándose una reserva por este mismo importe. Asimismo, como consecuencia de la amortización de acciones propias adquiridas en el mercado bursátil, el capital se redujo en 279.169.086 ptas. (1.677.840 euros) con la consiguiente dotación a la Reserva por Capital Amortizado.

El Consejo de Administración está facultado desde la Junta General de Accionistas de 14 de Junio de 1999 para ampliar el capital de la sociedad de conformidad con el artículo 153.1,b del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Las sociedades ajenas al Grupo que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5%, al 31 de diciembre de 1999, son las siguientes:

Sociedad	Nº de Acciones	Porcentaje de Participación
Hebra Promociones e Inversiones, S.A. (Grupo Altadis)	6.051.383	25,54%
Ibercaja	1.493.169	6,30%

Además de Altadis e Ibercaja, en la composición del accionariado se encuentran como accionistas significativos otras cajas de ahorros (Caja Municipal de Burgos, Caixa de Aforros de Vigo e Ourense y Caja de Ávila).

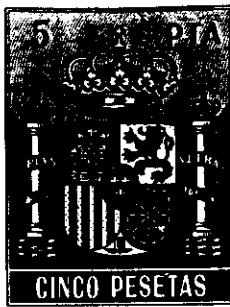
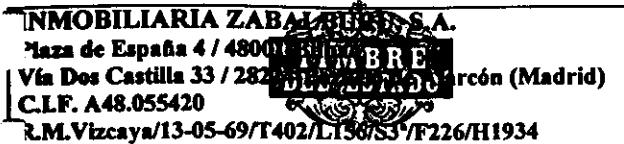
II. Prima de emisión

En 1998 experimentó un aumento de 23.068.743.000 ptas., como consecuencia de la ampliación de capital de julio de ese mismo año.

III. Reserva de revalorización

1. Actualización Ley 1983. Proviene de la actualización del inmovilizado material, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 382/1984, por el que se desarrolla la actualización de acuerdo con lo establecido en la Ley de Presupuestos de 1983.

2. Actualización R.D. Ley 7/1996. De acuerdo con el R.D. Ley 7/1996, la sociedad actualizó en 1996 sus elementos patrimoniales del inmovilizado material. El importe de la actualización ascendió a 1.162.438.849 ptas., neto del gravamen del 3% sobre la plusvalía, el cual se cargó a la citada cuenta con abono a Hacienda Pública Acreedora por un importe de 35.951.717 ptas. El plazo para efectuar la comprobación por parte de la Inspección de Tributos es de tres años a contar desde el 31 de diciembre de 1996. Una vez comprobado y aceptado el saldo, o bien transcurrido el plazo de tres años mencionado, dicho saldo podrá destinarse a eliminar pérdidas, o bien a ampliar el capital social de la sociedad. Transcurridos diez años, el saldo podrá destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía haya sido realizada.



OE6864264

CLASE 8.a

IV. Reservas

Como consecuencia de las ampliaciones de capital, la reserva legal será dotada en éste y los próximos ejercicios hasta alcanzar el mínimo exigible del 20 % (1.182.332.593 ptas.) del capital social. En la propuesta de aplicación de resultados se destinarán a esta reserva la cantidad de 141.568.330 ptas. En 1999 el aumento fue de 85.091.042 ptas., importe de la distribución de resultados del ejercicio 1998.

Las reservas voluntarias disminuyen en 118.888.565 ptas., por la incorporación de 145.691.882 ptas. aprobadas en Junta General de 14 Junio de 1999 y la disminución por traspaso a la cuenta de Reservas para Acciones Propias de 264.580.447 ptas., en virtud del artículo 79.3 de la Ley de S.A.

Acciones propias

Las acciones propias adquiridas en el mercado bursátil mediante el acuerdo de Junta General de Accionistas celebrada el 14 de Junio de 1999 fueron amortizadas con cargo a la reserva constituida para tal fin por un importe de 1.812.210.626 ptas., en cumplimiento del acuerdo de Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de Diciembre de 1999.

El texto de los mencionados acuerdos es el siguiente:

“Se acuerda revocar la autorización concedida al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias en la Junta General de Accionistas celebrada el día 8 de Junio de 1998. Se acuerda autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, totalmente desembolsadas, por cualquier título, oneroso o lucrativo, y hasta el máximo fijado por la Ley, por un plazo máximo de 18 meses y cumpliendo los demás requisitos que especifica la Legislación de Sociedades Anónimas. En el caso de que la adquisición sea a título oneroso, el precio mínimo por acción será el del valor nominal y el máximo será el mayor de los dos siguientes: (i) el de cotización en el Sistema de Interconexión Bursátil el día de la adquisición o (ii) 30 Euros”.

