

Informe de auditoría de cuentas anuales

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

Raimundo Fdez. Vilaverde, 65
28003 Madrid

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias los Administradores presentan, a efectos informativos, una columna con las variaciones cuantitativas entre ejercicios. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 1 de febrero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2000, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) al 31 de diciembre de 2001, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN

I. Jónas González

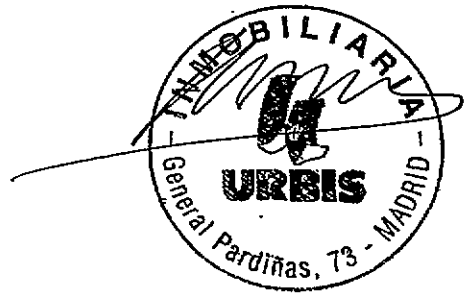
21 de febrero de 2002

INMOBILIARIA URBIS, S.A.
(URBIS)

**CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

• Madrid, 20 de febrero de 2002 •

INFORME DE GESTION



INFORME DE GESTIÓN

Al hacer balance del ejercicio 2001 podemos concluir que se han alcanzado los objetivos previstos para el mismo. Con independencia de las cifras referentes a la cuenta de resultados y al balance de situación de la compañía, hay que destacar la finalización con éxito del proceso de fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión tuvo efectos económicos desde el 1 de enero de 2001.

Del análisis de la cuenta de resultados observamos que la cifra de negocio ha alcanzado los 465 millones de euros, con un crecimiento del 61% respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación ha ascendido a 110 millones de euros con un incremento del 73% y el resultado después de impuestos alcanzó la cifra de 60 millones de euros, un 51% superior al ejercicio 2000.

Respecto al balance, además del incremento de fondos propios derivado de la ampliación de capital realizada para la absorción de Dragados Inmobiliaria y el propio resultado del año, es de destacar la disminución del apalancamiento de la Sociedad.

En resumen, Inmobiliaria Urbis ha cerrado el ejercicio 2001 con una cuenta de Resultados que ha alcanzado unos crecimientos muy significativos y un balance más equilibrado.

El ejercicio 2002 se afronta con un optimismo prudente, conocedores de los síntomas de ralentización que se están produciendo en el mercado y que entendemos como una



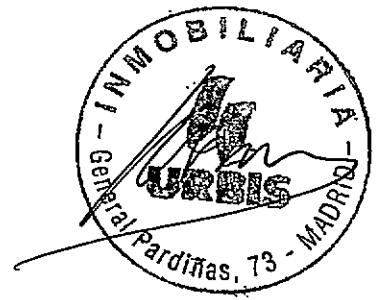
vuelta progresiva y en muchos aspectos deseable a una situación de normalidad.

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de este informe de gestión no se han producido acontecimientos importantes que desglosar en este documento.

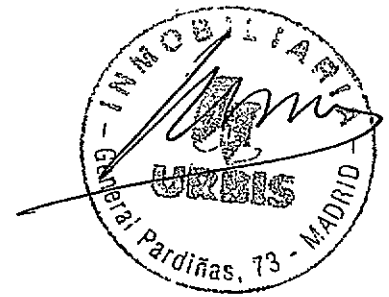
No se han ejecutado actividades en materia de investigación y desarrollo.

Basándose en la autorización concedida por la Junta General de accionistas, durante el ejercicio 2001 la Sociedad ha realizado unas adquisiciones netas de 734.369 acciones propias con un coste medio de 4,27 euros, que sitúan la autocartera al 31 de diciembre de 2001 en 3.984.016 acciones, lo que representa el 3,123% del capital social.

Dada la creciente importancia de la actividad desarrollada por las sociedades filiales de Inmobiliaria Urbis, S.A., ésta ha decidido formular en el ejercicio 2001 cuentas anuales consolidadas. Este informe de gestión se remite al informe de gestión consolidado en el que se realiza un análisis más detallado de la evolución y perspectivas de la compañía.

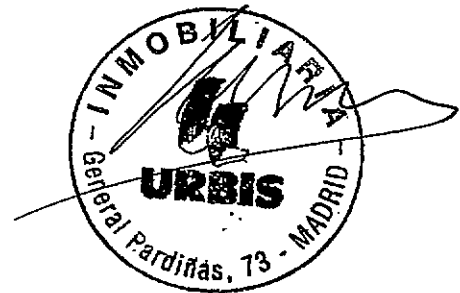


CUENTAS ANUALES



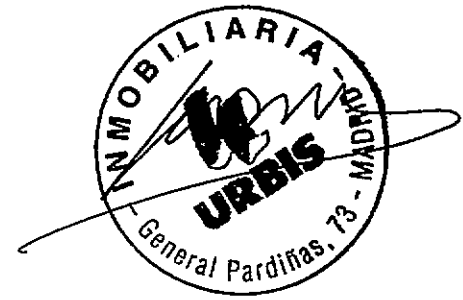
INMOBILIARIA URBIS S.A.			
BALANZAS DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000. Notas 1 a 4			
ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2001	31/12/2000	Var. 01/00
B) INMOVILIZADO:	527.243	324.974	202.269
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	2.626	1.749	877
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	60.679	45.359	15.320
1 Dchos. sobre bienes en leasing	31.295	31.295	-
1.1 Edificios terminados en alquiler en leasing	31.295	31.295	-
2 Concesiones	32.401	15.260	17.141
3 Aplicaciones informáticas	391	294	97
4 Amortizaciones	(3.408)	(1.490)	(1.918)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	314.582	243.736	68.846
1 Inmuebles para arrendamiento	262.570	207.878	54.692
2 Inmuebles para uso propio	14.171	9.195	4.976
3 Instalaciones	1.941	1.028	913
4 Mobiliario y equipo de oficina	2.693	2.116	577
5 Otro inmovilizado material	1.527	1.178	349
6 Construcciones en curso	49.644	38.531	11.113
7 Amortizaciones	(17.964)	(14.190)	(3.774)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	30.989	23.618	6.371
1 Participaciones emp. grupo (Nota 8)	23.855	17.556	6.299
2 Participaciones emp. asociadas (Nota 8)	9.051	9.135	(84)
3 Cartera de valores a l/pzo. (Nota 8)	540	18	522
4 Fianzas constituidas a l/plazo (Nota 8)	2.789	1.761	1.028
5 Provisiones (Nota 8)	(5.246)	(3.852)	(1.394)
V ACCIONES PROPIAS	17.105	12.838	4.267
1 Acciones propias	18.728	15.885	2.843
2 Provisiones	(1.623)	(3.047)	1.424
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	1.262	4.574	(3.312)
1 Clientes a largo plazo por ventas	1.262	4.574	(3.312)
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCIC.	4.408	7.587	(3.179)
D) ACTIVO CIRCULANTE:	201.875	291.741	89.866
I EXISTENCIAS (Nota 9)	810.128	600.538	209.590
1 Terrenos y solares	470.977	381.559	89.418
2 Promociones en curso	296.004	205.282	90.722
3 Inmuebles terminados	37.852	8.883	28.969
4 Anticipos a proveedores	5.295	4.814	481
II DEUDORES	381.523	288.697	92.826
1 Clientes por ventas y prest. de servicios	361.906	271.117	90.789
1.1 Clientes por ventas contratadas	712.350	549.265	163.085
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(350.444)	(278.148)	(72.296)
2 Deudores varios	5.337	3.480	1.857
3 Administraciones Públicas (Nota 14)	15.260	14.713	547
4 Provisiones	(980)	(613)	(367)
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	4.459	(96)	4.555
2 Créditos a empresas del grupo (Nota 8)	4.352	(126)	4.478
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	107	30	77
IV TESORERIA	5.331	2.224	3.107
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	434	378	56
1 Gastos anticipados	434	378	56
TOTAL ACTIVO:	1.634.599	1.234.602	400.000

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2001



INMOBILIARIA URBIS S.A.			
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000. Notas 1 a 4			
PASIVO (Miles de euros)	31/12/2001	31/12/2000	Var. 01/00
A) FONDOS PROPIOS (Nota 10)	472.932	404.210	68.722
I CAPITAL	151.829	132.691	19.138
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	237.169	138.275	98.894
III RESERVAS			
1 Reserva legal	133.244	93.697	39.547
2 Otras reservas	26.538	23.163	3.375
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	106.706	70.534	36.172
	59.905	39.547	20.358
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	180	302	(122)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS CREDITOS Y OTRAS	38.326	28.862	9.464
1 Provisión para pensiones y oblig. simi (Nota 11)	4.399	5.049	(650)
2 Provisión para impuestos (Nota 12)	24.179	20.290	3.889
3 Otras provisiones (Nota 12)	9.748	2.723	7.025
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	240.418	278.244	(37.826)
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 13)	171.192	235.302	(64.110)
1 Principal deudas con entidades de crédito	167.063	229.304	(62.241)
2 Intereses no devengados por arto. financiero	4.129	5.998	(1.869)
II OTROS ACREEDORES	68.636	40.563	28.073
1 Deudas representadas por efectos a pagar	14.052	18.890	(4.838)
2 Otras deudas no financieras (Nota 19)	51.272	19.401	31.871
3 Fianzas recibidas a l/plazo	3.312	2.272	1.040
III DESEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	288	379	(91)
1 De empresas del grupo (Nota 8)	288	379	(91)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	723.830	523.768	200.062
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 13)	370.963	204.266	166.697
1 Principal deudas con entidades de crédito	366.888	199.506	167.382
2 Intereses no devengados por arto. financiero	733	902	(169)
3 Intereses devengados por deudas con ent. de cto.	3.342	3.858	(516)
II ACREEDORES COMERCIALES	295.902	263.107	32.795
1 Anticipos de clientes (Nota 16)	78.799	71.930	6.869
1.1 Anticipos y compromisos por ventas contratadas	429.243	350.078	79.165
1.2 Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 16)	(350.444)	(278.148)	(72.296)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	110.129	118.767	(8.638)
3 Proveedores efectos a pagar	106.974	72.410	34.564
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	31.598	14.184	17.414
1 Administraciones Públicas (Nota 14)	26.751	13.931	12.820
2 Otras deudas	(736)	253	(989)
3 Otras deudas con empresas del Grupo (Nota 8)	5.583	-	5.583
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	75.367	44.228	31.139
1 Provisiones terminacion obras	70.861	44.226	26.635
2 Otras provisiones	4.506	2	4.504
TOTAL PASEVO	1.634.599	1.234.608	399.991

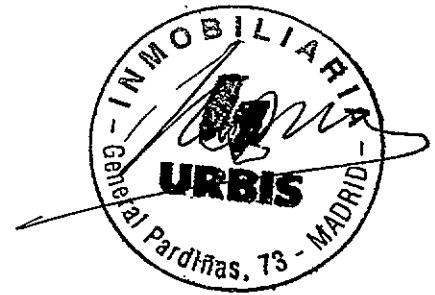
Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2001



INMOBILIARIA URBIS S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000. Notas 1 a 4

DEBE	Miles de euros.		
	31/12/01	31/12/00	Variación
A) GASTOS DE EXPLOTACION.			
1.- APROVISIONAMIENTOS (Nota 16)	447.015	242.502	204.513
3.- COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO INCLUIDO AMORTIZACIONES (Nota 16).	11.299	7.038	4.261
4.- GASTOS de PERSONAL.	10.761	6.791	3.970
Sueldos y salarios y asimilados	8.600	5.115	3.485
Cargas sociales	1.302	871	431
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	589	691	(102)
Otros gastos de personal	270	114	156
5.- DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO (Nota 5,6,7)	1.400	733	667
6.- VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.	926	397	529
7.- OTROS GASTOS de EXPLOTACION.	7.933	5.036	2.897
Servicios exteriores	6.359	4.075	2.284
Tributos	108	108	--
Otros gastos de gestión corriente	1.466	853	613
I. BENEFICIOS de EXPLOTACION.	110.488	63.798	46.690
8.- GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.	11.660	11.719	(59)
Gastos financieros y asimilados	26.024	22.159	3.865
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(14.364)	(10.440)	(3.924)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.	--	--	--
III. BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	99.008	52.175	46.833
9.- VARIACION de la PROVISION de la CARTERA DE CONTROL (Nota 8)	162	54	108
10.- GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 16)	15.314	5.776	9.538
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.	--	3.107	(3.107)
V. BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.	91.897	55.281	36.616
11.- IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 14)	31.992	15.734	16.258
VI. RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)	59.905	39.547	20.358

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2001

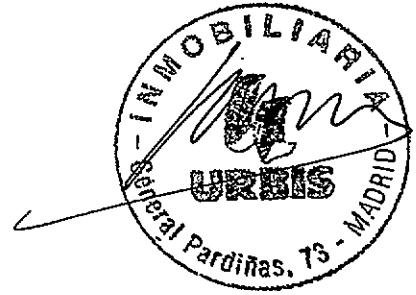


INMOBILIARIA URBIS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000. Notas 1 a 4

HABER	Miles de euros.		
	31/12/01	31/12/00	Variación
B) INGRESOS DE EXPLOTACION.			
1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS			
Ventas de solares (Nota 16)	464.715	288.420	176.295
Ventas de promociones (Nota 16)	30.135	17.706	12.429
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento (Nota 16)	402.492	251.572	150.920
Prestaciones de servicios	32.070	19.016	13.054
	18	126	(108)
2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	119.692	30.994	88.698
3.- EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	4.129	2.602	1.527
4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION	1.286	4.279	(2.993)
I. PERDIDAS de EXPLOTACION.	--	--	--
4.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.	180	96	84
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.	11.480	11.623	(143)
III. PÉRDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	--	--	--
5.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL			
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Notas 7)	6.653	3.245	3.408
En ventas de inmovilizado financiero (Nota 8)	6.413	2.464	3.949
	240	781	(541)
6. BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	1.491	=	1.491
7.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS	221	5.692	(5.471)
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.	7.111	--	7.111
V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.	--	--	--
VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)	--	--	--

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2001



INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

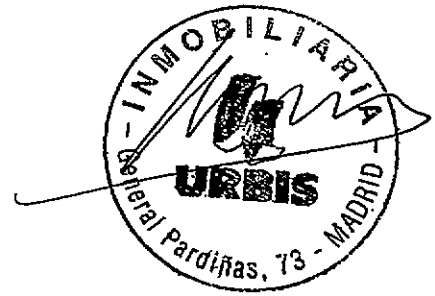
Su objeto social viene recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales, que se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad), han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria correspondiente, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



b) Comparación de la información.-

Como consecuencia de la adaptación del euro como moneda oficial desde el 1 de enero de 1999 los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos las cuentas anuales del ejercicio 2001 y 2000 en euros. Por consiguiente, las cuentas anuales del ejercicio 2000 difieren de las aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 26 de abril de 2001 únicamente en cuanto a su presentación en euros al tipo fijo de 166,386 pesetas por euro.

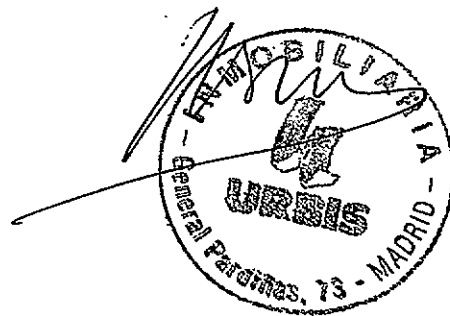
c) Fusión con Dragados Inmobiliaria S.A.-

El 29 de junio de 2001 se otorgó la escritura de fusión de la Sociedad y Dragados Inmobiliaria, S.A., mediante la absorción de la segunda por la primera, previa disolución sin liquidación de la absorbida, cuyo patrimonio íntegro se transmitió en bloque a la absorbente que lo adquirió a título universal. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de julio de 2001.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 234 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de la Sociedad y Dragados Inmobiliaria, S.A. en sus reuniones celebradas el día 26 de abril de 2001 acordaron aprobar, en sus reuniones, el Proyecto de Fusión que, entre otros, contemplaba los siguientes acuerdos:

1. Considerar como Balances de Fusión, a efectos de la fusión proyectada, los cerrados a 31 de diciembre de 2000 para ambas sociedades.
2. Determinar el día 1 de enero de 2001, como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Como consecuencia del canje de acciones, se ha realizado un aumento de capital en la Sociedad de 30.366 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 25.517.435 acciones ordinarias de 1,19 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 98.894 miles de euros, (véase Nota 10).



La fusión por absorción se realizó incorporando los valores contables que figuraban en los libros de la sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 2000, cuyo balance de fusión resumido es el siguiente:

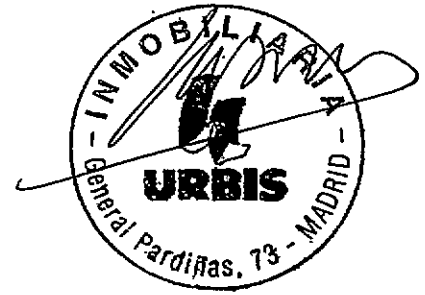
DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.
BALANCE DE FUSIÓN
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/00	PASIVO	31/12/00
Inmovilizado (Notas 5,6,7 y 8)	81.498	Fondos propios	132.067
		Provisiones para riesgos y gastos (Nota 12)	3.636
		Total acreedores a largo plazo	22.070
Activo circulante	180.605	Acreedores a corto plazo	104.330
Total Activo	262.103	Total Pasivo	262.103

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

Bases del Reparto	Miles De Euros
Resultado del ejercicio (Beneficio)	59.905

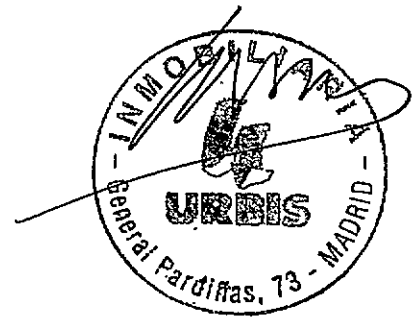


Aplicación	Miles de euros
A Reserva legal	3.828
A Reservas voluntarias	36.939
A Dividendos	19.138
Total	59.905

Con fecha 20 de febrero de 2002 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el pago de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio de 0,08 euros por acción (10.207 miles de euros) que será satisfecho a partir de marzo de 2002.

El estado contable al 31 de diciembre de 2001 formulado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del texto refundido de la ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	1.201.875
Pasivo a corto plazo	(773.830)
	428.045



Del resultado al 31 de diciembre de 2001 presentado por los Administradores se desprende que la cantidad a distribuir no excede de la cuantía de los resultados obtenidos, deducido el impuesto a pagar sobre dichos resultados, no existiendo pérdidas procedentes de ejercicios anteriores y hallándose cubiertas las reservas obligatorias, por lo que no existía obstáculo para el pago del dividendo a cuenta proyectado.

	Miles de Euros
Beneficio del ejercicio antes impuestos	91.897
Menos:	
Impuesto sobre Sociedades	(31.992)
Reservas obligatorias	(3.828)
	56.077

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,07 euros por acción (8.931 miles de euros).

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

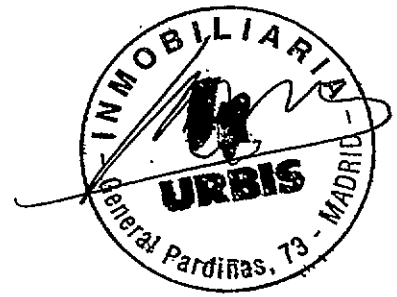
Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2001 están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

a) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento están formados principalmente por los gastos de ampliación de capital, (honorarios de abogados, escrituración y registro) y gastos devengados en la fusión, y están contabilizados por los costes incurridos. Estos gastos se amortizan linealmente en cinco años.

b) *Inmovilizado inmaterial-*

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo



la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir entre varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.

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

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

El epígrafe de concesiones incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012 y la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039.

La amortización de la concesión en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y la concesión de Tenerife linealmente en función de los años de duración de la concesión.