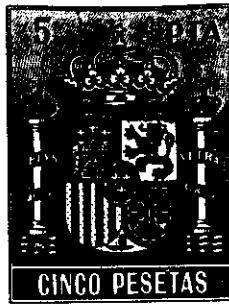
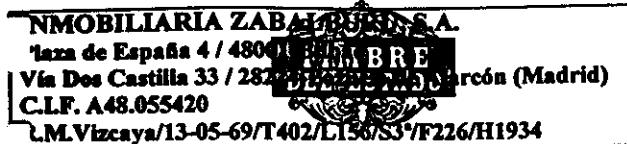
“Se acuerda la reducción de capital social por amortización de acciones propias adquiridas en base a la autorización de la Junta General en los términos del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y modificación de los artículos 6 y 7 de los Estatutos Sociales. Autorización al Consejo de Administración para la aplicación y ejecución de los acuerdos”.

V. Pérdidas y Ganancias

Beneficio del ejercicio después de impuestos y pendiente de distribución según acuerdo de Junta General.

17. B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Intereses cargados a clientes por cobros diferidos al año 2000 y 2001.



0E6864175

CLASE 8.a
ESTACION

18. C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

La provisión para impuestos corresponde al municipal sobre Bienes Inmuebles, y a la cuota de la Cámara de Comercio. La provisión para responsabilidades está dotada para atender a distintas obligaciones fiscales.

		Provisiones
		para impuestos

Saldo Inicial 1993 362.10.16

Dotaciones	0
Aplicaciones	(3.538.939)

Saldo final 1993 32.671.59

Dotaciones	0
Aplicaciones	-81.737

Saldo final 1994 32.589.12

19.D) I. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A LARGO PLAZO

1. Préstamos hipotecarios subrogables

Los préstamos concedidos para las promociones en desarrollo al 31 de diciembre de 1999 son:

Promociones en	Dispuesto	Dispuesto con		Disponible
		Vencimiento a	Vencimiento a	
	Total	Largo plazo	Corto plazo	Total
Levante	28.210.000	0	28.210.000	936.400.000
Centro	245.836.959	0	245.836.959	1.605.760.459
Total	274.046.959	0	274.046.959	2.542.160.459



OE6864266

CLASE 8.a

Los tipos de interés anuales de estos préstamos oscilan al 31 de diciembre de 1999 entre el 3,25% y el 4,00%, dependiendo de las distintas fechas y condiciones de concesión. A 31 de diciembre de 1998 oscilaban entre el 3,50% y 5,00%.

2. Préstamos hipotecarios para inmovilizado material

En el ejercicio 1998 fueron cancelados todos los préstamos a largo plazo. En este mismo ejercicio, los gastos financieros de los préstamos hipotecarios ascendieron a 209.011.310 ptas.

3. Créditos dispuestos a largo plazo

	Límite concedidos		Saldo dispuestos	
	1999	1998	1999	1998
Pólizas de Crédito	0	250.000.000	0	0
Total	0	250.000.000	0	0

El interés de las pólizas de crédito, a 31 de diciembre de 1998, estaba en el 4,20%.

20. D) II. OTROS ACREDITORES A LARGO PLAZO

1. Fianzas y depósitos recibidos

Corresponden a las cantidades entregadas por los arrendatarios en la formalización de contratos de alquiler, como fianza del cumplimiento de las condiciones pactadas.

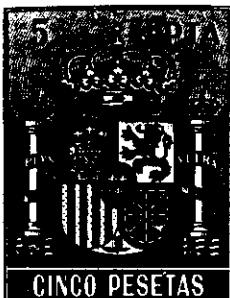
2. Efectos a pagar a largo plazo

Deudas por compra de solares recogida en efectos, con vencimiento a más de doce meses.

3. Anticipos de clientes a largo plazo

Son cobros correspondientes a promociones cuya entrega de llaves está prevista con posterioridad al 1 de enero de 2001.

NMOBILIARIA ZABALBIOS, S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
 Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALGETE (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8.a
1993

OE6864267

21. E) I. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

1. Préstamos hipotecarios subrogables

Véase nota 19.

2. Préstamos hipotecarios

	1999	1998
Zona Centro	0	0
Zona Norte	0	0
Zona Levante	12.552.383	56.399.932
Total	12.552.383	56.399.932

3. Créditos dispuestos

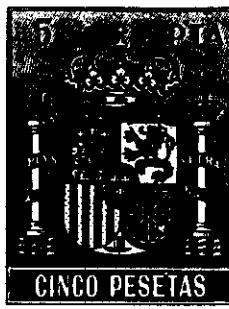
	Limites concedidos	Saldos dispuestos		
	1999	1998	1999	1998
Pólizas de crédito	6.700.000.000	1.650.000.000	1.520.795.679	57.345.702
Efectos descontados pendientes de vencimiento	50.000.000	116.408.215	45.033.982	116.408.215
Total	6.750.000.000	1.766.408.215	1.565.829.661	57.345.702

El tipo de interés al 31 de diciembre de 1999 oscilaba entre el 3,54% y 3,92%. A 31 de diciembre de 1998 oscilaba entre el 3,60% y el 4,20%.

4. Intereses a pagar no vencidos

	1999	1998
Préstamos sobre patrimonio	0	204.450
Préstamos sobre promociones	0	1.516.667
Créditos bancarios	3.850.700	0
Total	3.850.700	1.721.117

INMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALGETE (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/SS/F226/H1934



OE6864268

CLASE 8.a

22. E) II. ACREDITORES COMERCIALES

1. Deudas por compras y servicios

	1999	1998
Contratistas, por certificaciones	37.523.249	67.472.669
Contratistas, retención por garantía	213.192.562	144.035.106
Por compra de terrenos y solares	1.074.711.109	436.588.063
Varios	58.227.831	38.603.539
Total	1.583.654.751	1.686.699.377

2. Anticipos de clientes

	1999	1998
Cobros correspondientes a promociones cuya entrega de llaves está prevista en 1999 y reservas de viviendas	1.048.850.972	945.539.040

3. Efectos comerciales a pagar

Corresponden a pagos aplazados a proveedores de obras y servicios y a los efectos de pago de solares.

4. Acreedores diversos

El saldo se compone de deudas pendientes de pago a comunidades de propietarios, profesionales y otros.

5. Fianzas y depósitos recibidos

Corresponde a provisiones de fondos de clientes para gastos de escrituración.

INMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48004 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934



OE6864269

CLASE 8.a

23. E) III. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

1. Administraciones públicas

	1999	1998
Impuesto sobre sociedades	281.278.318	174.748.106
Retenciones a profesionales, I.R.P.F. e I.R.C.	11.676.283	6.133.521
Seguridad Social	3.492.551	3.340.796
Total	296.247.152	184.222.423

2. Otras deudas

	1999	1998
Dividendos pendientes de pago	4.052.369	2.159.705
Intereses obligaciones pendientes de pago	138.619	138.619
Amortización de obligaciones pendientes de pago	1.000.000	1.000.000
Total	5.190.988	3.298.324

24. E) IV. PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO

1. Para terminación de obras

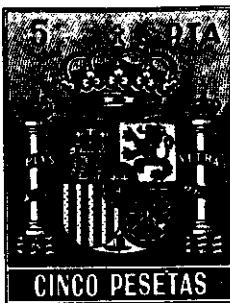
La provisión para terminación de obras recoge los costes pendientes de realizar de las promociones ya liquidadas.

25. E) V. AJUSTES POR PERIODIFICACION

1. Cobros Anticipados

Corresponde a alquileres cobrados por anticipado.

INMOBILIARIA ZABALBIERRE S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 Bilbao
 Vía Des Castilla 33 / 28204 Alcorcón (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



CLASE 8.a

OE6864177

26. SITUACION FISCAL

La cuota del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 1999 y 1998 se determina con arreglo a los siguientes datos:

	1999	1998
Resultado Contable	2.140.982.449	1.299.670.086
Otros ajustes permanentes (*)	-68.699.155	(17.499.623)
Base Imponible	2.072.283.294	1.282.170.463
Cuota (35%)	725.299.153	448.759.662
Cuota Impuesto sobre Sociedades	725.299.153	448.759.662

(*) Detalle de otros ajustes permanentes

	1999	1998
Provisión por insolvencias	0	(17.685.687)
Cuota Actas Inspección 89/90	55.458.688	0
Corrección monetaria del inmovilizado	-124.157.843	0
Pérdidas por actualización inmovilizado	0	186.064
Total	-68.699.155	(17.499.623)

27. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS CONTINGENTES.