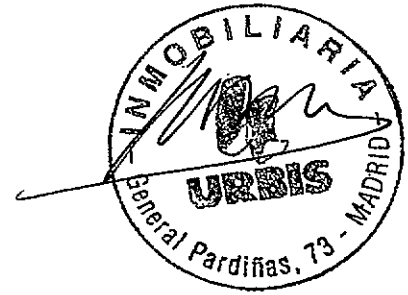
c) Inmovilizado material-

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de Julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil se registran como gasto del período.

La Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:



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

d) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-

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

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado según el valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran en el epígrafe "Provisiones", del capítulo de "Inmovilizaciones financieras". La Sociedad ha registrado una provisión por este concepto en el ejercicio 2001 de 432 miles de euros correspondientes a las sociedades Golf Altorreal, S.A., Inmopragal, S.A., Euroinmobiliaria Portugal, y Turísticos Arenitas, S.A. (véase Nota 8).

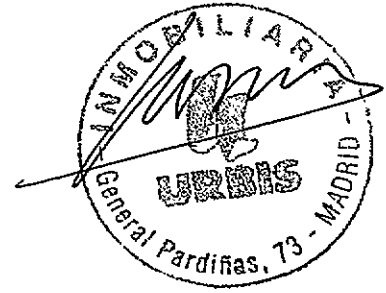
La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente en esta misma fecha, muestran un incremento de los activos de 33.369 miles de euros, un aumento de la cifra de negocio de 21.952 miles de euros y un incremento de los beneficios del ejercicio de 2.901 miles de euros.

e) Acciones propias-

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

Siguiendo este criterio, la Sociedad ha registrado al cierre del ejercicio una provisión que figura minorando el epígrafe de "Acciones Propias" por importe de 1.623 miles de euros.

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:



	Número de acciones	Miles de Euros		
		Coste	Provisión	Neto
Saldo a 31.12.2000	3.249.647	15.885	(3.047)	12.838
Venta	(70.000)	(278)	1.424	1.146
Reducción nominal (Nota 10)	-	(355)	-	(355)
Entradas	804.369	3.476	-	3.476
Saldo al 31.12.2001	3.984.016	18.728	(1.623)	17.105

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad tenía un total de 3.984.016 acciones propias, representativas de un 3,12% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 4.741 miles de euros siendo el precio medio de adquisición de 4,70 euros.

La Sociedad ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2001, (véase Nota 10)

En cualquier evaluación del patrimonio de la Sociedad, deberá disminuirse el saldo que presenta el capítulo "Acciones propias" de la cifra de fondos propios del balance de situación al 31 de diciembre de 2001.

f) Existencias-

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

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



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

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

g) Anticipos y compromisos contraídos con clientes-

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2001. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (Nota 4-1), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2001.

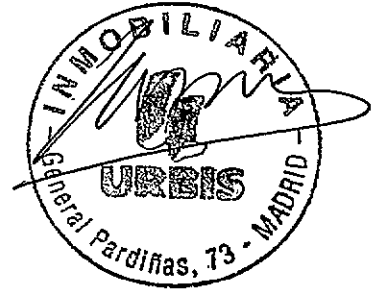
Asimismo, el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo del balance de situación adjunto, se desglosa en los subepígrafes "Clientes por ventas contratadas", (importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2001) y "Clientes por ventas contratadas sin liquidar" - importe pendiente de cobro de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados, cuya venta no se ha registrado en la cuenta de resultados - (Nota 4-1).

h) Provisiones para pensiones y obligaciones similares-

La Sociedad tiene la obligación de complementar la pensión de jubilación a ciertos empleados, que, en determinados casos, cumplan la edad de 60 años, o alternativamente a los 65 años, hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses inmediatamente anteriores. Este complemento será vitalicio e invariable.

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

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad ha efectuado un estudio actuarial externo para el personal pasivo utilizando las tablas de mortalidad ERM/FP-2000 y con un tipo de interés técnico del 4% mediante el sistema de capitalización individual de los beneficios proyectados y considerando el devengo anual de las obligaciones asumidas.



Utilizando las bases del anterior estudio, el cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 de la Sociedad ha ascendido a 204 miles de euros por la dotación financiera registrada en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados", adicionalmente se han registrado 151 miles de euros en el epígrafe "Gastos extraordinarios", (véase Nota 11).

i) Otras provisiones para riesgos y gastos-

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

j) Deudas-

Las deudas se contabilizan por su valor de reembolso y la diferencia entre dicho valor y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como "Gastos a distribuir en varios ejercicios", imputándose a resultados los correspondientes al ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Las deudas con vencimiento superior a un año respecto al cierre del ejercicio se contabilizan a largo plazo, si bien, la Sociedad considera como corto plazo, aquellas deudas vinculadas a promociones que, aunque su vencimiento sea a largo plazo, tiene prevista su subrogación en un plazo inferior a 12 meses.

k) Impuesto sobre sociedades-

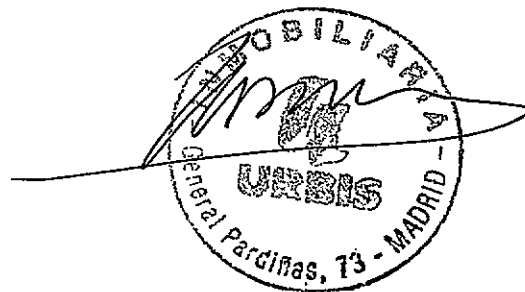
El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico, aumentando o disminuyendo éste, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose dicho resultado como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las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

Adicionalmente, la Sociedad registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal.

l) Ingresos y gastos-

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos



previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

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

Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisión para terminación de obra" que figura en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2001. A dicha fecha, el saldo de la Provisión para terminación de obra asciende a 70.861 miles de euros.

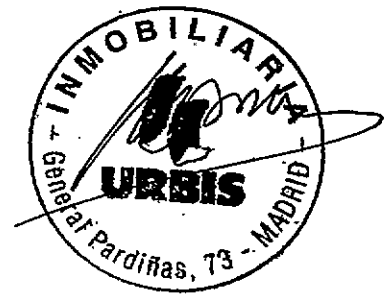
m) Indemnizaciones por despido

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

En función de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales pueden tener lugar en el futuro, se ha efectuado una provisión por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 por importe de 300 miles de euros.

n) Fianzas constituidas a largo plazo

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.



(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

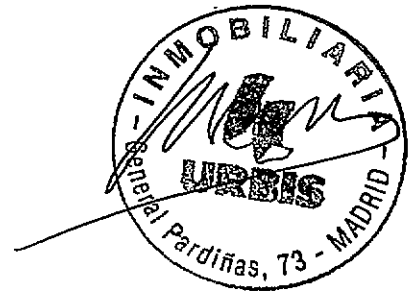
El movimiento habido durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	31/12/00	Adiciones Por Fusión (Nota 2-c)	Adiciones	Amortizaciones	31/12/01
Gastos de ampliación de capital	1.749	823	-	(535)	2.037
Gastos de fusión	-	-	655	(66)	589
Gatos de establecimiento	1.749	823	655	(601)	2.626

(6) INMOVILIZADO INMATERIAL

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

	Miles de Euros					
	31/12/00	Adiciones por fusión (Nota 2-c)	Resto de Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/01
Coste:						
Concesiones	15.260	17.129	54	(42)	-	32.401
Bienes en régimen de leasing	31.295	-	-	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	294	72	24	-	-	390
Total Coste	46.849	17.201	78	(42)	-	64.086
Amortización acumulada:						
Concesiones	(535)	-	(1.382)	12	-	(1.905)
Bienes en régimen de leasing	(781)	-	(445)	-	-	(1.226)
Resto de inmovilizado inmaterial	(174)	(54)	(48)	-	-	(276)
Total Amortización acumulada	(1.490)	(54)	(1.875)	12	-	(3.407)
Inmovilizado inmaterial neto	45.359	17.147	(1.797)	(30)	-	60.679



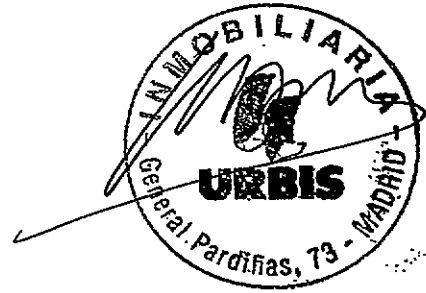
La principal adición del ejercicio corresponde a la concesión administrativa para la explotación de un centro comercial en Tenerife, que fue concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un periodo de 50 años. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.401 miles de euros durante el ejercicio 2001.

Adicionalmente la Sociedad tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos se encontraban en posesión de la sociedad del Grupo Banesto Infosa y fueron cedidos en el ejercicio 2000 por un importe de 15.260 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.179 miles de euros durante el ejercicio 2001.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2001 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2001 son los siguientes:

	Miles de Euros						
	Duración Del Contrato	Tiempo Transcurrido	Coste En origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes De pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	47 meses	31.295	(1.226)	4.862	29.317	15(a)
Totales			31.295	(1.226)	4.862	29.317	

(a) Cuotas semestrales



(7) INMOVILIZADO MATERIAL

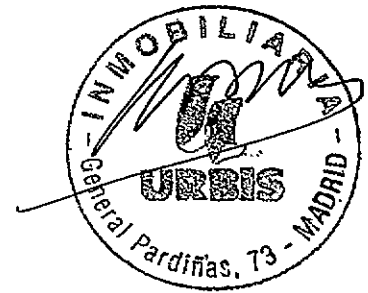
El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	31/12/00	Adiciones Por fusión (Nota 2-c)	Resto de adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos de existencias	Otros Trasposos	31/12/01
Coste-							
Inmuebles para arrendamiento	207.878	55.287	1.767	(2.530)	3.810	(3.642)	262.570
Inmuebles para uso propio	9.195	150	270	-	481	4.075	14.171
Otro inmovilizado	4.322	1.118	865	(162)	-	18	6.161
Inmovilizado en curso	38.531	-	10.530	-	1.034	(451)	49.644
Total coste	259.926	56.555	13.432	(2.692)	5.325	-	332.546
Amortizaciones-							
Inmuebles para arrendamiento	(11.185)	-	(2.518)	240	-	-	(13.463)
Inmuebles para uso propio	(505)	(36)	(282)	6	-	-	(817)
Otro inmovilizado	(2.500)	(631)	(649)	96	-	-	(3.684)
Total amortizaciones	(14.190)	(667)	(3.449)	342	-	-	(17.964)
INMOVILIZADO NETO-	245.736	55.888	9.983	(2.350)	5.325	-	314.582

Al 31 de diciembre de 2001 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 122.937 y 397 miles de euros, respectivamente.

La adición por fusión del ejercicio 2001, por un importe de 55.287 miles de euros, corresponde a un edificio de oficinas situado en San Sebastián de los Reyes (Madrid), con una superficie total edificada sobre rasante de 25.900 m² aproximadamente, que se encuentra arrendado al Grupo Dragados, S.A. por un periodo de 12 años a partir del 1 de enero de 2001, habiéndose fijado una renta de mercado.

Las adiciones producidas durante el ejercicio en el epígrafe de inmovilizado en curso corresponden a la capitalización de los costes incurridos en diferentes proyectos de patrimonio en renta, principalmente un edificio de oficinas en Pozuelo de Alarcón (Madrid), una residencia geriátrica en Madrid y un edificio de Oficinas en Madrid.



Las transferencias de existencias a inmovilizado material en arrendamiento que se han producido en el ejercicio, por importe de 3.810 miles de euros, corresponden principalmente a locales comerciales de promociones situadas en Madrid, que van a ponerse en explotación próximamente (véase Nota 9).

El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2001, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:

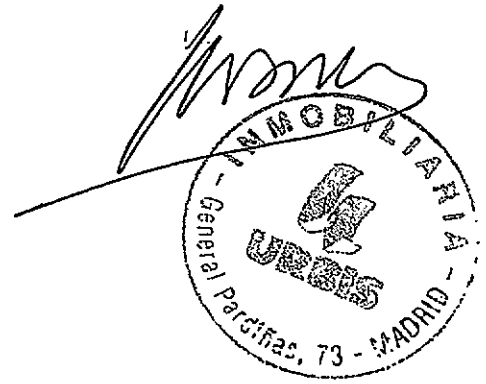
	Miles de Euros			Superficie sobre rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en curso	
Madrid	46.555	222.735	38.423	177.096
Levante	-	1.076	2.302	1.965
Andalucía	-	11.173	-	22.649
Cataluña y Baleares	-	1.280	2.542	748
Canarias	17.141	25.838	5.788	57.535
Oviedo	-	469	589	-
TOTAL	63.696	262.570	49.644	259.993

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2001, la Sociedad posee, aproximadamente, 1.900 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2001, corresponde en un porcentaje aproximado del 27,2% a oficinas, 34,3% a centros comerciales, 7,0% a viviendas y un 31,5% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales, garajes y explotaciones hoteleras).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2001, a un 2,9% aproximadamente. Adicionalmente, un 1,7% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 2001 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 8.763 miles de euros que han supuesto un beneficio neto de 6.413 miles de euros. El mencionado beneficio se encuentra registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 adjunta, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

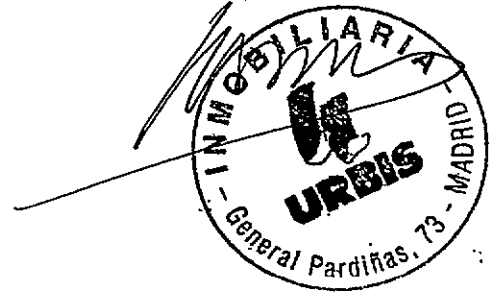


La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

(8) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2001 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Adiciones Por Fusión	Adquis. o dotaciones	Trasposos a C/P	Retiros	Saldo final
Participaciones en empresas del Grupo	17.556	6.737	-	-	(438)	23.855
Participaciones en empresas asociadas	9.135	126	-	(210)		9.051
Cartera de valores a largo plazo	18	324	-	210	(12)	540
Créditos a empresas del Grupo	-	1.617	-	(1.617)	-	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.761	68	960	-	-	2.789
Provisiones	(3.852)	(1.232)	(432)	-	270	(5.246)
	24.618	7.640	528	(1.617)	(180)	30.989



Las adiciones por fusión (Nota 2-c) han sido las siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Provisión	Valor neto contable
<u>Empresas del Grupo</u>			
Aurelio Reunes Inversiones, S.A.	2.825	-	2.825
Cobasa Layetana de Inmuebles, S.A.	138	(138)	-
Indraci, S.A.	108	(12)	96
Astaco, S.A.	3.666	(950)	2.716
<u>Empresas Asociadas</u>			
Inmopragal, S.A.	126	-	126
<u>Cartera de valores a largo plazo</u>			
Nazaret y Desarrollo, S.A.	96	(66)	30
Espacios del Norte, S.A.	228	(66)	162
<u>Fianzas</u>	68	-	68
<u>Préstamo concedido a Indraci, S.A.</u>	1.617	-	1.617
	8.872	(1.232)	7.640

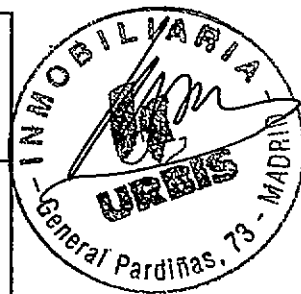
Los retiros del ejercicio se deben fundamentalmente a la venta de participaciones del Golf Altorreal, S.A. con un coste neto en libros 78 miles de euros, y la venta de las acciones de Real Sociedad Hípica Española que han generado un beneficio de 240 miles de euros. Adicionalmente se han liquidado las sociedades Cobasa Layetana de Inmuebles, S.A., Los Jardines de Arenitas, S.A. y Puerto Nuevo Palm- Mar, S.A. con un coste neto en libros de 150 miles de euros.

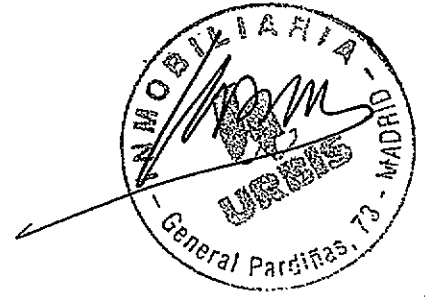
El desglose de la provisión por depreciación de cartera al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de euros
Empresas del Grupo	5.001
Empresas asociadas	108
Cartera de inversiones a largo plazo	137
	5.246

El detalle de sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de la Sociedad al 31 de diciembre de 2001, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Miles de euros			
				Coste neto en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 2001
Turísticos Arenitas, S.A.	Hostelería y turis.						
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100,00%	270	301	(16)	(14)
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100,00%	102	120	(12)	(2)
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100,00%	3.486	4.133	(1.438)	(7)
Renfurbis, S.A.	Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización	82,02%	6.028	10.157	(2.276)	(106)
Aurelio Ruenes Inversiones, S.A.	Promotora	Altorreal, Molina de Segura. Murcia	60,00%	3.324	5.559	(5)	(14)
Indraci, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100,00%	2.825	88	(488)	3.997
Astaco, S.A.	Promotora	Emilia Pardo Bazán, 3. La Coruña	60,00%	90	180	(17)	(11)
	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	2.729	7.765	(2.164)	234
		Total empresas del Grupo		18.854			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	Promotora	Génova, 19. Madrid	32,55%	8.576	15.626	2.208	(86)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30,00%	355	1.202	(39)	241
Imopragal, S.A.	Promotora	Rua Virgilio Correira, 49 A. Lisboa	50,00%	12	249	231	(713)
		Total empresas asociadas		8.943			





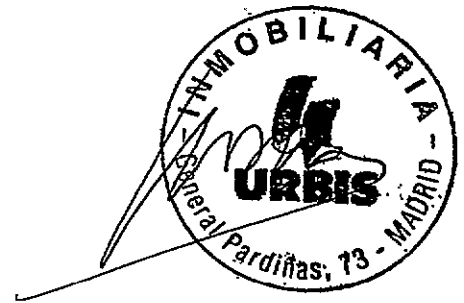
Los datos de la sociedad Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal) han sido obtenidos de los estados financieros al 30 de noviembre de 2001, últimos disponibles. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en la situación patrimonial de la sociedad, ya que la misma está terminando la rehabilitación de un edificio en Lisboa para su posterior alquiler.

La sociedad Astaco, S.A. proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A. se encuentra actualmente en proceso de disolución, encontrándose esta al 31 de diciembre de 2001 pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Las inversiones en Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal), Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A. y Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. se justifican por las plusvalías tácitas atribuibles a terrenos y otros activos de las citadas sociedades, cuya valoración en el momento de la adquisición se soportó adecuadamente con los resultados del trabajo realizado por expertos independientes y que subsisten en la actualidad.

Las sociedades participadas no han repartido dividendos durante el ejercicio 2001.

Si bien la intención de la Sociedad es continuar con la venta de acciones de Golf Altorreal, S.A., de las que se han vendido en el ejercicio un número de ellas cuyo coste ascendía a 78 miles de euros, y dado que el ritmo de venta de dichas acciones hace prever un período de enajenación de la inversión superior a doce meses, la Sociedad ha registrado la misma como "Inmovilizaciones financieras".