La sociedad tiene recibidos diversos avales según el siguiente detalle:

	1999	1998
Avales y garantías recibidas (pagos efectos y solares)	1.419.369.452	1.794.362.087
Avales y garantías recibidas (afianzamientos)	1.203.663.928	1.110.235.550
Avales y garantías recibidas (otros)	1.100.998.473	535.881.363
Total	3.724.031.853	3.440.479.000

El importe de las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles, asciende a 221.574.333 pesetas, y no corresponde en ningún caso a Viviendas de Protección Oficial.



OE6864271

CLASE 8.a

1998

28. GASTOS

28.1. Reducción de existencias

Corresponde a la parte proporcional de edificios terminados que se liquidan con las ventas de promociones.

28.2. Aprovisionamientos

28.2.1. Compra de edificios: únicamente una plaza de garaje en la promoción "El Mirador de los Gamos".

28.2.2. Obras en curso:

	1990	1998
Las Rozas (Madrid)	770.850	236.250
El Mirador de los Gamos (Madrid)	0	255.315.906
Tordesillas - Carabanchel (Madrid)	24.226.994	10.005.244
El Jardín de Ferraz (Madrid)	774.067.640	162.196.569
Ceferino Avila (Madrid)	52.002.982	15.321.109
Cerro de los Gamos (Madrid)	129.800.133	0
Alcobendas (Madrid)	5.804.275	0
Las Rozas, solar Hewlett Packard	84.564.877	0
Tarragona	26.200.113	0
c/ Castilla (Jaén)	45.367.814	3.200.000
Primado Reig (Valencia)	24.300.919	442.065.914
Nou Turia I (Valencia)	80.759.290	389.915.861
Nou Turia II (Valencia)	240.706.908	343.358.186
Polo y Peyrolón (Valencia)	209.502.295	171.202.474
Puebla Farnals (Valencia)	144.754.500	49.667.140
Peset Aleixandre (Valencia)	147.663.081	48.500.703
Tres Forques (Valencia)	24.159.373	13.941.438
Vicente Zaragoza (Valencia)	130.490.023	718.950
Ademuz (Valencia)	105.531.386	1.823.059
Orriols (Valencia)	1.349.661	0
Serrería II (Valencia)	2.537.830	0
Obra en curso para el inmovilizado material	2.919.200	65.840.531
Costes terminación promociones	38.705.751	6.708.886
Total	2.296.185.895	1.980.018.220

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
 Vía Des Castilla 33 / 28040 MADRID
 C.I.F. A48.055420
 R.M.Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934



CLASE 8.a

OE6864272

28.2.3. Compras de terrenos y solares:

	1.999	1.998
Tordesillas – Carabanchel (Madrid)	1.401.988	0
Sanchidrián (Madrid)	118.244	235.565.428
Cerro de los Gamos (Madrid)	896.235	1.002.765.722
Área oportunidad nº 3 (Pozuelo)	21.775.075	1.023.822.683
Alcobendas (Madrid)	6.660.129.655	0
Valdemoro (Madrid)	596.161.777	0
c/ Castilla (Jaén)	0	281.566.630
c/ Jaume (Tarragona)	162.500	442.210.500
Solares Level (Madrid)	0	2.779.396
Peset Aleixandre (Valencia)	300.000	0
Tres Forques (Valencia)	1.950.000	460.193.350
Orriols (Valencia)	127.613.090	324.217.287
Vicente Zaragoza (Valencia)	91.835	261.553.015
San Juan (Alicante)	0	460.932.413
Ademuz (Valencia)	28.170.074	770.625.038
Serrería II (Valencia)	1.084.302.501	0
Quart de Poblet (Valencia)	170.858.029	0
Solares para el inmovilizado material	1.206.286.400	0
Total:	9.900.217.403	5.266.231.162

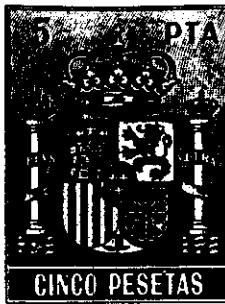
28.3. Gastos de personal

Los sueldos y salarios ascendieron a 262.827.231 ptas. en 1999 (221.182.357 ptas. en 1998).