Saldos con empresas del Grupo y Asociadas-

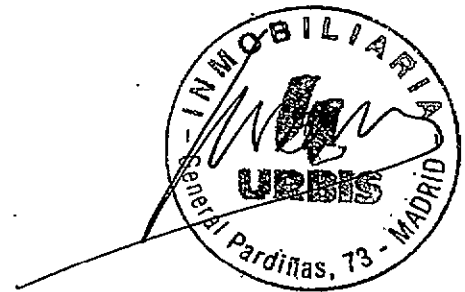
Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2001 son los siguientes:

	Miles de euros				
	Préstamos Concedidos Corto Plazo	Otros Saldos Deudores	Préstamos Recibidos Corto Plazo	Otros Saldos Acreedores	Desembolso Pendiente Sobre Acciones
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	-	96	-	-	-
Turísticos Arenitas, S.A.	-	-	-	(42)	(228)
Aurelio Ruenes Inversiones, S.A.	-	-	-	(2.278)	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	24	-	-	(60)
Euroinmobiliaria Portugal, S.A.	-	-	-	(553)	-
Golf Altorreal, S.A.	-	655	-	-	-
Renfurbis, S.A.	1.503	-	-	(6)	-
Dicam, S.A.	-	12	-	-	-
Indraci, S.A.	1.617	78	-	(6)	-
Astaco, S.A.	-	-	(2.590)	(108)	-
Inmopragal, S.A.	-	355	-	-	-
Grupo Dragados	-	12	-	-	-
Totales	3.120	1.232	(2.590)	(2.993)	(288)

Con fecha 28 de diciembre de 2001, la Sociedad concedió a Renfurbis, S.A. un préstamo de 1.503 miles de euros, a devolver antes del 28 de junio de 2002 y que devenga un tipo de interés del Euribor a tres meses más un punto.

El préstamo concedido a Indraci, S.A. por un importe de 1.617 miles de euros, cuyo vencimiento se produjo el día 3 enero de 2002 ha sido renovado por un periodo de 6 meses, hasta el 3 de julio de 2002, aplicándosele un tipo de interés del Euribor a un año sin diferencial. El importe de la renovación ha ascendido a 1.683 miles de euros, tras incluir los 66 miles de euros de intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2001.

Los préstamos concedidos por Astaco, S.A., por importe de 2.590 miles de euros, vence el 23 de febrero de 2002, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2001 ascienden a 108 miles de euros.



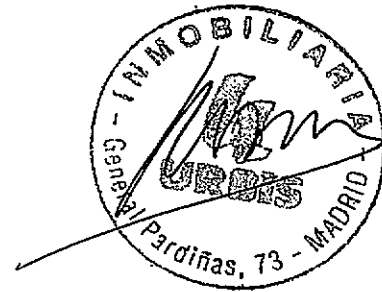
(9) EXISTENCIAS

La composición de las existencias por delegaciones al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Edificios terminados
Alicante	6.863	18.350	371
Almería	19.525	7.922	1.638
Asturias	4.901	9.445	-
Barcelona	13.791	18.627	4.076
Cádiz	28.594	41.608	-
Cantabria	2.838	-	12
Córdoba	4.954	-	-
Gerona	1.836	-	17.631
Granada	29.073	18.387	33
Huelva	747	-	101
Huesca	1.279	-	-
Jerez	-	-	1.705
La Coruña	12.364	6.175	-
Las Palmas/Lanzarote	35.671	22.234	2.839
Madrid	116.041	49.187	4.600
Málaga	24.907	25.757	2.240
Mallorca	569	4.561	154
Murcia	33.479	4.707	55
Pamplona	3.617	-	-
Pontevedra	6.252	10.011	-
Sevilla	17.535	21.946	1.440
Tarragona	509	-	29
Tenerife	75.374	18.762	260
Valencia	13.701	15.252	668
Valladolid	8.175	-	-
Zaragoza	8.382	3.073	-
Total	470.977	296.004	37.852

Los inmuebles incorporados de existencias al inmovilizado han ascendido a 5.325 miles de euros, de los que 3.810 miles de euros corresponden al traspaso desde el epígrafe de inmuebles terminados a inmuebles para arrendamientos por unos locales de la promoción Puerta Urbis que se van a poner en explotación, (véase Nota 7).

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2001 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas



destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2001 ha sido de 14.364 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001 existen activos en existencias por un valor contable total de 148.456 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 13), cuyo saldo al 31 de diciembre de 2001 asciende a 196.658 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 423.353 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 33.723 miles de euros.

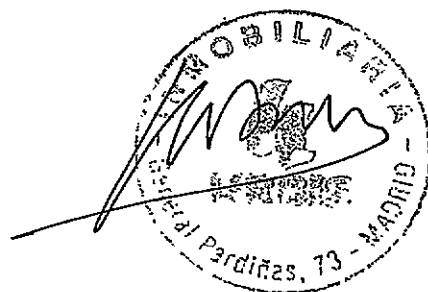
La Sociedad no tiene compromisos de venta de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2001.

La Sociedad adquirió a Banesto un solar en el ejercicio 2000 por importe de 33.830 miles de euros cuyo coste final es el equivalente al 36,43% del precio de venta de las promociones a desarrollar por la Sociedad en dicho terreno cuya edificabilidad total sobre rasante asciende a 48.422, 42 m². El solar está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2001 y registrado el pasivo a corto plazo por importe de 1.778 miles de euros y a largo plazo por 32.052 miles de euros.

(10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 2001 se indica en el cuadro siguiente:

	Miles de euros							
	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado Del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-2000	132.691	138.275	23.163	12.838	8.600	49.096	39.547	404.210
Distribución resultados 2000			3.375		402	35.770	(39.547)	-
Reducción del capital social	(11.228)			(355)	67	288		(11.228)
Ampliación del capital social	30.366	98.894						129.260
Variación Autocartera				4.622		(4.622)		-
Resultado del ejercicio 2001							59.905	59.905
Saldo al 31-12-2001	151.829	237.169	26.538	17.105	9.069	80.532	59.905	582.147



Capital Social-

La Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 26 de abril de 2001 acordó reducir el capital social en 11.228 miles de euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, a razón de 0,11 euros por acción, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que paso de 1,3 a 1,19 euros por acción.

La misma Junta General de Accionistas también acordó ampliar el capital social en 30.366 miles de euros, mediante la emisión de 25.517.435 acciones de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 98.894 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Grupo Dragados, S.A., ya que conforme a lo dispuesto en el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no existía derecho de suscripción preferente.

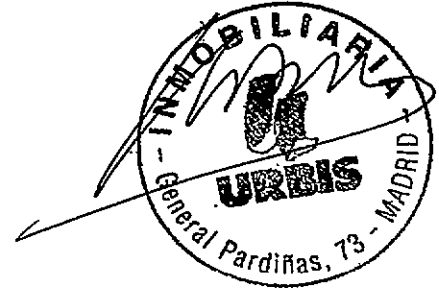
En consecuencia el capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2001 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación, igual o superior al 5 por 100 del capital suscrito, que han comunicado este hecho son Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 51,72% a través, principalmente, de Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Dragados, S.A. con una participación directa del 20%. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su conjunto, poseen un total de 138.174 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 164.427,06 euros y que suponen un 0,11 % del capital social de la compañía.

En la misma Junta General de Accionistas de fecha 26 de abril de 2001 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y se sometió la fusión al régimen especial del Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del impuesto sobre sociedades.

Reserva legal-

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital.



La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas especiales-

En esta cuenta se recogen las siguientes reservas:

- Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de 30 miles de euros.
- Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 7.979 miles de euros.
- El importe restante, 1.061 miles de euros, se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

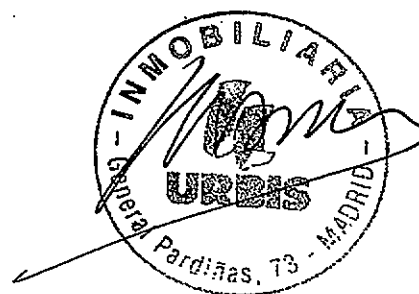
Reserva para Acciones Propias-

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad tiene establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 17.105 miles de euros. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

(11) PROVISIÓN PARA PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en esta cuenta ha sido el siguiente:

	Miles De Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2000	5.049
Dotación (Nota 4-h)	355
Traspaso a Otras Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 12)	(416)
Pagos efectuados	(589)
Saldo a 31 de diciembre de 2001	4.399



El saldo al 31 de diciembre de 2001 cubre exclusivamente las obligaciones contraídas con el personal pasivo, (195 personas).

(12) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

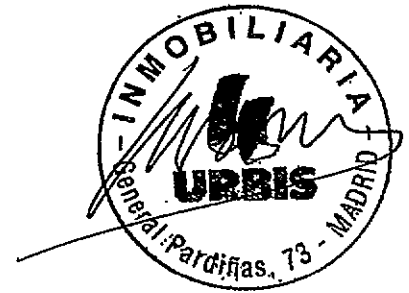
El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros					Traspaso a C/P	Saldo 31/12/01
	Saldo 31/12/00	Adiciones Por fusión (Nota 2-c)	Adiciones	Aplicaciones	Traspasos (Nota 11)		
Para actas fiscales	20.290	2.915	1.016	(42)	-	-	24.179
Otras provisiones	2.723	721	11.019	(954)	416	(4.177)	9.748
	23.013	3.636	12.035	(996)	416	(4.177)	33.927

El saldo a 31 de diciembre de 2001 de la provisión para actas fiscales corresponde a la estimación realizada por la Sociedad, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y cuyo importe actualizado asciende a 41.448 miles de euros. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha todas las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido, en su caso, del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando las garantías correspondientes para aquellos recursos aplicables por importe de 9.778 miles de euros (véase Nota 15).

Las adiciones por fusión corresponden a una provisión como consecuencia de las Actas de la Agencia Tributaria firmadas en disconformidad. El importe de las actas levantadas por las autoridades fiscales ascendió a 2.954 miles de euros. Dichas actas fueron firmadas en disconformidad y se encuentran recurridas ante el Tribunal Económico Administrativo Central, sin que a la fecha actual se haya producido resolución alguna.

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2001 corresponde a la estimación realizada por la Sociedad de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros. Las aplicaciones de provisión corresponden a pagos realizados en concepto de indemnizaciones y renunciadas al fondo de pensiones del personal activo.



La dotación del epígrafe de otras provisiones corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares, (véase Nota 16).

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. El 3 de mayo de 1999 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid dictó sentencia desestimando íntegramente la demanda. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

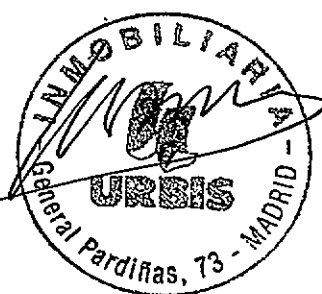
(13) DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2001, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	Corto Plazo	Largo Plazo					Total LP	Total
	2002	2003	2004	2005	Resto			
Con entidades financieras	364.117	52.961	64.122	28.843	-	145.926	510.043	
Adquisición inmov. en leasing (Nota 6)	3.504	4.057	4.057	4.057	13.095	25.266	28.770	
Intereses devengados		-	-	-	-	-		
- Leasing	547	-	-	-	-	-	547	
- Otros	2.795	-	-	-	-	-	2.795	
	370.963	57.018	68.179	32.900	13.095	171.192	542.155	

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 4.862 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

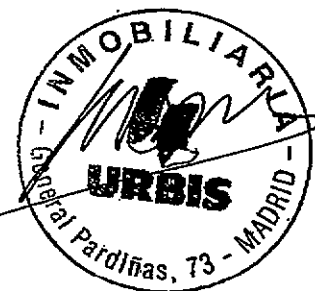
A 31 de diciembre de 2001 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición.



BANCO	Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2031	276	276
Banesto (*)	2030	20.951	1.725
Banesto (*)	2028	60	60
Banesto (*)	2024	241.114	126.933
Banesto (*)	2022	74.411	37.786
Banesto (*)	2021	9.833	2.518
Banesto (*)	2017	66	168
BBVA(*)	2028	6.335	307
BBVA(*)	2027	4.850	3.636
Caja de ahorros del Mediterráneo(*)	2023	7.362	3.089
Bancaja (*)	2022	9.093	3.239
Urquijo(*)	2017	3.041	523
Ibercaja (*)	2002	541	541
Caja Madrid	2028	12.627	8.964
Caja Madrid	2027	4.117	2.650
Caja Madrid	2024	18.211	2.524
Caixa Galicia	2028	3.059	1.316
Unicaja	2023	4.412	-
La Caixa	2002	2.994	403
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	2004	10.764	9.682
Banesto (**)	2002	148.228	65.913
Banco Herrero (**)	2002	3.756	2.182
Caja Madrid (**)	2002	29.239	20.458
Ibercaja (**)	2002	4.243	2.494
La Caixa (**)	2002	23.686	16.684
BBVA (**)	2002	11.732	6.821
Bancaja (**)	2002	5.211	3.264
CCM (**)	2002	2.404	-
Total		662.616	324.156

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

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

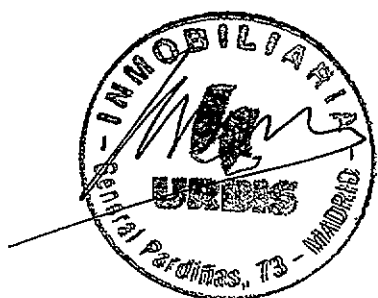


BANCO		Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto sindicado	2005	28.849	28.849
Banesto	2004	23.920	23.920
Banesto	2002	11.960	11.960
Banesto	2002	36.061	21.570
Banesto sindicado	2002	6.010	5.932
Banco Gallego	2002	9.616	9.616
Caixa Galicia	2003	3.005	331
La Caixa	2003	3.005	2.897
Urquijo	2003	6.010	4.261
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2002	2.405	246
Banco Herrero	2002	3.005	2.710
Banco Herrero	2002	3.005	--
BSCH	2002	3.005	2.939
Caixanova	2002	24.040	6.720
Caja Madrid	2002	1.202	1.136
Caja Madrid	2003	18.030	5.806
Banco Zaragozano	2003	15.025	12.892
Ibercaja	2002	3.005	6
Caja de Cataluña	2004	18.030	16.354
Bancaja	2003	6.010	5.637
Barclays	2004	9.015	1.845
Banco Sabadell	2002	7.514	7.194
BBVA	2002	5.410	397
Banco Vitoria	2004	24.040	12.387
	2002	3.005	282
Total		274.182	185.887

Los préstamos con garantía personal con Banesto por importes de 28.849 y 9.616 miles de euros de saldo dispuesto, se corresponden con un préstamo sindicado en el que Banesto actúa como Director y en el que interviene como prestamista por un importe de 10.094 miles de euros. El resto del saldo dispuesto, 28.371 miles de euros, corresponde a la participación de otras 15 entidades financieras.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20% y el Euribor más 1%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2001, ascendieron a 25.032 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2001 estaban devengados y no vencidos, 2.795 miles de euros. Del total de los gastos financieros



señalados, un total de 15.783 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

Operaciones de cobertura de tipo de interés -

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 2001 se contrataron determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura de 444.628 miles de euros (82%, aproximadamente, de la deuda financiera al cierre del ejercicio).

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 4,45% y un mínimo del 3,37% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,789%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto la reducción del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.212 miles de euros, aproximadamente.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre marzo de 2003 y octubre de 2004.

(14) SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	8.378	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.882	156
Hacienda pública acreedora	-	733
Cuenta corriente tributaria	-	5.575
Hacienda pública acreedora por IVA	-	1.000
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	144
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)	-	10.723
Impuesto sobre beneficios diferido	-	8.420
Total	15.260	26.751

Durante el ejercicio 2001 la Sociedad ha venido utilizando el mecanismo de la cuenta corriente tributaria, de manera que trimestralmente se produce una regularización de los cobros y pagos a la Administración tributaria en cada periodo. El saldo acreedor de dichas cuentas al 31 de diciembre de 2001 asciende a 5.575 miles de euros y se corresponde con los



saldos de la cuenta corriente tributaria del cuarto trimestre. El detalle de dicho saldo al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

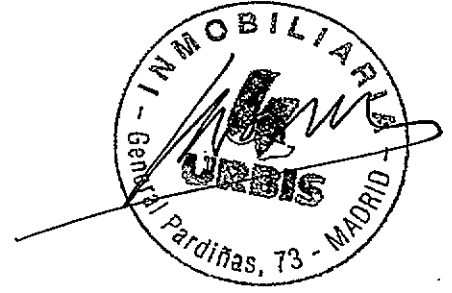
	Miles de euros
Hacienda pública, acreedor por IRPF	2.020
Hacienda pública, acreedor por impuesto de sociedades	19.915
Hacienda pública, deudor por IVA	(16.360)
	5.575

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 6.671 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2001 de la Sociedad con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			91.897
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		1.270	
Otras	1.370	589	
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión	719	5.376	
Operaciones leasing	49	738	
Provisiones varias	12.035	996	
Reversión provisión autocartera	-	1.424	
Otras	1.887	145	
Base imponible			97.417

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2001 ascendía a 1.570 miles de euros que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".



La Sociedad se ha acogido al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal ha generado una carga fiscal diferida por importe de 6.850 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

La Sociedad, en virtud de lo establecido en la legislación fiscal vigente en cada momento, ha asumido unos compromisos de reinversión derivados del diferimiento de la tributación de determinadas plusvalías cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

Año de generación	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

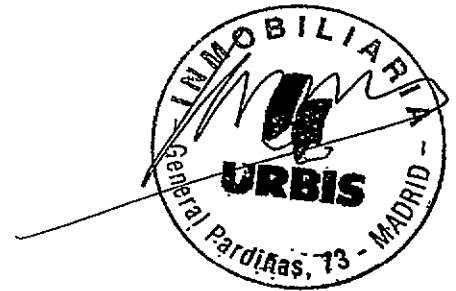
La obligatoria reinversión se encuentra totalmente materializada en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticas Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altoreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A..
- Centro comercial "ABC de Serrano"
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid)

La Sociedad para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad ha incorporado a la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2000, 79 miles de euros, tiene previsto incorporar a la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2001, 719 miles de euros y tiene pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 19.500 miles de euros.

Como consecuencia de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2001, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 8.378 miles de euros.



Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a la dotación de la "Reserva para Inversiones en Canarias", se encuentran totalmente cumplidos a 31 de diciembre de 2001.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de la exención por reinversión de plusvalías, la fusión efectuada en 1990 y los impuestos aplicables a la compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 12.

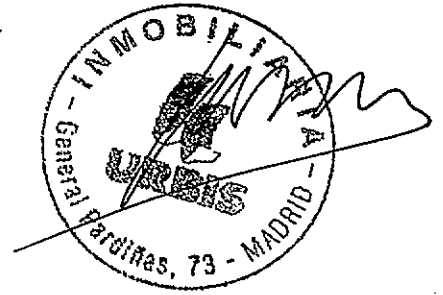
Adicionalmente la sociedad absorbida fue inspeccionada por el impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 1991 a 1995. Dichas actas fueron firmadas en disconformidad y se encuentran recurridas ante el Tribunal Económico Administrativo Central (véase Nota 12).

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, en relación con determinadas obligaciones contables, contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones contemplado en dicha norma a la disolución sin liquidación de la sociedad El Palmeral de Alicante, S.A., se pone de manifiesto que dichas obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1998.

Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995. El último balance cerrado por la Sociedad transmitente es el correspondiente al 31 de diciembre de 2000 y se presenta en la Nota 2-c.

Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de fusión.

Los beneficios fiscales disfrutados por la transmitente respecto de los que la adquirente se subroga en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales son, básicamente, el diferimiento por reinversión de los años 1997 y 2000 de 202 miles de euros y 1.981 miles de euros respectivamente y la disminución en 2.700 miles de euros de la base imponible correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000, derivado de la dotación por



el mismo importe de la Reserva de Inversión Canaria según lo establecido en la ley 19/1994.