Las cargas sociales se descomponen en :

	1.999	1.998
Seguridad Social a cargo de la empresa	39.110.432	32.942.234
Seguros complementarios (accidentes, etc.)	6.633.209	8.693.010
Formación y otros	2.355.501	731.608
Total	48.099.142	42.366.852

NMOBILIARIA ZABALBIER S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 Vitoria
 Vía Dos Castilla 33 / 28001 Madrid
 C.I.F. A48.055420
 L.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864273

CLASE 8.a

Los importes devengados en concepto de dietas de asistencia, sueldo y salarios y primas de seguros por los miembros del Consejo de Administración fueron los siguientes:

- a) Las dietas percibidas por los ocho miembros del Consejo de Administración han ascendido en 1999 a 22.506.000 ptas. En 1998 dichas dietas fueron de 19.982.000 ptas.
- b) Las dietas percibidas por los cuatro miembros del Comité de Inversiones han ascendido en 1999 a 5.000.000 ptas.
- c) La compañía tiene concertado para todo su personal un seguro colectivo de vida, accidentes e incapacidad, al que están adscritos el Presidente y el Consejero Delegado. Las primas satisfechas por este concepto en 1999 han ascendido a 3.038.131 ptas. En 1998 fueron de 2.122.533 ptas.
- d) Los sueldos y salarios percibidos por los miembros del Consejo de Administración con relación laboral ascienden a 23.650.000 ptas. En 1998 fueron 23.047.674 ptas.

Ninguno de los administradores posee opciones sobre acciones ni derechos similares.

28.4. Dotación amortización inmovilizado

El desglose de las dotaciones fue el siguiente:

	1999	1998
Gastos de establecimiento	179.053.792	79.867.928
Inmuebles para arrendamiento e instalaciones	163.607.561	132.699.768
Mobiliario y enseres	2.382.041	1.961.916
Elementos de transporte	843.696	632.772
Equipos informáticos	2.736.217	2.852.593
Total	348.623.307	218.014.977

28.5. Variaciones de provisiones de tráfico

28.5.1. Provisión para fallidos y otros

Corresponden 25.404.098 ptas. a dotaciones para fallidos por saldos deudores de dudoso cobro, y 50.879.575 ptas. a provisiones para depreciación de existencias. En 1998 todas las dotaciones correspondieron a fallidos.

28.5.2. Provisiones aplicadas a su finalidad

Son las dotaciones por impagados y otros, de ejercicios anteriores, recuperadas y cobradas en 1999 por 1.100.000 pesetas. En 1998 fueron 13.386.306 pesetas.

NMOMBILIARIA ZABALA S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 VIZCAYA
 Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 C.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT50/S3/F226/H1934



CLASE 8.a

OE6864178

28.5.3. Provisiónes para terminación de obra

Corresponde al coste pendiente de ejecutar de las ventas liquidadas de las promociones El Jardín de Ferraz, Puebla de Farnals, Polo y Peyrolón, Nou Turia I y Nou Turia II.

28.6. Otros gastos de explotación

28.6.1. Gastos de comunidades: 170.399.297 ptas. en 1999; 156.222.529 ptas. en 1998.

28.6.2. Servicios exteriores:

	1999	1998
Alquileres de oficinas	4.673.287	2.948.717
Reparaciones, conservación y limpieza	44.575.854	48.375.349
Profesionales independientes	67.511.387	26.851.101
Auditoría	3.375.000	2.704.407
Gastos de estudio para la fusión con Prima Inmobiliaria	10.122.050	0
Juntas generales	15.202.837	4.465.935
Primas de seguros	5.892.155	8.199.399
Otros gastos y diversos	67.202.181	55.401.971
Total	113.554.731	143.916.319

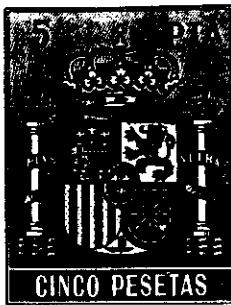
28.6.3. Tributos

	1999	1998
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	31.147.063	25.839.266
Impuesto de Actividades Económicas y Cámara C.	5.564.424	4.973.692
Plusvalías I.T.P. y A.J.D, y timbres	255.037	5.195.046
Impuestos municipales	91.008	83.055
Ajustes negativos en IVA	35.501.611	16.415.514
Total	72.559.143	52.506.573

INMOBILIARIA ZABAÑUELOS S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
 Vía Dos Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT56/S3/F226/H1934



CLASE 8a



OE6864275

28.7. Gastos financieros y asimilados

28.7.1. Por deudas con terceros

	1999	1998
Intereses y gastos de préstamos hipotecarios	16.601.056	118.444.616
Intereses de créditos bancarios	31.924.213	51.391.708
Intereses por descuento de efectos	947.103	1.360.698
Intereses actas y otros gastos financieros	55.401.186	75.408
Total	104.873.558	171.272.308

28.8. Provisión para valores a largo plazo

	1999	1998
Ajuste provisión autocartera	0	28.969.779
Total	0	28.969.779

28.9. Gastos extraordinarios

	1999	1998
Pérdidas de ejercicios anteriores	1.300.558	10.398.201
Pérdidas por bajas de inmovilizado	1.957.332	2.836.439
Pérdidas en autocartera	1.955.575	4.501.044
Cuotas actas Inspección 89/90	55.458.688	0
Otros gastos	494.151	252.138
Total	61.166.304	17.987.822

INMOBILIARIA ZABALBIERRE S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
 Vía Des Castilla 33 / 28200 ALGETE (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864276

CLASE 8.a

29. INGRESOS

29.1. Importe neto de la cifra de negocios

29.1.1. Ventas de promociones

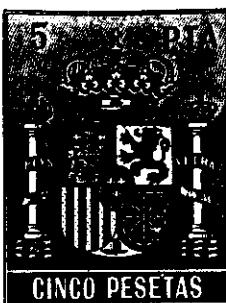
	1999	1998
Comunidad Valenciana	2.349.856.917	3.078.206.454
Comunidad de Madrid	2.871.279.000	117.000.000
Comunidad Andaluza	0	1.047.066.209
Total	5.221.135.917	1.232.272.663

Los ingresos financieros devengados por el aplazamiento de pago en los productos inmobiliarios no se incluyen en este apartado.

29.1.2. Arrendamientos

	1999	1998
Comunidad de Madrid	1.167.824.730	778.438.870
País Vasco	215.137.338	194.845.453
Cataluña	113.748.579	105.451.136
Andalucía	32.800.526	29.501.254
Comunidad Balear	43.114.866	46.664.399
Comunidad Valenciana	8.451.867	21.997.412
Total	1.581.077.906	1.176.898.524

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
 Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALMENDRALEJO (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/SS/F226/H1934



0E6864277

CLASE 8a
INMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.

29.1.3. Prestación de servicios

	1990	1998
Comunidad Valenciana	0	498.770

29.2. Aumento de existencias

Para más detalle ver nota 11.

29.3. Trabajos para el inmovilizado

Para más detalle ver nota 8.

29.4. Otros intereses e ingresos asimilados

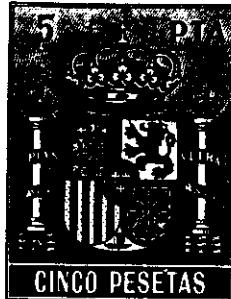
Corresponde a ingresos financieros por abono de intereses de saldos positivos en las cuentas de bancos, compraventa de activos financieros a corto plazo e intereses por mora en el pago de arrendatarios y clientes.

29.5. Ingresos extraordinarios

Corresponden a resultados extraordinarios con el siguiente detalle:

	1990	1998
Beneficios por desinversiones	721.086.384	79.660.133
Indemnizaciones resolución contratos alquileres	3.557.477	8.231.286
Indemnizaciones resolución contratos promociones	1.426.925	2.045.147
Beneficios en operaciones con acciones propias	0	102.175.754
Indemnización por siniestros asegurados	2.986.961	2.058.431
Anulación gastos y otras	32.549.503	25.655.149
Total	761.607.250	219.825.900

INMOBILIARIA ZABALA, S.A.
 Plaza de España 4 / 48001 BILBAO
 Vía Des Castilla 33 / 28202 ALcala de Henares (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



OE6864278

CLASE 8.a
 1992

30. PLANTILLA MEDIA

	Plantilla media			
	1992/1993	1992/1993	1992	1993
Directivos	8	7	7,91	6,50
Técnicos	2	2	2,00	2,00
Administrativos	22	20	20,83	19,25
Total	32	29	30,74	28,75