Los principales bienes objeto de amortización adquiridos por la Sociedad transmitente son el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes adquirido en el ejercicio 2000 y la concesión para la explotación del Centro comercial Martíáñez adquirido en el mismo año. El resto de activos adquiridos por la Sociedad transmitente tienen un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

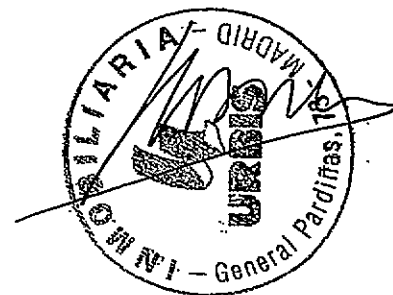
En septiembre de 2001 se han iniciado las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 1997 a 2000, por este motivo se ha interrumpido la prescripción normal de dichos ejercicios.

(15) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros
<u>Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)</u>	172.208
<u>Técnicos y financieros</u>	
Tribunal Económico Administrativo	9.778
Solares	62.115
Permutas	8.324
Otros financieros	12.122
Ayuntamientos y otras entidades públicas	18.283
<u>Avales de filiales</u>	14.623
Total	297.453

Los avales ante el Tribunal Económico Administrativo, por importe de 9.778 miles de euros, corresponden a recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 12 y 14. Durante los años 1995 y 1996, se solicitó de la Administración, en base a la situación procedimental vigente en ese momento, la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas sin constitución de aval bancario. Actualmente, la Sociedad está a la espera de contestación sobre dicha solicitud.



Los avales de filiales por importe de 14.623 miles de euros, corresponden a avales otorgados a las sociedades del Grupo Renfurbis, S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. de los que la Sociedad responde solidariamente.

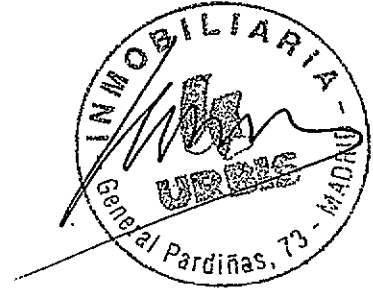
(16) INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica de la Sociedad, es como sigue:

	Miles de euros	
	Venta de promociones y solares	Arrendamientos
Albacete	7.212	-
Alicante	9.448	-
Almería	25.008	-
Baleares	6.142	19
Canarias	46.663	5.391
Cantabria	3.618	-
Cataluña	42.966	90
Granada	228	-
Jaen	-	90
Jerez	28.169	24
La Coruña	1.424	-
Madrid	104.961	25.206
Málaga	55.383	12
Murcia	9.622	114
Navarra	264	-
Sevilla	60.035	1.100
Valencia	29.227	24
Vigo - Pontevedra	2.257	-
Total	432.627	32.070

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2001 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 371.790 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 73.462 miles de euros y tiene como contrapartida el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación. Adicionalmente en el epígrafe de "Anticipos de



Cientes" hay 5.336 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 74.297 miles de euros. En resumen, la Sociedad ha cerrado el ejercicio 2001 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 402.492 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2001, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 446.087 miles de euros.

Aprovisionamientos-

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 de la Sociedad, es el siguiente:

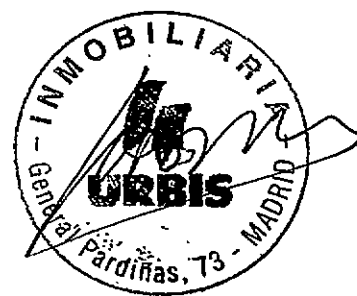
	Miles de Euros			
	Adiciones Drainsa	Adiciones y traspasos	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	31.241	197.018	(81.575)	115.443
Obras y servicios realizados por terceros	67.164	331.572	-	331.572
Totales	98.405	528.590	(81.575)	447.015

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

Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento-

El desglose por naturaleza del importe registrado como "Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de euros
Dotación a amortización (Notas 6 y 7)	4.525
Servicios exteriores	3.432
Otros gastos de gestión	2.194
Tributos	920
Gastos de personal	228
Total	11.299



Plantilla media-

Durante el ejercicio 2001 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

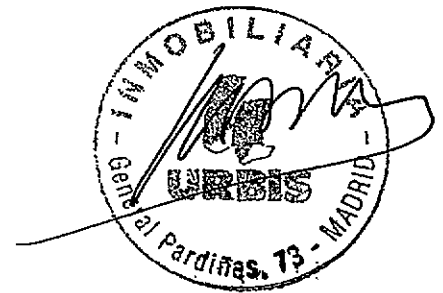
	Nº Medio De Empleados
Dirección General	8
Dirección técnica	41
Licenciados superiores	37
Licenciados medios	19
Administrativos	60
Operarios	4
Mantenimiento y servicio de edificios	9
Total	178

Gastos extraordinarios-

El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación Provisión Responsabilidades (Nota 12)	10.644
Gratificación diferida	1.388
Otros gastos extraordinarios	3.282
Total	15.314

La gratificación diferida incluye el gasto registrado en concepto de retribución a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración (1.112 miles de euros) que ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única a una compañía de seguros y cuyo rescate está sujeto a ciertas condiciones.



(17) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2001 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:

	Miles De Euros
Sueldos	841
Dietas	114
Total	955

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

(18) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad mantiene los siguientes saldos con empresas vinculadas:

	Miles de Euros		
	Saldo Acreedor		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Gedinver Inmuebles, S.A.			
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	104	108	212
Banco Vitoria, S.A.	54	7.079	7.133
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	-	290	290
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	19.376	-	19.376
Banco Español de Crédito, S.A.	-	2.348	2.348
Grupo Dragados, S.A.	138.937	274.327	413.264
Total	-	26.138	26.138
	158.471	310.290	468.761

Adicionalmente a las operaciones de leasing descritas en la Nota 6, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2001 de 1.418 miles de euros, la principal transacción



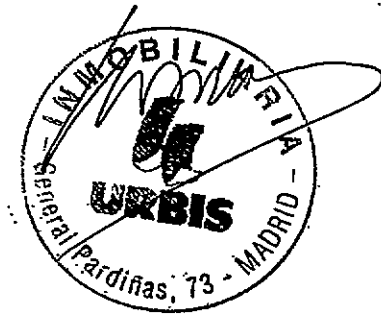
realizada durante el ejercicio 2001 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. que ha originado unos gastos financieros por importe de 17.712 miles de euros.

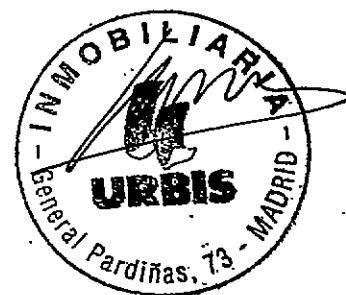
Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., se incluye la deuda que mantenía la Sociedad al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999. Dicha deuda, cuyo importe asciende a 19.376 miles de euros tiene vencimiento a largo plazo, y corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por la Sociedad al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en el término de Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

(19) CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000

APLICACIONES	Miles de euros		ORÍGENES	Miles de euros	
	2001	2000		2001	2000
Reducción de capital	11.228	8.204	Resultado del ejercicio	59.905	39.547
Gastos de establecimiento	655	1.869	Dotaciones a las amortizaciones	5.925	3.294
Incremento de activos por fusión con Dragados Inmobiliaria (Nota 2-c)	81.498	-	Variación provisión para inversiones financieras	162	54
			Dotación provisión para inversiones financieras	-	(871)
			Dotación provisión pensiones	355	1.130
			Ingreso de intereses diferidos	-	(186)
			Dotación provisión autocartera	-	3.047
			Dotación provisión y beneficios con autocartera	(1.491)	-
			Dotación provisión riesgos y gastos	12.085	1.220
			Provisiones aplicadas	-	(5.692)
			Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.506	1.985
			Beneficio enajenación de inmovilizado arrendamiento	(6.413)	(2.464)
			Beneficio enajenación de inmovilizado financiero	(240)	(781)
			Recursos procedentes de las operaciones	72.623	40.233
			Ampliación de capital	129.260	94.768
			Incremento de pasivos a largo plazo por fusión (Nota 2-c)	29.342	-
			Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado-		
			Inmovilizaciones inmateriales	30	-
			Inmovilizaciones materiales	8.763	4.888
			Inmovilizaciones financieras	2.307	4.802
			Enajenación de Acciones Propias	409	-
			Aumento Deudas a largo plazo	-	20.458
			Disminución Clientes a largo plazo	3.312	-
TOTAL APLICACIONES	183.957	124.812	TOTAL ORÍGENES	246.046	165.099
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	62.089	40.287	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		
TOTAL	246.046	165.099	TOTAL	246.046	165.099

	Miles de euros			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	2001	2000	2001	2000
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE				
Existencias	209.590	144.279	-	-
Deudores	92.826	57.288	-	-
Acreedores	-	-	246.045	160.765
Inversiones financieras temporales	4.555	96	-	-
Tesorería	3.107	-	-	403
Ajustes por amortización	56	208	-	-
TOTAL	310.134	201.663	246.045	161.376
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	310.134	201.663	62.089	40.287
			310.134	201.663





DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 20 de febrero de 2002, a efectos de lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ha formulado, por unanimidad, las Cuentas Anuales de la Sociedad, - Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2001 para su sometimiento a la deliberación y, en su caso, aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Los citados documentos, que se presentan formando un cuerpo único, figuran transcritos en los 45 folios que preceden numerados correlativamente, escritos solamente en su anverso y firmados todos ellos por el Secretario del Consejo de Administración, D. Juan Warleta Carrillo con el sello de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio social de 2001, los Administradores, que al día de la fecha componen el Consejo de Administración de la Sociedad, firman en la última página del presente documento, de todo lo cual como Secretario del Consejo de Administración doy fe, en Madrid a 20 de febrero de 2002.

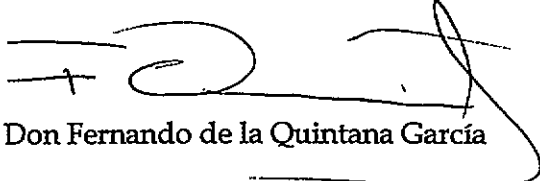
POR EL CONSEJO

Don Antonio Trueba Bustamente

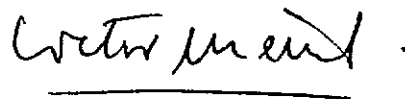
Don Alfredo Sáenz Abad

Don Luis Mª Arredondo Malo


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



Don Fernando de la Quintana García



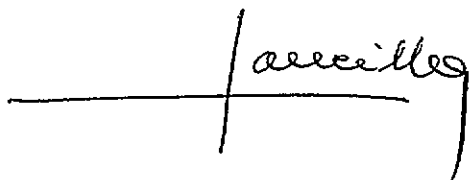
Don Víctor Menéndez Millán



Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota



Don Juan Manuel Delibes Liniers



Dragados Concesiones de Infraestructuras
(Representante D.Santiago Foncillas Casaus)

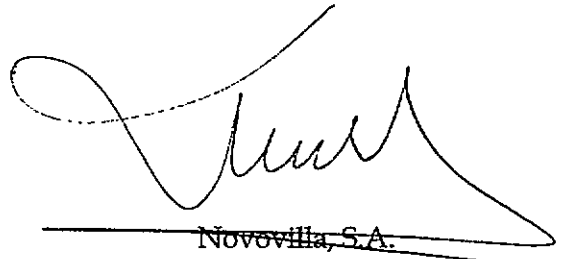


Don Rafael Benjumea Cabeza de Vaca



SECRETARIO NO CONSEJERO

Don Juan Warleta Carrillo



Novovilla, S.A.

(Representante D.Demetrio Ullastres Llorente)





COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

- 4 ABR. 2002

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2002 027226

ANDERSEN

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

Raimundo Fdez. Vilaverde, 85
28003 Madrid V

Registro de Auditorías
Emisores

Nº 7162

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo Urbis), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001 y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas 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.

Este es el primer ejercicio en el Grupo formula cuentas anuales consolidadas. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2001 las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados los Administradores presentan, a efectos informativos, una columna con las variaciones cuantitativas entre ejercicios. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001.

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 Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2001 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 consolidadas.

ARTHUR ANDERSEN

L. Jesús González

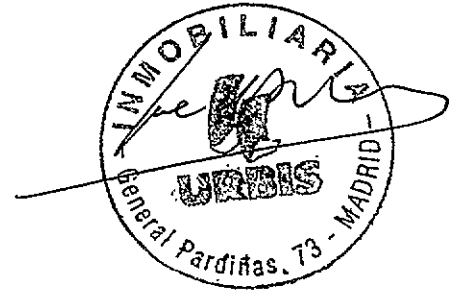
21 de febrero de 2002

**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES
(GRUPO URBIS)**

**CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

• Madrid, 20 de febrero de 2002 •

INFORME DE GESTION



INFORME DE GESTIÓN

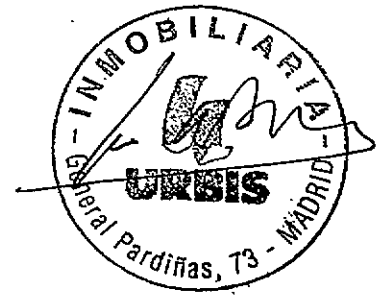
Objetivos Cumplidos

El ejercicio 2001 ha sido para Inmobiliaria Urbis un año más en el que se han cubierto los objetivos fijados por nuestra Sociedad en su Informe Anual del ejercicio 2000. Resumir la actividad de un ejercicio en pocas líneas supone desprenderse del bosque de cifras que a veces desvían la atención del objetivo básico de toda empresa, sus resultados. Nosotros pretendemos en este Informe de Gestión centrarnos en el mínimo de datos que proporcionen la máxima información. En esta línea, recordar los tres grandes objetivos para el 2001 y su grado de cumplimiento: cifra neta de negocio, resultado ordinario y beneficio neto son, a nuestro entender, la referencia del mejor aprovechamiento de las oportunidades que el mercado brinda.

La cifra neta de negocio ha sido de 486,7 millones de Euros, con un crecimiento del 69% sobre el ejercicio anterior. Esta cifra, que tiene su origen en unos ingresos totales de 499 millones de Euros, ha supuesto un grado de cumplimiento al cierre del ejercicio del 97,7%.

El resultado ordinario ha sido de 103,9 millones de Euros, con un crecimiento del 100% sobre el ejercicio anterior y un grado de cumplimiento sobre nuestras previsiones del 118%.

Por último, nuestro beneficio neto ha sido de 62,8 millones de Euros, con un incremento del 59% sobre el ejercicio anterior y un grado de cumplimiento del 104,5%, al haberse fijado en una cifra superior a los 60,1 millones de Euros.



Urbis y el Sector Inmobiliario

Resumido así el ejercicio, podemos afirmar que los objetivos se han cumplido.

El sector inmobiliario ha mantenido a lo largo del ejercicio 2001 cifras record en facturación y beneficio. A pesar de la revisión a la baja que han llevado a cabo empresas de otros sectores, el inmobiliario ha presentado su "buena cara" del negocio.

El ejercicio 2001 ha sido un año de fuerte actividad, aunque apuntando una cierta caída del crecimiento con relación a los dos ejercicios anteriores, que fueron records de actividad en cuanto a viviendas iniciadas, alquileres contratados, hoteles proyectados, inversiones realizadas, etc.

Aunque nuestro sector no se reduce a la venta de viviendas, Inmobiliaria Urbis, muy marcada por esta actividad, trata siempre de acercarse al sector y analizarlo condicionada por lo que es la base de su negocio: la primera vivienda.

Nuestra Sociedad, muy sensible a cualquier cambio de coyuntura, ha detectado una cierta caída del número de visitas en las casetas de ventas y una relajación en la presión compradora. Llegar de estos datos comerciales a la conclusión que las ventas de viviendas pasan por problemas es tan aventurado como negar que en el sector se están produciendo síntomas de ralentización, por lo que nuestra opinión es que los productos bien posicionados seguirán vendiéndose con un desplazamiento de absorción de la demanda media de 12 a 18 meses, situación que debe considerarse buena o muy buena si la referencia de los dos últimos años, donde todas las ventas se realizaban sobre plano, no estuvieran distorsionando lo que tradicionalmente se consideraba como un éxito.



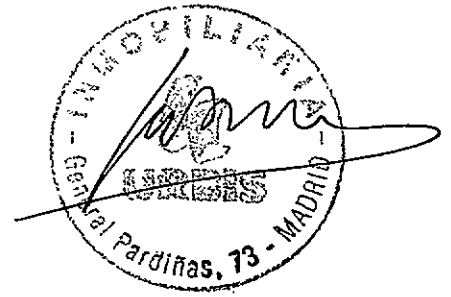
El volumen de contratación de oficinas en Madrid ha caído un 50% en el ejercicio 2001, si bien es cierto que la tasa de disponibilidad se sitúa tan solo en el 2,5%, lo que indica que en ejercicios anteriores se ha producido tal cantidad de precontratos que apenas han dejado espacio para que las oficinas que se iban terminando estuvieran sin ocupar.

Por otra parte, la desaparición prácticamente de la firma de precontratos en el ejercicio 2001 ha alertado que las oficinas en los próximos dos años se alquilarán con dificultad, por lo que deberán posicionarse por precio, calidad, localización e infraestructuras de comunicaciones.

La crisis tecnológica y la recesión económica son el mayor riesgo para el crecimiento del subsector, que entendemos va a resurgir en el plazo de dos años.

Inmobiliaria Urbis, cuyas oficinas están ocupadas en la actualidad al 99%, ha programado sus nuevos proyectos en base a esta estrategia de precios, situación, calidad y plazos, considerando en su estrategia que la salida al mercado de activos procedentes de grandes empresas, que han anunciado desinversiones millonarias de edificios singulares, añadirán ajustes en precios y dura competencia en su comercialización.

Desde el punto de vista de la inversión extranjera en inmuebles, el crecimiento interanual a Septiembre de 2001 había superado en un 25% la inversión del ejercicio anterior, siendo los centros comerciales y de ocio, los centros logísticos y las viviendas en zonas costeras los focos de



atracción más importantes para estos inversores que han realizado sus inversiones en base a rentabilidades brutas del 6/7%. Como contraste a esta tendencia inversora extranjera, la inversión en edificios de oficinas ha sido realizada en un 80% por capital nacional y en edificios terminados.

En el sector residencial de costa, Inmobiliaria Urbis está presente en solares que históricamente fueron de su propiedad, situados en Marbella, Estepona y Sur de Tenerife, y en los que ha compaginado su papel de promotor con el de desinversor de suelo.

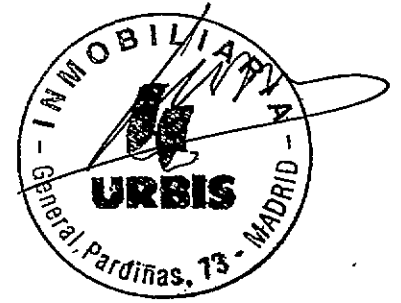
Un producto estrella en el ejercicio 2001 está siendo el de residencias de la tercera edad por las buenas previsiones que sobre él se hacen. En este campo nuestra Sociedad está siendo activa y ha comenzado la realización de varios proyectos que pondrá en el mercado a partir del ejercicio 2003.

La Bolsa, en medio de una positiva evolución de ventas y resultados de las Sociedades del sector, ha mantenido su criterio de descontar una crisis anunciada persistentemente en los últimos dos años y que la realidad no ha confirmado, penalizando a Inmobiliaria Urbis con una cotización de su valor que sitúa su PER en 9,4 al cierre del ejercicio, cifra difícil de entender si nos referimos al año 1998, donde el PER de Inmobiliaria Urbis era de 28,7 y, en referencia más cercana, 11,61 y 11,12 en los ejercicios 1999 y 2000, respectivamente.

Inmobiliaria Urbis en Bolsa

Fusión Terminada

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis celebrado el 31 de Enero de 2001 aprobó el proyecto de fusión de Inmobiliaria Urbis, S.A. con Dragados Inmobiliaria, S.A. La



integración de esta Sociedad se llevó a cabo mediante fusión por absorción y con efectos contables desde el 1 de Enero de este ejercicio, siendo operativa con una integración al 100% desde el mes de Junio de este ejercicio.