31. GASTOS E INGRESOS IMPUTADOS Y SATISFECHOS EN OTRO POSTERIOR

31.1. Gastos imputados al ejercicio satisfechos en otro posterior

	1992	1993
Intereses por créditos y préstamos	3.850.700	1.721.117

31.2. Ingresos imputados al ejercicio satisfechos en otro posterior

	1992	1993
Intereses inversiones financieras	18.991.455	8.263.585

NMOBILIARIA ZABALBIEN S.A.
 Plaza de España 4 / 48000 VIZCAYA
 vía Dos Castilla 33 / 28200 ALGETE (Madrid)
 C.I.F. A48.055420
 M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/SS/F226/H1934



OE6864279

CLASE 8.a

32. CUADRO DE FINANCIACION

32.1. Orígenes de fondos

	1992	1993
Ampliación de capital	0	3.720.765.000
Prima de emisión	0	23.068.743.000
Recursos procedentes de operaciones	1.735.250.279	1.094.356.241
Nuevos préstamos recibidos en el ejercicio	1.857.192.276	475.490.775
Enajenaciones de inmovilizado material	2.204.856.632	673.677.573
Cancelación y traspaso a corto plazo de inmovilizado financiero	0	598.666
Deudores a largo plazo	0	76.087.813
Aumentos de fianzas recibidas	75.987.713	33.164.236
Deudas comerciales a largo plazo	206.488.888	0
Anticipos de clientes	40.368.857	0
Venta de acciones propias	0	0
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.454.931	0

(Total) 18.211.650.815
 Exceso de orígenes sobre aplicaciones
 (aumento del capital circulante)

32.2. Aplicaciones de fondos

	1992	1993
Gastos de establecimiento	0	910.394.814
Adquisición de inmovilizaciones materiales	7.278.277.506	4.212.435.278
Adquisición de inmovilizaciones financieras	1.453.401.940	132.731.459
Adquisición de inmovilizaciones inmateriales	26.005.000	1.496.980.896
Adquisición de acciones propias	264.580.447	0
Dividendos	620.127.500	248.051.000
Anticipos de clientes	0	810.050.618
Cancelación y traspaso a corto plazo de deudas comerciales	0	48.517.701
Cancelación y traspaso a corto plazo de préstamos recibidos	2.125.388.776	3.072.070.723
Deudores a largo plazo	179.761.293	0
Total aplicaciones:	11.947.542.462	10.931.232.489
Exceso de orígenes sobre aplicaciones		18.211.650.815
(aumento del capital circulante)		

INMOBILIARIA ZABALA, S.A.

Maza de España 4 / 48000 VIZCAYA
/vía Dos Castilla 33 / 28200 ALcala de Henares (Madrid)
C.I.F. A48.055420
R.M. Vizcaya/13-05-69/T402/LT36/S3/F226/H1934



OE6864181

CLASE 8.a

32.3. Variación del capital circulante

	1989	1990
Existencias	6.897.194.112	3.517.314.212
Deudores	1.411.067.503	1.176.022.197
Acreedores	2.429.065.352	833.210.576
Inversiones financieras temporales	11.691.344.600	12.691.920.414
Tesorería	23.811.718	11.838.075
Ajustes por periodificación	10.017.169	18.654.659
Total	35.162.473.841	11.442.221.670
Amortización del capital circulante	3.725.942.386	(3.211.650.315)

32.4. Conciliación entre recursos procedentes de las operaciones y los resultados del ejercicio

	1989	1990
Resultados del ejercicio	1.415.683.296	850.910.424
Amortizaciones de activos	348.618.499	218.014.977
Provisiones por depreciación de valores a largo plazo	-28.969.779	28.969.779
Provisiones para riesgos y gastos	-81.737	(3.538.939)
Recursos procedentes de las operaciones	1.735.250.279	1.094.356.241

MOBILIARIA ZABALBIURU, S.A.
Plaza de España 4 / 48000 BILBAO
Vía Dos Castilla 33 / 28200 ALMENDRALEJO (Madrid)
I.F. A48.055420
M.Vizcaya/13-05-69/T402/L156/S3/F226/H1934



0E6864281

CLASE 8.a
URGENTE

D. FERNANDO LABAD SASIAÍN

D. ANDRÉS PÉREZ Y PÉREZ

D. JOSE MARÍA COBIÁN BABÉ

D. GERMÁN PÉREZ BARRIO

D. CARLOS GÓMEZ ANUARBE

D. FERNANDO GALDÁMEZ PÉREZ