Presentar como resultado que en seis meses se han integrado las dos Sociedades y que hoy funcionan como una sola de "hecho y derecho", con gran eficiencia, mejora de resultados y rentabilidad para el accionista, es digno de mención y motivo de satisfacción.

Cuentas Consolidadas

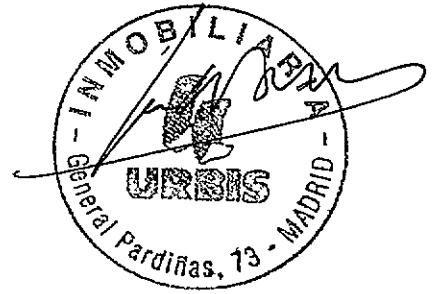
Por primera vez, Inmobiliaria Urbis presenta sus cuentas anuales consolidadas con preferencia sobre las cuentas anuales individuales de la Sociedad matriz. Como consecuencia de esta realidad nuestra Sociedad para tener un punto de referencia presenta a efectos comparativos los Estados Financieros consolidados al 1 de Enero de 2001.

Dragados Inmobiliaria, S.A. ha aportado una serie de Sociedades a la fusión que, unidas a otro grupo de Sociedades de Inmobiliaria Urbis que han comenzado a tener actividad o van a tener un desarrollo importante en el próximo ejercicio, nos inclina a elegir como la mejor forma de presentar una imagen fiel y real de Inmobiliaria Urbis el de sus Cuentas Consolidadas, dejando la presentación de las Cuentas Individuales como complementarias y anexo a las mismas.

Actividad Comercial

La actividad comercial de Inmobiliaria Urbis puede resumirse en los siguientes datos:

2.523 unidades sobre rasante contratadas, con un precio medio de 145.800 Euroş y una valoración de 367,9 millones de Euros, lo que supone un incremento del 18%. Este incremento en las ventas contratadas se ha visto muy



favorecido por el buen comportamiento del último trimestre de 2001 en el que nuestra Sociedad ha batido el record histórico de firma de contratos por 865 viviendas, lo que indica que la situación y calidad de las promociones de Inmobiliaria Urbis puestas en venta en el tercer trimestre han neutralizado la tendencia bajista del sector.

Al cierre del ejercicio 2001, la "bolsa" de venta y reservas para liquidar en el 2002 y siguientes asciende a la cantidad de 455,5 millones de Euros, lo que asegura en un alto porcentaje la cifra de negocio y resultados del ejercicio 2002.

**La Cifra de Negocio
creció un 69%**

Los ingresos totales en nuestra Sociedad alcanzaron la cifra de 499 millones de Euros, con un incremento del 65% sobre el ejercicio anterior. De estos ingresos totales, la cifra neta de negocio ha sido de 487 millones de Euros, con un crecimiento del 69%. El resto de nuestros ingresos, 12 millones de Euros, corresponden a desinversiones de patrimonio en renta, ingresos financieros y otros ingresos de explotación. Si referenciáramos el crecimiento orgánico de nuestra Sociedad sobre la suma de los ingresos de Inmobiliaria Urbis y Dragados Inmobiliaria en el ejercicio 2000, este crecimiento es del 22%, lo que indica la ejemplaridad de la fusión realizada.

De la comparación de los ingresos totales y la cifra neta de negocio se deduce el carácter recurrente y ordinario de nuestros ingresos, confirmándose en este ejercicio la tendencia de los últimos cinco años en los cuales Inmobiliaria Urbis ha hecho de la promoción de primera vivienda el mejor y más seguro de sus resultados recurrentes.

**El Margen Bruto
creció un 87%**

El margen bruto de la Sociedad, importe neto de la cifra de negocio menos los costes de las ventas, creció en el ejercicio



2001 en un 87%, alcanzando la cifra de 135,6 millones de Euros.

Si relacionamos el margen bruto obtenido con la cifra de negocio, podemos afirmar que la aportación de nuestro negocio deja a la Sociedad un 28% de sus ventas para cubrir sus gastos indirectos, financieros, pago del Impuesto de Sociedades y reparto de dividendos, lo que nos sitúa en un confortable margen, teniendo en cuenta que la eficiencia y productividad de nuestra Sociedad es muy alta, al dedicar solamente el 2,2% de su cifra de negocio a costes de personal, el 2,1% a otros costes indirectos y el 2,4% a los costes financieros netos, como más adelante analizaremos.

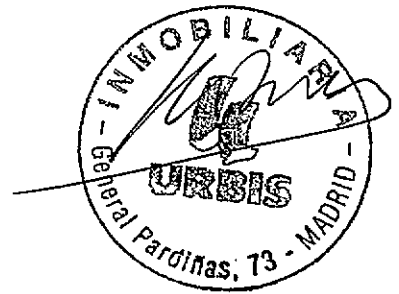
Si consideramos las distintas líneas de negocio de Inmobiliaria Urbis, podemos afirmar que en el ejercicio 2001 el 66% del margen bruto procedió de la venta de edificaciones, el 19% de venta de terrenos y solares y el 15% de las rentas de nuestro patrimonio.

El margen obtenido por las desinversiones del patrimonio en renta no se considera en este apartado por tratarse de resultados extraordinarios al que dedicaremos más adelante un comentario.

Rentabilidad de las Líneas de Negocio

Relacionar la cifra de negocio con los márgenes brutos obtenidos nos permite hacer las siguientes consideraciones.

La promoción ha proporcionado a Inmobiliaria Urbis unos ingresos de 407 millones de Euros, con un margen bruto del 22% y un crecimiento del margen respecto al ejercicio anterior del 14%. Esta mejora se produce en gran medida por el menor peso de promociones históricas que lastraban el margen total.



Las ventas de solares, que han ascendido a 47,6 millones de Euros, se han realizado con un margen bruto medio del 53,2%, y una caída del margen del 18,8% respecto al ejercicio anterior, cifra esta última poco representativa al no poderse considerar las ventas de suelo como activos estadísticamente comparables. En cualquier caso, lo que sí queda reflejado es que nuestros terrenos y solares disponen de importantes plusvalías ocultas, como se demuestra al realizar todas nuestras desinversiones en las que los precios de mercado duplican nuestros valores contables.

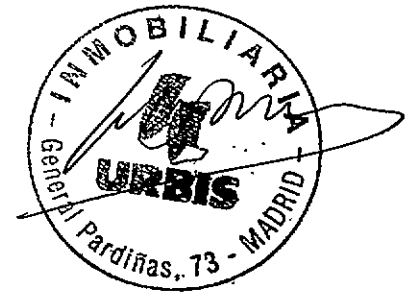
Las rentas por alquiler de nuestros activos del inmovilizado han ascendido a 32 millones de Euros, proporcionando un margen del 64,8% y un crecimiento del margen sobre el ejercicio anterior del 2,4%. La actualización de precios en los alquileres que se están renovando producirán una subida en los ingresos y una mejora del margen en años sucesivos, pues muchos de los alquileres de nuestra Sociedad proceden de contratos realizados antes de la subida de las rentas de los últimos tres años.

**El Resultado
Ordinario
creció un 100%**

La cascada de resultados de nuestra Sociedad puede resumirse en los siguientes datos.

El EBITDA ha crecido un 76% en el 2001, alcanzando la cifra de 126,8 millones de Euros, representando sobre la cifra de negocio un 26% y manteniendo la tendencia ascendente de los últimos años.

El EBIT creció un 63%, alcanzando la cifra de 108,8 millones de Euros, lo que representa sobre la cifra neta de negocio un 22,4%, lógica consecuencia de que todas las actividades contribuyen a la mejora del negocio operativo.



El resultado ordinario se ha duplicado, pasando de 52,2 millones de Euros en el ejercicio 2000 a 103,9 millones de Euros en el ejercicio 2001. Este dato es la lógica consecuencia del crecimiento de los márgenes brutos y de la contención de los gastos indirectos y financieros. Si referenciamos el resultado ordinario a ejercicios anteriores y tomamos 1995 como elemento de referencia, en ese periodo de tiempo el resultado ordinario ha pasado de 1,5 millones de Euros a 103,9 millones de Euros, y su relación sobre la cifra neta de negocio han pasado del 1,9% al 21,3%, lo que nos permite afirmar que la trayectoria de Inmobiliaria Urbis es estable y creciente.

**Resultados
Extraordinarios
Negativos**

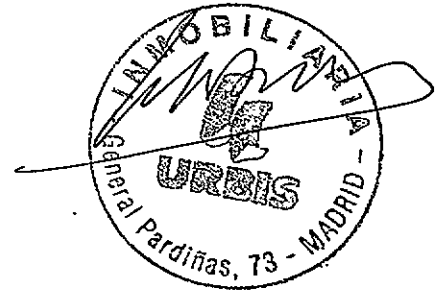
Inmobiliaria Urbis ha considerado como medida de prudencia realizar una provisión genérica de 10,5 millones de Euros, por lo que el margen de las desinversiones realizadas, que ha sido de 6,4 millones de Euros, ha quedado neutralizado por esta medida.

Como ha sido tradicional en los últimos ejercicios, en el año 2001 nuestra cuenta de resultados se apoya sólo y exclusivamente en el resultado ordinario, dejando la posibilidad de aflorar plusvalías por ventas de activos históricos para el día que las condiciones de mercado se endurezcan.

**El Beneficio Neto
creció un 59%**

Los resultados extraordinarios negativos y la mayor tasa fiscal, que pasa del 28,5% al 35,3%, hacen que el incremento del resultado neto sea más moderado que el del resultado ordinario.

Este resultado nos permite fijar la rentabilidad de los fondos propios, ROE, en el 12%, en línea con los del ejercicio anterior, cifra que de haberse mantenido el nivel de



apalancamiento del ejercicio 2000 habría situado nuestro ROE en un 14%.

**El Beneficio Neto
por Acción
creció un 27%**

Estos resultados han situado el beneficio neto por acción en la cifra de 0,49 Euros por acción, lo que ha supuesto un incremento del 27% sobre el ejercicio anterior, cifra que es especialmente importante en un año de acontecimientos poco favorables y enmarcado en continuos anuncios de crisis.

**Costes de Personal
e Indirectos
del 4,3%**

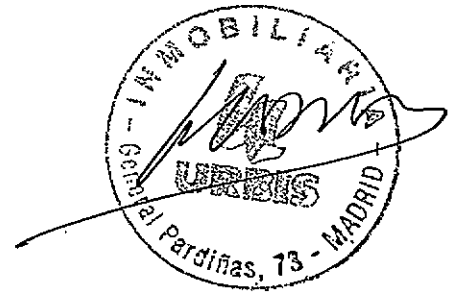
Entre el margen bruto y el beneficio neto, en el análisis de resultados, debemos detenernos en una serie de cifras que recogen distintas partidas de gastos y que merecen los siguientes comentarios.

La eficiencia y productividad de nuestra Sociedad tiene una trayectoria de mejora permanente que se ha mantenido en el 2001, a pesar del salto de dimensión realizado.

El total de gastos indirectos y de personal ha sido en el ejercicio 2001 del 4,3% sobre la cifra de negocio, habiendo disminuido en un 4,4% en relación al ejercicio anterior.

En cifras absolutas, los costes indirectos de la Sociedad han ascendido a 21 millones de Euros, con un incremento respecto al ejercicio anterior de 8 millones de Euros, que referenciados al incremento de la cifra de negocio fijada en 199 millones de Euros, nos permite afirmar que la relación entre incremento de costes e incremento de facturación, que ha sido del 4%, ha mejorado en 0,9 puntos porcentuales, lo que indica el grado de eficiencia y productividad de Inmobiliaria Urbis en su proceso de crecimiento.

De estos costes indirectos, un 51% corresponden a gastos de personal, un 30% a servicios exteriores y un 19% a otros



gastos, cuyo análisis puede completarse en los documentos de nuestro Informe Anual.

Gastos Financieros
Netos del 2,3%

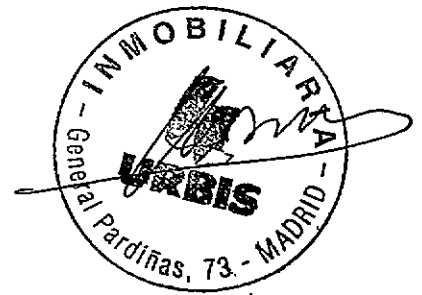
Los gastos financieros netos han ascendido en el presente ejercicio a 11,4 millones de Euros en línea con los del ejercicio anterior, lo que representa un 2,3% sobre la cifra neta de negocio. Este mantenimiento de los gastos financieros tiene su explicación por haberse mantenido la parte de deuda con coste, no afecta a la promoción de viviendas, que es la que incide de forma directa sobre el gasto neto imputable a la cuenta de resultados y al beneficioso efecto del aseguramiento realizado en los últimos ejercicios y que ha supuesto unos ingresos financieros de 2,2 millones de Euros. Por la importancia de este apartado haremos unos comentarios sobre el endeudamiento al referimos en el párrafo siguiente al apalancamiento de nuestra Sociedad.

Apalancamiento del
0,92

El endeudamiento financiero neto del Grupo Consolidado al cierre del ejercicio ha sido de 539,8 millones de Euros, lo que supone un nivel de apalancamiento sobre los fondos propios del 0,92. Este ratio, objetivamente entre los mejores del sector, confirma nuestro alto grado de solvencia financiera y nuestro buen posicionamiento para futuros tiempos, quizás menos favorables que los vividos en los últimos ejercicios.

Entendemos que Inmobiliaria Urbis ha gestionado su apalancamiento financiero de forma acorde con la evolución del ciclo inmobiliario, habiendo moderado en los dos últimos ejercicios su deuda sobre los fondos propios con una política de prudencia.

En nuestra Sociedad, lejos quedan los tiempos en que éramos los más endeudados del sector para poder afirmar



que hoy somos de los menos, y todo esto sin haber abandonado un crecimiento de los mayores del sector.

Con la estructura financiera actual, la cobertura de intereses ha aumentado significativamente, siendo nuestro EBITDA sobre gastos financieros netos 11,1, lo que supone un incremento de este ratio del 79% sobre el ejercicio anterior y habla por sí solo de nuestra solvencia.

**Impuesto de
Sociedades
del 35,3%**

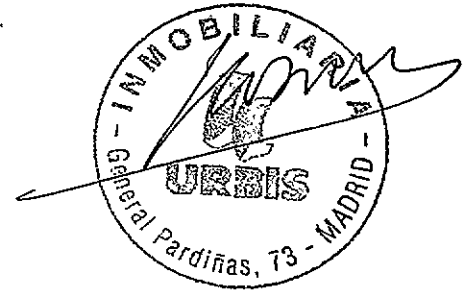
El gasto en el que ha incurrido la Sociedad como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 34,2 millones de Euros, lo que representa un 35,3% sobre nuestro BAI. Si comparamos este porcentaje con el 28,5% correspondiente al ejercicio 2000 habrá que buscar su explicación en que Inmobiliaria Urbis, en el ejercicio 2000, agotó las base imponibles negativas que arrastraba de ejercicios anteriores.

**El Activo Total
creció un 34%**

El activo total creció en el ejercicio 2001 en 422,8 millones de Euros, correspondiendo un 21,3% de este crecimiento al inmovilizado y un 78,7% al circulante.

El crecimiento del inmovilizado se debe principalmente a la incorporación de activos de Dragados Inmobiliaria, S.A. para su explotación en renta, y a los proyectos de construcción de nuevos activos para venta que sobre nuestros solares se realizan en la actualidad.

El crecimiento del circulante ha sido de 333 millones de Euros, que relacionado con el del ejercicio anterior supone una subida del 36,6%. Este incremento del circulante tiene su origen en el aumento de existencias, consecuencia tanto del incremento de actividad prevista en la antigua Urbis como por la incorporación de los activos de este epígrafe procedentes de Dragados Inmobiliaria, S.A. A estos dos



efectos hay que añadir un tercero producido por los retrasos en la terminación de obras por parte de las empresas constructoras que han condicionado las fechas de entrega de las viviendas, aumentando lógicamente nuestra cuenta de clientes más de lo que sería deseable. El análisis de la estructura financiera, origen de los gastos financieros netos, merece el siguiente comentario.

Análisis de los Incrementos del Pasivo

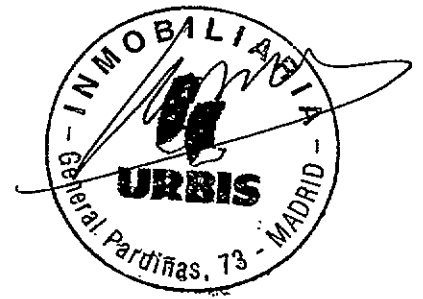
La financiación del incremento de nuestros activos se ha realizado a través de unos mayores recursos propios de la Sociedad de 180,8 millones de Euros, de un incremento neto de las provisiones a corto y largo plazo realizadas de 14,6 millones de Euros y de un incremento de la deuda total de 227,4 millones de Euros.

De este aumento de la deuda total, el 49% corresponde al aumento de la deuda con carga y el 51% financiación con proveedores. Si relacionamos nuestro incremento de deuda con carga con nuestro incremento de recursos propios, el ratio resultante del 0,55 explica la mejor situación de nuestro apalancamiento al 31 de Diciembre de 2001 en relación con ejercicios anteriores.

Los Recursos Propios crecieron un 45%

Nuestra Sociedad está incrementando año tras año de forma importante sus recursos propios. En el párrafo anterior se ha indicado que este aumento ha sido de 180,8 millones de Euros, lo que supone un incremento en relación al ejercicio anterior del 45%.

Los fondos propios, que alcanzan la cifra de 585 millones de Euros, tienen la siguiente distribución: un 26% de capital, un 63% de reservas y un 11% que corresponde al resultado de 2001, cuya distribución se realizará de acuerdo con lo señalado en las cuentas anuales adjuntas.



Patrimonio en Renta

De estos 585 millones de Euros, 129,3 millones de Euros son consecuencia directa de la fusión con Dragados Inmobiliaria, S.A.

En 1998, los ingresos por rentas eran de 10,3 millones de Euros. Al cierre del ejercicio 2001 alcanzan la cifra de 32,1 millones de Euros, con un crecimiento del 212%.

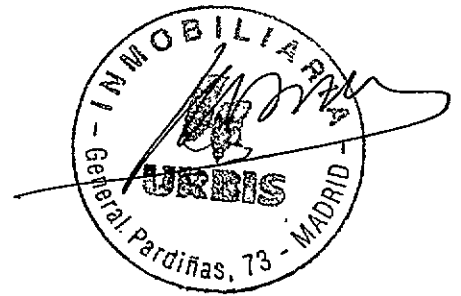
Triplicar los ingresos por alquileres en tres años es una referencia importante, si tenemos en cuenta que en el periodo 1993/1998 estos ingresos disminuyeron en algo más de un millón de Euros.

Con los alquileres brutos ingresados, nuestra Sociedad cubre al 100% sus costes indirectos, incluidos los gastos de personal y el diferencial financiero o, dicho con mayor precisión, con los alquileres netos se cubren al 64% todos nuestros costes.

El proyecto actual de Inmobiliaria Urbis está orientado a cubrir con los ingresos netos de rentas a partir del año 2004 el total de los gastos y un importante porcentaje de los dividendos, lo que nos obligará a casi duplicar los ingresos actuales.

Nuestra Sociedad, que aún se encuentra lejos por ingresos de alquileres de las grandes empresas patrimonialistas, intentará acercarse a ellas, aunque su deseo es de mantenerse como la más eficiente y rentable en su verdadera e histórica vocación, que no es otra que la de ser un modelo de bien hacer en su histórico campo de la promoción.

El total de nuestro inmovilizado en renta asciende a 261.882 m², con un valor neto en libros de 310 millones de Euros y un coste medio de 1.184 Euros/m², lo que indica el gran



Inversiones y Desinversiones

esfuerzo inversor de nuestra Sociedad que consume en esta actividad el 53% de sus recursos propios.

La rentabilidad bruta de nuestra inversión es de un 10,4% lo que indica que, teniendo en cuenta la calidad de nuestros edificios y centros comerciales, se ocultan importantes plusvalías.

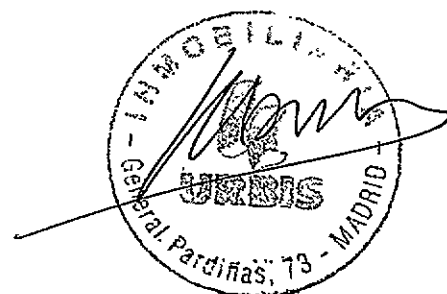
Inmobiliaria Urbis, S.A. ha considerado en el ejercicio 2001 que su gran inversión era la incorporación de Dragados Inmobiliaria S.A. a su activo y organización y a este objetivo ha dedicado sus mayores esfuerzos.

Su segundo proyecto inversor, la compra de suelo, se ha traducido en la adquisición de 322.232 m² de edificación s/r por un importe total de 77,5 millones de Euros y a un precio medio de repercusión de 240,5 Euros/m², por lo que consideramos haber realizado unas muy buenas compras.

La inversión en suelo, un 34% inferior a la del ejercicio 2000, ha sido consecuencia del objetivo de reducir al máximo el apalancamiento de la Sociedad y mantenerlo siempre por debajo del 1, en espera de mejores oportunidades.

La tercera área inversora se ha centrado en comenzar la construcción de los proyectos de la residencia de la tercera edad en Plaza del Poeta (Madrid), los edificios de oficinas en Pozuelo, Manoteras y Badalona, y la rehabilitación del edificio en Gran Vía 43 en Madrid.

Respecto a las desinversiones, en el ejercicio 2001 se han desinvertido solares en Getafe, Albacete, Málaga y Tenerife por un valor de venta de 47,6 millones de Euros y margen del 53%; y patrimonio disperso, básicamente viviendas de



segunda mano del patrimonio histórico, con valor de venta de 8,8 millones de Euros y margen del 73%.

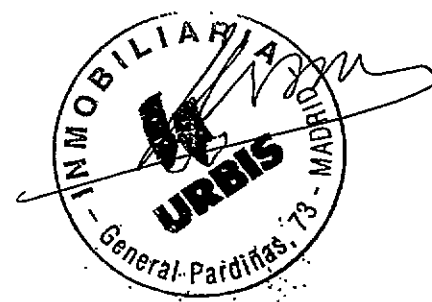
Acciones Propias

En base a la autorización concedida por la Junta General de Accionistas para hacer uso de la facultad de adquirir hasta el 5% del capital social, Inmobiliaria Urbis S.A. a lo largo del ejercicio 2001 ha realizado unas compras netas en Bolsa de 734.369 acciones, con un coste medio por acción de 4,27 Euros que, junto a los 3.249.647 acciones existentes al inicio del año, sitúa la autocarera de nuestra Sociedad a 31 de Diciembre de 2001 en 3.984.016 acciones, lo que representa un 3,123%.

Cumpliendo con lo establecido en la normativa contable, la Sociedad tiene registrada a 31 de Diciembre de 2001 una provisión de su autocarera por importe de 1.623 miles de Euros, provisión encaminada a hacer coincidir el valor en libros de las acciones de nuestra autocarera con la cotización media del último trimestre. Después de esta operación, el coste de las acciones en autocarera se sitúa en 4,29 Euros por acción.

Hechos Significativos

Como culminación del acuerdo alcanzado con "Grupo Dragados, S.A.", instrumentado por el Protocolo suscrito por dicha Sociedad e Inmobiliaria Urbis, S.A., el 23 de noviembre de 2000, en el ejercicio de 2001 se ha llevado a efecto la fusión entre nuestra Sociedad y "Dragados Inmobiliaria, S.A.", mediante absorción de esta última por Inmobiliaria Urbis, S.A., según acordaron las Juntas Generales de las entidades fusionadas, celebradas ambas el 26 de abril de 2001. La fusión quedó formalizada por escritura pública de 29 de Junio del citado año, causando la oportuna inscripción en el Registro Mercantil.



La fusión, totalmente consumada, tanto desde el punto de vista jurídico, como desde el funcional, ha supuesto para Inmobiliaria Urbis, S.A. desde el punto de vista económico, presentar una sola cuenta a partir del día 1 de Enero del ejercicio 2001.

Aplicación de Resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A., la siguiente aplicación de los resultados obtenidos en el ejercicio.

- . 3.827.615,25 Euros a dotar la reserva legal.
- . 36.939.095,13 Euros a dotación de reservas voluntarias.
- . 19.138.076,25 Euros a dividendo repartible entre sus accionistas.

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 15 céntimos de Euro por acción, habiendo acordado el Consejo de Administración, en su sesión de 20 de febrero de 2002, el pago de un dividendo a cuenta de aquellos, de 8 céntimos de Euro por acción.

Hechos Posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas Adjuntas no se han producido hechos significativos.

Actividades en I+D

Ni la Sociedad Matriz ni ninguna de sus Sociedades Filiales han realizado inversión alguna en materia de I+D.

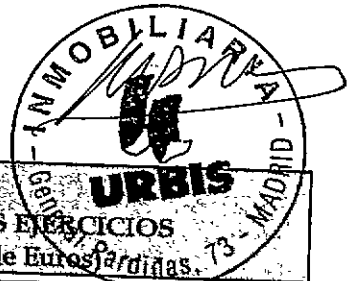
**CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS**



INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Miles de Euros)

ACTIVO		31/12/2001	31/12/2000 (*)	DIFERENCIAS
A)	INMOVILIZADO			
I	GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	420.380	330.760	89.620
	1 Gts Const. y Ampl. de Capital	2.667	1.770	897
II	INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 7)	2.667	1.770	897
	1 Dchos. sobre bienes en leasing	60.679	45.359	15.320
	2 Concesiones	31.295	31.295	0
	3 Aplicaciones informaticas	32.401	15.260	17.141
	4 Amortizaciones	390	294	96
III	INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 8)	(3.407)	(1.490)	(1.917)
	1 Inmuebles para arrendamiento	317.485	248.637	68.848
	2 Inmuebles para uso propio	262.570	207.878	54.692
	3 Instalaciones	14.171	9.195	4.976
	4 Mobiliario y equipo oficina	1.941	1.028	913
	5 Otro inmovilizado material	2.695	2.116	579
	6 Construcciones en curso	1.527	1.178	349
	7 Amortizaciones de inmuebles	52.545	41.432	11.113
IV	INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 9)	(17.964)	(14.190)	(3.774)
	1 Partic.Soc.P. Equivalencia	21.182	17.582	3.600
	2 Cartera de valores a l/pzo.	15.252	15.471	(219)
	3 Fianzas constituidas a l/pzo.	4.201	352	3.849
	4 Provisiones	2.790	1.759	1.031
V	ACCIONES PROPIAS (Nota 5-f)	(1.061)	0	(1.061)
	1 Acciones propias	17.105	12.838	4.267
	2 Provision depreciac. accs prop	18.728	15.885	2.843
VI	DEUDORES POR OP. TRAFICO A l/PZO.	(1.623)	(3.047)	1.424
	1 Efectos com. a cobrar l/pzo.	1.262	4.574	(3.312)
	2 Cltes deud. IVA/IGIC e. llaves	0	0	0
B)	FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	1.262	4.574	(3.312)
	1 De Sociedades por Int. Global	0	28	(28)
	2 De Sociedades por Int. Proporc	0	28	(28)
	3 De Sociedades por P. Equivalen	0	0	0
C)	GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC	0	0	0
D)	ACTIVO CIRCULANTE	5.481	7.987	(2.506)
I	EXISTENCIAS (Nota 10)	1.242.020	906.407	335.613
	1 Terrenos y solares	847.552	613.335	234.217
	2 Promociones en curso	505.131	394.379	110.752
	3 Inmuebles terminados	296.004	205.264	90.740
	4 Anticipos a Proveedores	41.122	8.880	32.242
II	DEUDORES	5.295	4.812	483
	1 Clientes por venta y prestación servicio	385.809	289.469	96.340
	1.1 Clientes por ventas contratadas	364.497	271.114	93.383
	1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	730.594	553.566	177.028
	2 Deudores varios	(366.097)	(282.452)	(83.645)
	3 Administraciones públicas (Nota 16)	5.714	3.574	2.140
	4 Provisiones	16.577	15.391	1.186
III	INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	(979)	(610)	(369)
	1 Valores renta fija a c/pzo.	1.259	872	387
	2 Depositos constituidos a corto plazo	0	301	(301)
	3 Créditos sociedades puestas en equivalencia	114	34	80
IV	TESORERIA	1.145	537	608
V	AJUSTES POR PERIODIFICACION	6.969	2.359	4.610
	1 Gastos anticipados	431	372	59
TOTAL ACTIVO		1.667.881	1.245.182	422.699

(*) Datos no auditados



INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Miles de Euros)

PASIVO		31/12/2001	31/12/2000 (*)	DIFERENCIAS
(A) FONDOS PROPIOS (Nota 11)		585.046	404.210	180.836
I CAPITAL		151.829	132.691	19.138
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES		237.169	138.275	98.894
III RESERVAS SOCIEDAD DOMINANTE				
1 Reserva legal		133.244	93.697	39.547
2 Otras reservas		26.538	23.163	3.375
IV RESERVAS SOCIEDADES CONSOLIDADAS		106.706	70.534	36.172
1 Por Integracion Global		0	0	0
2 Por Integracion Proporcional		0	0	0
3 Por Puesta en Equivalencia		0	0	0
VI PERDIDAS Y GANANC. SOC. DOMINANTE		0	0	0
		62.804	39.547	23.257
B) SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)		2.277	2.222	55
I INTERESES SOCIOS EXTERNOS		2.277	2.222	55
C) DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDAC		0	0	0
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		180	301	(121)
E) PROVISIONES PARA RIESGOS, G.TOS, OTRAS		38.808	28.311	10.497
1 Provis para pensiones y similares (Nota 13)		4.399	5.049	(650)
2 Provis para impuestos (Nota 14)		24.179	20.290	3.889
3 Provis para responsabilidades (Nota 14)		10.230	2.972	7.258
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO		259.504	284.205	(24.701)
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 15)		176.601	235.304	(58.703)
1 Principal de las deudas con entidades de crédito		172.474	229.304	(56.830)
2 Intereses no devengados		4.127	6.000	(1.873)
II OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO		82.903	48.810	34.093
III DESEMBOLSOS PTES SOBRE ACCIONES		0	91	(91)
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO		782.066	525.933	256.133
I PPAL. DEUDAS ENTID. CREDITO (C/PZO) (Nota 15)		371.392	204.266	167.126
1 Principal de deudas con entidades de crédito		367.296	199.506	167.790
2 Intereses		4.096	4.760	(664)
II ACREEDORES COMERCIALES (C/PZO.)		302.879	263.286	39.593
1 Anticipos de clientes		80.625	71.940	8.685
1.1. Anticipos y compromisos por ventas contratadas (Nota 18)		446.722	354.392	92.330
1.2. Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 18)		(366.097)	(282.452)	(83.645)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios		114.157	118.933	(4.776)
3 Proveedores efectos a pagar		108.097	72.413	35.684
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (C/PZO.)		31.913	14.151	17.762
1 Administraciones públicas (Nota 16)		28.904	13.940	14.964
2 Otras deudas		3.009	211	2.798
VI PROV. OPER. TRAFICO (PTO Y OTRAS)		75.881	44.230	31.651
1 Provisiones terminacion obras (Nota 5-m)		71.375	44.230	27.145
2 Otras provisiones		4.506	0	4.506
VII AJUSTES POR PERIODIFICACION		1		1
TOTAL PASIVO		1.667.881	1.245.182	422.699



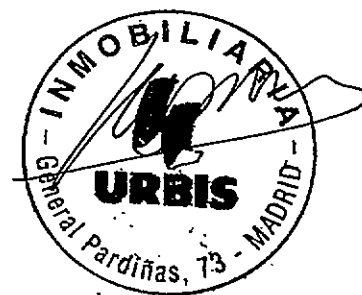
INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Miles de Euros)**

DEBE	31/12/01	31/12/00 (*)	DIFERENCIAS
A GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1 APROVISIONAMIENTOS	466.898	242.502	224.396
2 TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS			
3 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO INCLUIDO AMORTIZACIONES (Nota 18)	11.299	7.038	4.261
4 GASTOS DE PERSONAL			
Sueldos y salarios y asimilados	10.763	6.791	3.972
Cargas Sociales	8.600	5.115	3.485
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	1.304	871	433
Otros gastos de personal	589	691	(102)
	270	114	156
5 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES (Notas 6, 7 y 8)	1.413	733	680
6 VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	925	397	528
7 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION			
Servicios exteriores	7.980	5.036	2.944
Tributos	6.405	4.075	2.330
Otros gastos de gestión corriente	107	108	(1)
	1.468	853	615
I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	115.286	63.298	51.988
8 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS			
Gastos financieros y asimilados	11.533	11.719	(186)
Intereses capitalizados en existencias (Nota 10)	26.175	22.159	4.016
	(14.642)	(10.440)	(4.202)
II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	0
9 PARTICIPACIONES EN PERDIDAS DE SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENC (Nota 9)	400	0	400
III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	105.949	52.174	53.775
10 VARIACION PROVISIONES CARTERA CONTROL	0	54	(54)
11 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 18)	15.511	5.776	9.735
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	3.107	(3.107)
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	96.992	55.281	41.711
12 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Nota 16)	34.198	15.734	18.464
VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (Nota 18)	62.794	39.547	23.247
13 BENEFICIOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS	0	0	0
VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	62.794	39.547	23.247

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas al 31 de diciembre de 2001



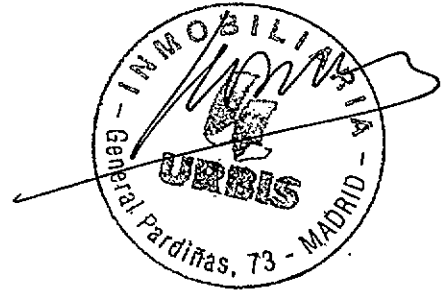
INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Miles de Euros)**

HABER	31/12/01	31/12/00 (*)	DIFERENCIAS
B INGRESOS DE EXPLOTACION			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	486.667	288.420	198.247
Ventas de solares (Nota 18)	47.612	17.706	29.906
Ventas de promociones (Nota 18)	406.965	251.572	155.393
Ingresos por explotacion de inmuebles en arrendamiento (Nota 18)	32.070	19.016	13.054
Prestaciones de servicios	20	126	(106)
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	122.982	30.994	91.988
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	4.129	2.602	1.527
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	1.286	4.279	(2.993)
I PERDIDAS DE EXPLOTACION	0	0	0
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	96	95	1
II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	11.457	11.624	(167)
III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	0
6 BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	6.653	3.245	3.408
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Nota 8)	6.413	2.464	3.949
En ventas de inmovilizado financiero	240	781	(541)
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	1.491	0	1.491
8 VARIACION DE LA PROVISIÓN DE CARTERA	13	0	13
9 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	397	5.692	(5.295)
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	6.957	0	6.957
V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0	0
VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0	0	0
10 PERDIDAS ATRIBUIDAS A SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)	10	0	10
VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PERDIDAS)	0	0	0

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas al 31 de diciembre de 2001



Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis)

**Memoria Consolidada
Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2001**

1. Actividad del Grupo Urbis

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

Inmobiliaria Urbis S.A., como Sociedad Dominante tiene como objeto social conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales:

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

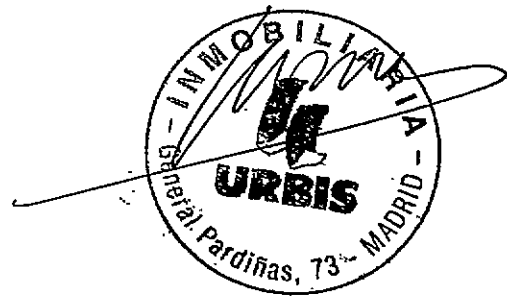
El resto de sociedades del grupo desarrollan la misma actividad que la Sociedad Dominante, (a excepción de Golf Altorreal, S.A. que explota un campo de Golf y se ha integrado por puesta en equivalencia- véase Nota 2) y no tienen personal; sus operaciones se llevan por la Sociedad Dominante del Grupo.

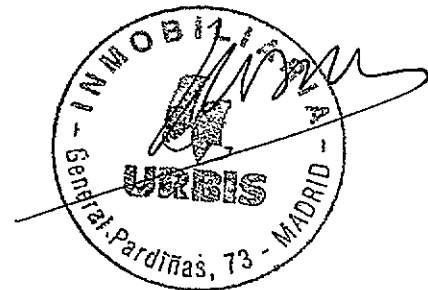
2. Perímetro de la consolidación

Las sociedades que forman el perímetro de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante Grupo Urbis) y la información relacionada con las mismas, son:

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de consolidación	% Participación	Miles de Euros			Resultado Neto del Ejercicio 2001
					Coste neto en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	
Turísticos Arenitas, S.A. (2)	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	Global	100,00%	270	301	(16)	(14)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	102	120	(12)	(2)
Euroinmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	Global	100,00%	3.486	4.133	(1.438)	(7)
Renfurbis ,S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	3.324	5.559	(5)	(14)
Aurelio Ruenes Inversiones, S.A. (2)	Promotora	Emilia Pardo Bazán, 3. La Coruña	Global	100,00%	2.825	83	(488)	3.997
Indraci, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	90	180	(17)	(11)
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A. (2)	Promotora	Génova, 19. Madrid	P.Equivalencia	32,55%	8.576	15.626	2.208	(86)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equivalencia	30,00%	355	1.202	(39)	241
Golf Altorreal, S.A. (2)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	P.Equivalencia	82,02%	6.028	10.157	(2.276)	(106)
Imopragal, S.A. (2)	Promotora	Rua Virgilio Correia 49 A	P.Equivalencia	50%	12	249	231	(713)
					25.068			

(1) Auditadas por Arthur Andersen
(2) No auditadas





La Sociedad Golf Altorreal se integra por puesta en equivalencia por tener una actividad diferente a la del Grupo Consolidado.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto del Grupo como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de 2001.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

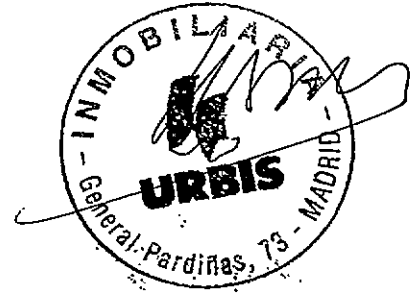
Bases del Reparto	Miles De Euros
Resultado del ejercicio (Beneficio)	59.905

Aplicación	Miles De Euros
A Reserva legal	3.828
A Reservas voluntarias	36.939
A Dividendos	19.138
Total	59.905

Con fecha 20 de febrero de 2002 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el pago de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio de 0,08 euros por acción (10.207 miles de euros) que será satisfecho a partir de marzo de 2002.

El estado contable al 31 de diciembre de 2001 formulado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del texto refundido de la ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	1.201.875
Pasivo a corto plazo	(773.830)
	428.045



Del resultado al 31 de diciembre de 2001 presentado por los Administradores se desprende que la cantidad a distribuir no excede de la cuantía de los resultados obtenidos, deducido el impuesto a pagar sobre dichos resultados, no existiendo pérdidas procedentes de ejercicios anteriores y hallándose cubiertas las reservas obligatorias, por lo que no existía obstáculo para el pago del dividendo a cuenta proyectado.

	Miles de Euros
Beneficio del ejercicio antes impuestos	91.897
Menos:	
Impuesto sobre Sociedades	(31.992)
Reservas obligatorias	(3.828)
	56.077

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,07 euros por acción (8.931 miles de euros).

4. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

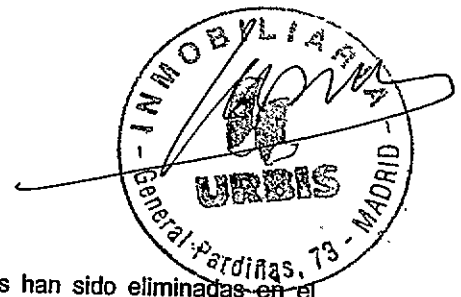
Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A. y de las sociedades que se incluyen en la consolidación (detalladas en la Nota 2), cuyas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de Inmobiliaria Urbis, S.A., y las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. y de cada una de las sociedades consolidadas, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios de consolidación

La presentación de las cuentas anuales consolidadas se ha realizado con base en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; o en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del procedimiento de puesta en equivalencia.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas por integración global se presenta en el capítulo "Intereses de socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado y "Beneficios/pérdidas atribuidos/as a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.



Todas las saldos y transacciones importantes entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

c) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

d) Comparación de la información

Este es el primer ejercicio en que los administradores de la Sociedad formulan cuentas anuales consolidadas, por este motivo se ha tomado como fecha de primera consolidación el 1 de enero de 2000. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2000 no están auditados.

Como consecuencia de la adaptación del euro como moneda oficial desde el 1 de enero de 1999 los administradores de la Sociedad Dominante presentan a efectos comparativos las cuentas anuales del ejercicio 2001 y 2000 en euros.

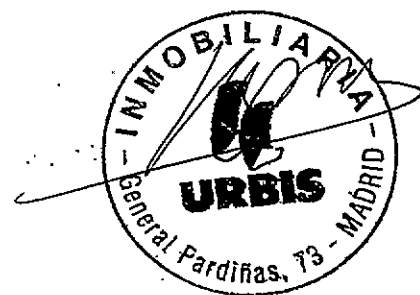
e) Fusión con Dragados Inmobiliaria, S.A.

El 29 de junio de 2001 se otorgó la escritura de fusión de la Sociedad Dominante y Dragados Inmobiliaria, S.A., mediante la absorción de la segunda por la primera, previa disolución sin liquidación de la absorbida, cuyo patrimonio íntegro se transmitió en bloque a la absorbente que lo adquirió a título universal. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de julio de 2001.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 234 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de la Sociedad y Dragados Inmobiliaria, S.A. en sus reuniones celebradas el día 26 de abril de 2001 acordaron aprobar, en sus reuniones, el Proyecto de Fusión que, entre otros, contemplaba los siguientes acuerdos:

1. Considerar como Balances de Fusión, a efectos de la fusión proyectada, los cerrados a 31 de diciembre de 2000 para ambas sociedades.
2. Determinar el día 1 de enero de 2001, como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Como consecuencia del canje de acciones, se ha realizado un aumento de capital en la Sociedad Dominante de 30.366 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 25.517.435 acciones ordinarias de 1,19 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 98.894 miles de euros, (véase Nota 11).



La fusión por absorción se realizó incorporando los valores contables que figuraban en los libros de la sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 2000, cuyo balance de fusión resumido es el siguiente:

DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.
BALANCE DE FUSIÓN
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/00	PASIVO	31/12/00
Inmovilizado (Notas 6,7 y 8)	81.498	Fondos propios	132.067
		Provisiones para riesgos y gastos (Nota 16)	3.636
		Total acreedores a largo plazo	22.070
Activo circulante	180.605	Acreedores a corto plazo	104.330
Total Activo	262.103	Total Pasivo	262.103

Debido a la fusión se han incorporado al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo:	
Aurelio Ruenes Inversiones, S.A.	La Coruña
Indraci, S.A.	Madrid
Sociedades asociadas:	
Imopragal, S.A.	Lisboa

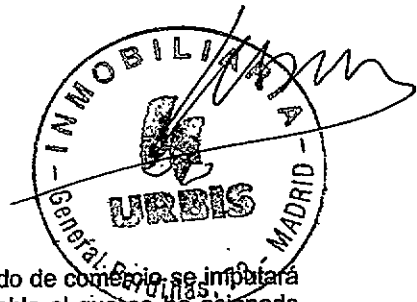
5. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Diferencia de primera consolidación-

El balance de situación consolidado adjunto incluye un fondo de comercio neto de 3.926 miles de euros, originado por la diferencia positiva de consolidación surgida entre los importes hechos efectivos por las adquisiciones de acciones de sociedades dependientes consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas el 1 de enero de 2000, fecha de primera consolidación.

La diferencia de primera consolidación ha sido asignada íntegramente como mayor valor de un suelo por importe de 1.978 miles de euros, mayor valor de promociones en curso por 1.112 miles de euros y mayor valor de construcciones en curso por un importe de 836 miles de euros. En ambos casos el valor de mercado (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior al valor neto



contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. El fondo de comercio se imputará a resultados a medida que se vayan vendiendo el suelo o se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados principalmente por los gastos de ampliación de capital, (honorarios de abogados, escrituración y registro) y gastos devengados en la fusión, y están contabilizados por los costes incurridos. Estos gastos se amortizan linealmente en cinco años.

c) Inmovilizaciones inmateriales

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

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

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

El epígrafe de concesiones incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012 y la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039.

La amortización de la concesión en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y la concesión de Tenerife linealmente en función de los años de duración de la concesión.

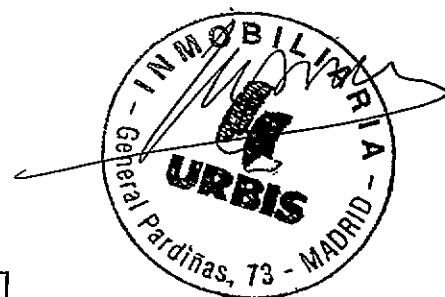
d) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de Julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:



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

e) Inmovilizaciones financieras

Excepto las inversiones en sociedades asociadas, que se presentan valoradas con el método de puesta en equivalencia, el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y si son a corto o a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor para renta variable se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto se registran en el capítulo "Provisiones" del epígrafe "Inmovilizaciones Financieras" del Balance de Situación consolidado adjunto.

f) Acciones de la sociedad dominante

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

Siguiendo este criterio, la Sociedad Dominante ha registrado al cierre del ejercicio una provisión que figura minorando el epígrafe de "Acciones Propias" por importe de 1.623 miles de euros.

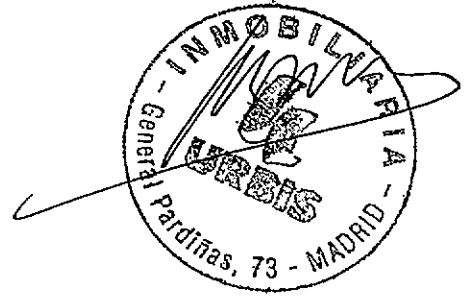
El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de Euros		
		Coste	Provisión	Neto
Saldo a 31.12.2000	3.249.647	15.885	(3.047)	12.838
Retiros	(70.000)	(278)	1.424	1.146
Reducción nominal (Nota 11)	-	(355)	-	(355)
Entradas	804.369	3.476	-	3.476
Saldo al 31.12.2001	3.984.016	18.728	(1.623)	17.105

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad Dominante tenía un total de 3.984.016 acciones propias, representativas de un 3,12% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 4.741 miles de euros siendo el precio medio de adquisición de 4,70 euros.

La Sociedad Dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2001 (véase Nota 11).

En cualquier evaluación del patrimonio del Grupo, deberá disminuirse el saldo que presenta el capítulo "Acciones propias" de la cifra de fondos propios del balance de situación al 31 de diciembre de 2001.



g) Existencias

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

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

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

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

h) Anticipos y compromisos contraídos con clientes-

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2001. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (Nota 5-m), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2001.

Asimismo, el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo del balance de situación adjunto, se desglosa en los subepígrafes "Clientes por ventas contratadas", (importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2001) y "Clientes por ventas contratadas sin liquidar" - importe pendiente de cobro de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (Nota 5-m).

i) Provisiones para pensiones y obligaciones similares-

La Sociedad Dominante tiene la obligación de complementar la pensión de jubilación a ciertos empleados, que, en determinados casos, cumplan la edad de 60 años, o alternativamente a los 65 años, hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses inmediatamente anteriores. Este complemento será vitalicio e invariable.

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

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad ha efectuado un estudio actuarial externo para el personal pasivo utilizando las tablas de mortalidad ERM/FP-2000 y con un tipo de interés técnico del 4% mediante el sistema de capitalización individual de los beneficios proyectados y considerando el devengo anual de las obligaciones asumidas.

Utilizando las bases del anterior estudio, el cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2001 del Grupo ha ascendido a 204 miles de euros por la dotación financiera registrada en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados", adicionalmente se han registrado 151 miles de euros en el epígrafe "Gastos extraordinarios".



j) Otras provisiones para riesgos y gastos-

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

k) Deudas-

Las deudas se contabilizan por su valor de reembolso y la diferencia entre dicho valor y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como "Gastos a distribuir en varios ejercicios", imputándose a resultados los correspondientes al ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Las deudas con vencimiento superior a un año respecto al cierre del ejercicio se contabilizan a largo plazo, si bien, las sociedades del grupo consideran como corto plazo, aquellas deudas vinculadas a promociones que, aunque su vencimiento sea a largo plazo, tiene prevista su subrogación en un plazo inferior a 12 meses.

l) Impuesto sobre sociedades-

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

El Grupo Urbis no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) Ingresos y gastos-

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

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

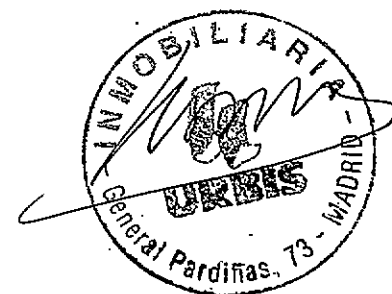
Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando, habiéndose firmado el contrato de venta con los clientes la construcción de las unidades objeto de la venta se encuentra sustancialmente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

Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones, cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisión para terminación de obra" que figura en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2001. A dicha fecha, el saldo de la Provisión para terminación de obra asciende a 71.375 miles de euros.

n) Indemnizaciones por despido

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

En función de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales pueden tener lugar en el futuro, se ha efectuado una provisión por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 por importe de 300 miles de euros.



ñ) **Fianzas constituidas a largo plazo**

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

6. **Gastos de establecimiento**

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

	Miles de Euros				
	31/12/00	Adiciones Por Fusión (Nota 4-e)	Adiciones	Amortizaciones	31/12/01
Gastos de ampliación de capital	1.770	823	20	(535)	2.078
Gastos de Fusión	-	-	655	(66)	589
Gatos de establecimiento	1.770	823	675	(601)	2.667

7. **Inmovilizaciones inmateriales**

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

	Miles de Euros					
	31/12/00	Adiciones por fusión (Nota 4-e)	Resto de Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/01
Coste:						
Concesiones	15.260	17.129	54	(42)	-	32.401
Bienes en régimen de leasing	31.295	-	-	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	294	72	24	-	-	390
Total Coste	46.849	17.201	78	(42)	-	64.086
Amortización acumulada:						
Concesiones	(535)	-	(1.382)	12	-	(1.905)
Bienes en régimen de leasing	(781)	-	(445)	-	-	(1.226)
Resto de inmovilizado inmaterial	(174)	(54)	(48)	-	-	(276)
Total Amortización acumulada	(1.490)	(54)	(1.875)	12	-	(3.407)
Inmovilizado inmaterial neto	45.359	17.147	(1.797)	(30)	-	60.679

La principal adición del ejercicio corresponde a la concesión administrativa para la explotación de un centro comercial en Tenerife, que fue concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un periodo de 50 años. La Sociedad Domiante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.401 miles de euros durante el ejercicio 2001.



Adicionalmente la Sociedad Dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos se encontraban en posesión de la sociedad del Grupo Banesto Infosa y fueron cedidos en el ejercicio 2000 por un importe de 15.260 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad Dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento habiendo obtenido por este concepto unos ingresos brutos de 3.179 miles de euros durante el ejercicio 2001.

En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2001 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2001 son los siguientes:

	Miles de Euros						
	Duración Del Contrato	Tiempo Transcurrido	Coste en origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes De pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	47 meses	31.295	(1.226)	4.862	29.317	15(a)
Totales			31.295	(1.226)	4.862	29.317	

(a) Cuotas semestrales

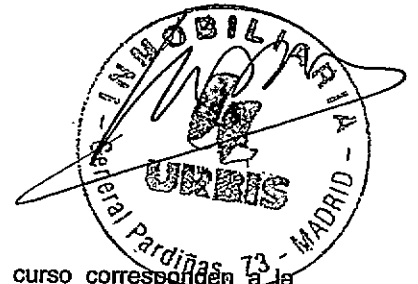
8. Inmovilizaciones materiales

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

	Miles de Euros						
	31/12/00	Adiciones Por fusión (Nota 4-e)	Resto de adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos de existencias	Otros Trasposos	31/12/01
Coste-							
Inmuebles para Arrendam.	207.878	55.287	1.767	(2.530)	3.810	(3.642)	262.570
Inmuebles para uso propio	9.195	150	270	-	481	4.075	14.171
Otro inmovilizado	4.322	1.118	867	(162)	-	18	6.163
Amovilizado en curso	41.432	-	10.530	-	1.034	(451)	52.545
Total coste	262.827	56.555	13.434	(2.692)	5.325	-	335.449
Amortizaciones-							
Inmuebles para Arrendam.	(11.185)	-	(2.518)	240	-	-	(13.463)
Inmuebles para uso propio	(505)	(36)	(282)	6	-	-	(817)
Otro inmovilizado	(2.500)	(631)	(649)	96	-	-	(3.684)
Total amortizaciones	(14.190)	(667)	(3.449)	342	-	-	(17.964)
INMOVILIZADO NETO-	248.637	55.888	9.983	(2.350)	5.325	-	317.485

Al 31 de diciembre de 2001 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 122.937 y 397 miles de euros, respectivamente.

La adición por fusión del ejercicio 2001, por un importe de 55.287 miles de euros, corresponde a un edificio de oficinas situado en San Sebastián de los Reyes (Madrid), con una superficie total edificada sobre rasante de 25.900 m2 aproximadamente, que se encuentra arrendado al Grupo Dragados, S.A. por un periodo de 12 años a partir del 1 de enero de 2001, habiéndose fijado una renta de mercado.



Las adiciones producidas durante el ejercicio en el epígrafe de inmovilizado en curso corresponden a la capitalización de los costes incurridos en diferentes proyectos de patrimonio en renta, principalmente un edificio de oficinas en Pozuelo de Alarcón (Madrid), una residencia geriátrica en Madrid y un edificio de Oficinas en Madrid.

Las transferencias de existencias a inmovilizado material en arrendamiento que se han producido en el ejercicio, por importe de 3.810 miles de euros, corresponden principalmente a locales comerciales de promociones situadas en Madrid, que van a ponerse en explotación próximamente (Nota 10).

El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2001, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:

	Miles de Euros			Superficie Sobre rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en curso	
Madrid	46.555	222.735	38.423	177.096
Levante	-	1.076	2.302	1.965
Andalucía	-	11.173	-	22.649
Cataluña y Baleares	-	1.280	2.542	748
Canarias	17.141	25.838	5.788	57.535
Oviedo	-	469	589	-
Lisboa (Portugal)	-	-	2.901	-
TOTAL	63.696	262.570	52.545	259.993

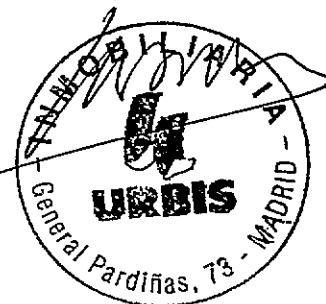
Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2001, la Sociedad Dominante posee, aproximadamente, 1.900 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2001, corresponde en un porcentaje aproximado del 27,2% a oficinas, 34,3% a centros comerciales, 7,0% a viviendas y un 31,5% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales, garajes y explotaciones hoteleras).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2001, a un 2,9% aproximadamente. Adicionalmente, un 1,7% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 2001 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 8.763 miles de euros que han supuesto un beneficio neto de 6.413 miles de euros. El mencionado beneficio se encuentra registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2001 adjunta, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.



9. Inmovilizaciones financieras

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2001, es la siguiente:

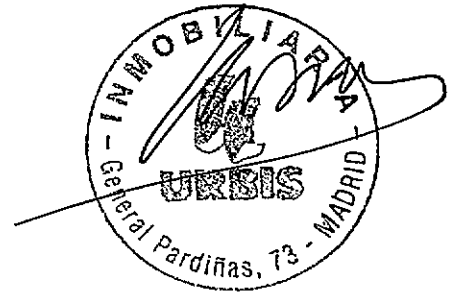
	Miles de Euros
Participaciones puestas en equivalencia	15.252
Cartera de valores a largo plazo	4.201
Fianzas constituidas a largo plazo	2.790
Provisiones	(1.061)
Total	21.182

Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Aportaciones Fusión	Dev. Capital Adquisiciones Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Saldo Final
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	8.570	-	-	(28)	8.542
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	349	-	-	72	421
Golf Altorreal, S.A.	6.552	-	(176)	(87)	6.289
Inmopragal, S.A.	-	240	-	(240)	-
Total	15.471	240	(176)	(283)	15.252

La Sociedad Inmopragal, S.A. tiene fondos propios negativos (véase Nota 2) al 31 de diciembre de 2001, por este motivo se ha dotado una provisión para riesgos y gastos por dicho importe que asciende a 117 miles de euros y que aparece registrado como pérdidas en sociedades puestas en equivalencia en la cuenta de resultados consolidada adjunta.



Cartera de valores a largo plazo

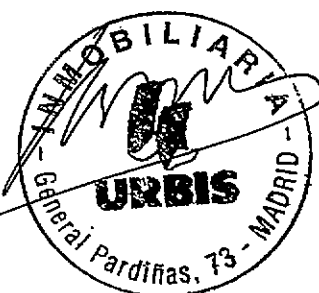
El desglose de la cartera de valores a largo plazo al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de euros
Astaco, S.A.	3.666
Espacios del Norte, S.A.	228
Nazaret y Desarrollo, S.A.	96
Otros	211
	4.201

La sociedad Astaco, S.A. proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A. se encuentra actualmente en proceso de disolución, encontrándose al 31 de diciembre de 2001 pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, por este motivo y a pesar de tener un 50% de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2001. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

Actividad	Promotora
Dirección	General Pardiñas 73, Madrid
Capital Social	7.765
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.164)
Resultado del ejercicio 2001	234

El balance de situación consolidado adjunto recoge una provisión por importe de 937 miles de euros para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2001 a dicha sociedad ascienden a 2.698 miles de euros.



10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo por delegación al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

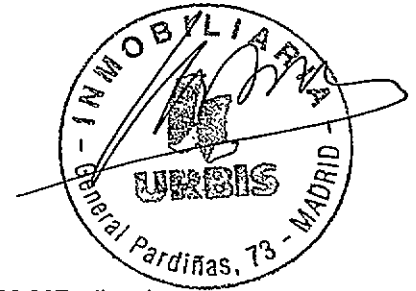
	Miles de Euros		
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Edificios terminados
Alicante	6.863	18.350	371
Almería	19.525	7.922	1.638
Asturias	4.901	9.445	-
Barcelona	13.791	18.627	4.076
Cádiz	28.594	41.608	-
Cantabria	2.838	-	12
Córdoba	4.954	-	-
Gerona	1.836	-	17.631
Granada	29.073	18.387	33
Huelva	747	-	101
Huesca	1.279	-	-
Jerez	-	-	1705
La Coruña	14.920	6.175	3270
Las Palmas/Lanzarote	35.671	22.234	2.839
Madrid	123.906	49.187	4.600
Málaga	24.907	25.757	2.240
Mallorca	569	4.561	154
Murcia	33.479	4.707	55
Pamplona	3.617	-	-
Pontevedra	6.252	10.011	-
Sevilla	17.535	21.946	1.440
Tarragona	509	-	29
Tenerife	75.374	18.762	260
Valencia	13.701	15.252	668
Valladolid	8.175	-	-
Zaragoza	32.115	3.073	-
Total	505.131	296.004	41.122

Los inmuebles incorporados de existencias al inmovilizado han ascendido a 5.325 miles de euros, de los que 3.810 miles de euros corresponden al traspaso desde el epígrafe de inmuebles terminados a inmuebles para arrendamientos por unos locales de la promoción Puerta Urbis que se van a poner en explotación, (Nota 8).

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de las sociedades del grupo, al 31 de diciembre de 2001 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2001 ha sido de 14.642 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001 existen activos en existencias por un valor contable total de 156.321 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas



promociones (véase Nota 15), cuyo saldo al 31 de diciembre de 2001 asciende a 202.067 miles de euros y cuyo límite de crédito asciende a 428.762 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 33.723 miles de euros.

La Sociedad Dominante adquirió a Banesto un solar en el ejercicio 2000 por importe de 33.830 miles de euros cuyo coste final es el equivalente al 36,43% del precio de venta de las promociones a desarrollar por la Sociedad en dicho terreno cuya edificabilidad total sobre rasante asciende a 48.422, 42 m2. El solar está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2001 y registrado el pasivo a corto plazo por importe de 1.778 miles de euros y a largo plazo por 32.052 miles de euros.

11. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2001 se indica en el cuadro siguiente:

	Miles de euros							
	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado Del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-2000	132.691	138.275	23.163	12.838	8.600	49.096	39.547	404.210
Distribución resultados 2000			3.375		402	35.770	(39.547)	-
Reducción del capital social	(11.228)			(355)	67	288		(11.228)
Ampliación del capital social	30.366	98.894						129.260
Variación Autocartera				4.622		(4.622)		-
Resultado del ejercicio 2001							62.804	62.804
Saldo al 31-12-2001	151.829	237.169	26.538	17.105	9.069	80.532	62.804	585.046

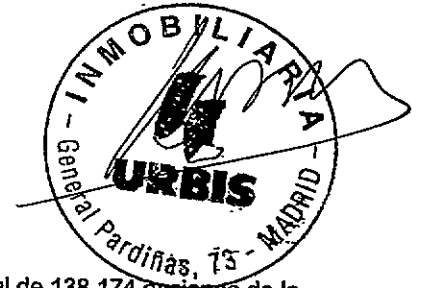
Capital Social-

La Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 26 de abril de 2001 acordó reducir el capital social en 11.228 miles de euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, a razón de 0,11 euros por acción, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que paso de 1,3 a 1,19 euros por acción.

La misma Junta General de Accionistas también acordó ampliar el capital social en 30.366 miles de euros, mediante la emisión de 25.517.435 acciones de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 98.894 miles de euros. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Grupo Dragados, S.A., ya que conforme a lo dispuesto en el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no existía derecho de suscripción preferente, (véase Nota 4-e).

En consecuencia el capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2001 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad Dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación, igual o superior al 5 por 100 del capital suscrito, que han comunicado este hecho son Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 51,72% a través, principalmente, de Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Dragados, S.A. con una participación directa del 20%. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del



Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su conjunto, poseen un total de 138.174 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 164.427,06 euros y que suponen un 0,11 % del capital social de la compañía.

En la misma Junta General de Accionistas de fecha 26 de abril de 2001 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y se sometió la fusión al régimen especial del Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del impuesto sobre sociedades.

Reserva legal-

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

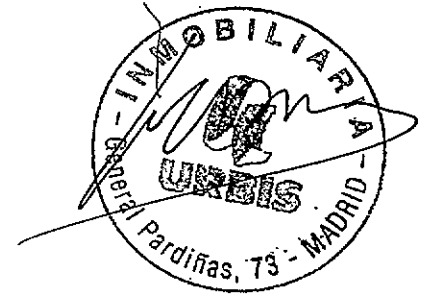
Reservas especiales-

En esta cuenta se recogen las siguientes reservas:

- Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de 30 miles de euros.
- Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 7.979 miles de euros.
- El importe restante, 1.061 miles de euros, se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

Reserva por Acciones Propias-

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante tiene establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 17.105 miles de euros. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas, (véase Nota 5-f).



12. Socios externos

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, ha sido el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Renfurbis, S.A.	2.216	(5)
Indraci, S.A.	61	(5)
Total	2.277	(10)

Los socios externos con una participación superior al 10% son los siguientes:

	% Participación	Miles de euros
Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE)	40%	2.216
Construcciones y Viviendas S.A.	40%	61
		2.277

13. Provisiones para pensiones y obligaciones similares

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2000	5.049
Dotación (Nota 5-I)	355
Traspaso a Otras Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 14)	(416)
Pagos efectuados	(589)
Saldo a 31 de diciembre de 2001	4.399

El saldo al 31 de diciembre de 2001 cubre exclusivamente las obligaciones contraídas con el personal pasivo, (195 personas).



14. Otras provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido en las cuentas de provisiones para riesgos y gastos en el ejercicio 2001 es el siguiente:

	Miles de euros						Saldo 31/12/01
	Saldo 31/12/00	Adiciones por fusión (Nota 4-e)	Adiciones	Aplicaciones	Traspasos	Traspaso a C/P	
Para actas fiscales	20.290	2.915	1.016	(42)	-	-	24.179
Otras provisiones	2.972	837	11.136	(954)	416	(4.177)	10.230
	23.262	3.752	12.152	(996)	416	(4.177)	34.409

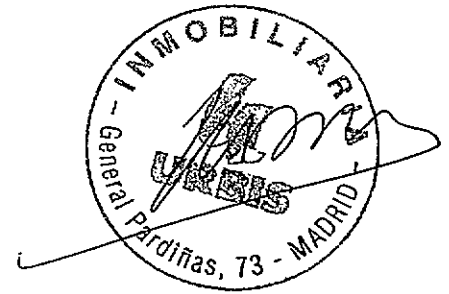
El saldo a 31 de diciembre de 2001 de la provisión para actas fiscales corresponde a la estimación realizada por la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y cuyo importe actualizado asciende a 41.448 miles de euros. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha todas las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido, en su caso, del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando las garantías correspondientes para aquellos recursos aplicables por importe de 9.778 miles de euros (véase Nota 17).

Las adiciones por fusión corresponden a una provisión como consecuencia de las Actas de la Agencia Tributaria firmadas en disconformidad. El importe de las actas levantadas por las autoridades fiscales ascendió a 2.954 miles de euros. Dichas actas fueron firmadas en disconformidad y se encuentran recurridas ante el Tribunal Económico Administrativo Central, sin que a la fecha actual se haya producido resolución alguna.

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2001 corresponde a la estimación realizada por la Sociedad Dominante de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente y registrado en el epígrafe de gastos financieros. Las aplicaciones de provisión corresponden a pagos realizados en concepto de indemnizaciones y renunciadas al fondo de pensiones del personal activo.

La dotación del epígrafe de otras provisiones corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares (véase Nota 17).

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad Dominante una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. El 3 de mayo de 1999 el Juzgado de Primera Instancia de Madrid dictó sentencia desestimando íntegramente la demanda. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.



15. Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2001, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito, con el siguiente detalle:

	Miles de euros							
	Corto Plazo	Largo Plazo					Total LP	Total
	2002	2003	2004	2005	Resto			
Con entidades financieras	364.525	58.370	64.122	28.843	-	151.335	515.860	
Adquisición inmov. en leasing (Notas 5 y 7)	3.504	4.057	4.057	4.057	13.095	25.266	28.770	
Intereses devengados		-	-	-	-	-		
- Leasing	547	-	-	-	-	-	547	
- Otros	2.816	-	-	-	-	-	2.816	
	371.392	62.427	68.179	32.900	13.095	176.601	547.993	

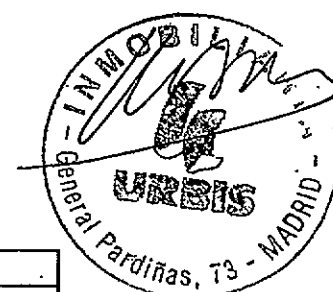
A 31 de diciembre de 2001 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición.



BANCO	Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2031	276	276
Banesto (*)	2030	20.951	1.725
Banesto (*)	2028	60	60
Banesto (*)	2024	241.114	126.933
Banesto (*)	2022	74.411	37.786
Banesto (*)	2021	9.833	2.518
Banesto (*)	2017	66	168
BBVA(*)	2028	6.335	307
BBVA(*)	2027	4.850	3.636
Caja de ahorros del Mediterráneo(*)	2023	7.362	3.089
Bancaja (*)	2022	9.093	3.239
Urquijo(*)	2017	3.041	523
Ibercaja (*)	2002	541	541
Caja Madrid	2028	12.627	8.964
Caja Madrid	2027	4.117	2.650
Caja Madrid	2024	18.211	2.524
Caja Madrid	2002	5.409	5.409
Caixa Galicia	2028	3.059	1.316
Unicaja	2023	4.412	-
La Caixa	2002	2.994	403
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	2004	10.764	9.682
Banesto (**)	2002	148.228	65.913
Banco Herrero (**)	2002	3.756	2.182
Caja Madrid (**)	2002	29.239	20.458
Ibercaja (**)	2002	4.243	2.494
La Caixa (**)	2002	23.686	16.684
BBVA (**)	2002	11.732	6.821
Bancaja (**)	2002	5.211	3.264
CCM (**)	2002	2.404	-
Total		668.025	329.565

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

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



BANCO		Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto sindicado	2005	28.849	28.849
Banesto	2004	23.920	23.920
Banesto	2002	11.960	11.960
Banesto	2002	36.061	21.570
Banesto	2002	6.010	5.932
Banesto sindicado	2002	9.616	9.616
Banco Gallego	2003	3.005	331
Caixa Galicia	2003	3.005	2.897
La Caixa	2003	6.010	4.261
Urquijo	2002	2.405	246
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2002	3.005	2.710
Banco Herrero	2002	3.005	--
Banco Herrero	2002	3.005	2.939
BSCH	2002	24.040	6.720
Caixanova	2002	1.202	1.136
Caja Madrid	2003	18.030	5.806
Caja Madrid	2003	15.025	12.892
Banco Zaragozano	2002	3.005	6
Ibercaja	2004	18.030	16.354
Caja de Cataluña	2003	6.010	5.637
Bancaja	2004	9.015	1.845
Barclays	2002	7.514	7.194
Banco Sabadell	2002	5.410	397
BBVA	2004	24.040	12.387
Banco Vitoria	2002	3.005	282
Pólizas de crédito			
Caja Madrid	2002	751	408
Total		274.933	186.295

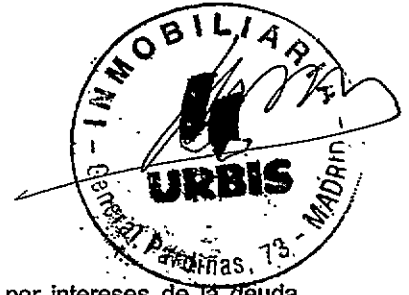
Los préstamos con Banesto que figura en el cuadro anterior por importes de 28.849 y 9.616 miles de euros de saldo dispuesto, se corresponden con un préstamo sindicado en el que Banesto actúa como Director y en el que interviene como prestamista por un importe de 10.094 miles de euros. El resto del saldo dispuesto, 28.371 miles de euros, corresponde a la participación de otras 15 entidades financieras.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20% y el Euribor más 1%.

Operaciones de cobertura de tipo de interés -

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 2001 se contrataron determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés, que junto con las contratadas en ejercicios anteriores (Interest Rate Swap) suponen una cobertura de 444.628 miles de euros.

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 4,45% y un mínimo del 3,37% para los tipos de interés de referencia (sin tener en cuenta los diferenciales de cada operación de préstamo particular), siendo la media ponderada de los mismos equivalente al 3,789%. La aplicación de esta



cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto la reducción del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.212 miles de euros, aproximadamente.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre marzo de 2003 y octubre de 2004.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	8.378	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.882	-
Hacienda pública, deudor por diversos conceptos	1.317	-
Hacienda pública acreedora		733
Hacienda pública, acreedor por IVA	-	1.000
Cuenta corriente tributaria	-	5.575
Hacienda pública, acreedor por impuesto de sociedades		2.147
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	144
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)		10.885
Impuesto sobre beneficios diferido	-	8.420
	16.577	28.904

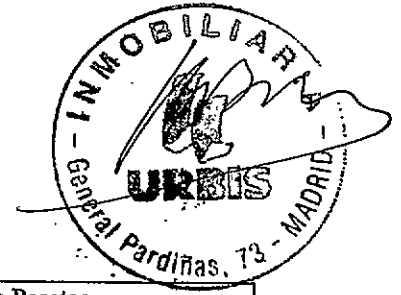
Durante el ejercicio 2001 la Sociedad Dominante ha venido utilizando el mecanismo de la cuenta corriente tributaria, de manera que trimestralmente se produce una regularización de los cobros y pagos a la Administración tributaria en cada periodo. El saldo acreedor de dichas cuentas al 31 de diciembre de 2001 asciende a 5.575 miles de euros y se corresponde con los saldos de la cuenta corriente tributaria del cuarto trimestre. El detalle de dicho saldo al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de euros
Hacienda pública, acreedor por IRPF	2.020
Hacienda pública, acreedor por impuesto de sociedades	19.915
Hacienda pública, deudora por IVA	(16.360)
	5.575

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 6.882 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas.

El Grupo Urbis no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" recogido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada refleja la suma de los importes que resultan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:



	Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable (antes de impuestos)			96.992
Diferencias Permanentes-			
De las sociedades individuales			
Corrección monetaria inmuebles enajenados	-	1.270	
Otras	1.370	589	
De los ajustes por consolidación	1.206	-	
Diferencias temporales			
Diferimiento por reinversión	719	5.376	
Operaciones leasing	49	738	
Provisiones varias	12.035	996	
Otras	1.887	145	
Base imponible (resultado fiscal)			105.144

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad Dominante contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2001 ascendía a 1.570 miles de euros que se recoge en el pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad Dominante se ha acogido al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal ha generado una carga fiscal diferida por importe de 6.850 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación consolidado dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

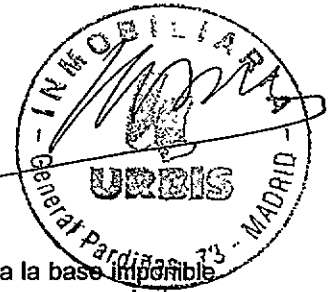
La Sociedad Dominante, en virtud de lo establecido en la legislación fiscal vigente en cada momento, ha asumido unos compromisos de reinversión derivados del diferimiento de la tributación de determinadas plusvalías cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

Año de generación	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se encuentra totalmente materializada en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A..
- Centro comercial "ABC de Serrano"
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid)

La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.



Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha incorporado a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2000, 79 miles de euros y tiene previsto incorporar a la base imponible del ejercicio 2001 719 miles de euros. Asimismo tiene pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 19.500 miles de euros.

Como consecuencia de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2001, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 8.378 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a la dotación de la "Reserva para Inversiones en Canarias", se encuentran totalmente cumplidos a 31 de diciembre de 2001.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de la exención por reinversión de plusvalías, la fusión efectuada en 1990 y los impuestos aplicables a la compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad Dominante manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad Dominante ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 14.

Adicionalmente la sociedad absorbida fue inspeccionada por el impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 1991 a 1995. Dichas actas fueron firmadas en disconformidad y se encuentran recurridas ante el Tribunal Económico Administrativo Central (véase Nota 14).

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, en relación con determinadas obligaciones contables, contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones contemplado en dicha norma a la disolución sin liquidación de la sociedad El Palmeral de Alicante, S.A., se pone de manifiesto que dichas obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1998.

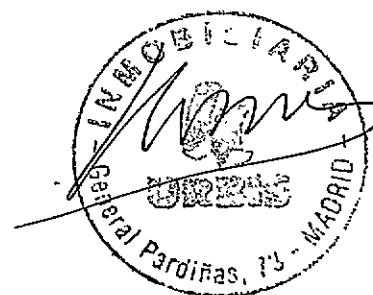
Durante el ejercicio 2001 la Sociedad Dominante procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995. El último balance cerrado por la Sociedad transmitente es el correspondiente al 31 de diciembre de 2000 y se presenta en la Nota 4-e.

Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de fusión.

Los beneficios fiscales disfrutados por la transmitente respecto de los que la adquirente se subroga en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales son, básicamente, el diferimiento por reinversión de los años 1997 y 2000 de 202 miles de euros y 1.981 miles de euros respectivamente y la disminución en 2.700 miles de euros de la base imponible correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000, derivado de la dotación por el mismo importe de la Reserva de Inversión Canaria según lo establecido en la ley 19/1994.

Los principales bienes objeto de amortización adquiridos por la Sociedad transmitente son el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes adquirido en el ejercicio 2000 y la concesión para la explotación del Centro comercial Martíáñez adquirido en el mismo año. El resto de activos adquiridos por la Sociedad transmitente tienen un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

En septiembre de 2001 fue comunicado a la Sociedad Dominante el inicio de las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 1997 a 2000. Dicha comunicación ha interrumpido la prescripción normal de dichos ejercicios. El resto de sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.



17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2001 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	172.208
<u>Técnicos y financieros</u>	
Tribunal Económico Administrativo	9.778
Solares	62.115
Permutas	8.324
Otros financieros	26.745
Ayuntamientos y otras entidades públicas	18.283
	297.453

Los avales ante el Tribunal Económico Administrativo, por importe de 9.778 miles de euros, corresponden a recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 14 y 16. Durante los años 1995 y 1996, se solicitó de la Administración, en base a la situación procedimental vigente en ese momento, la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas sin constitución de aval bancario. Actualmente, la Sociedad Dominante está a la espera de contestación sobre dicha solicitud.

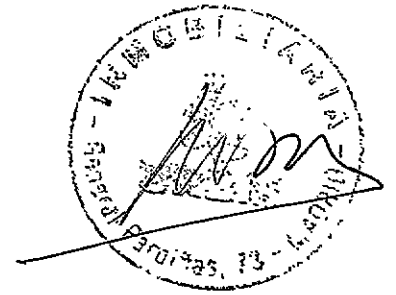


18. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

	Miles de euros	
	Venta de promociones y solares	Arrendamientos
Albacete	7.212	-
Alicante	9.448	-
Almería	25.008	-
Baleares	6.142	19
Canarias	46.663	5.391
Cantabria	3.618	-
Cataluña	42.966	90
Granada	228	-
Jaen	-	90
Jerez	28.169	24
La Coruña	5.900	-
Madrid	122.350	25.206
Málaga	55.383	12
Murcia	9.622	114
Navarra	264	-
Sevilla	60.035	1.100
Valencia	29.227	24
Vigo – Pontevedra	2.257	-
Zaragoza	85	-
Total	454.577	32.070

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2001 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 381.118 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 75.266 miles de euros y tiene como contrapartida el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación. Adicionalmente en el epígrafe de "Anticipos de Clientes" hay 5.359 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 74.431 miles de euros. En resumen, el Grupo ha cerrado el ejercicio 2001 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 406.965 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2001, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 455.549 miles de euros.



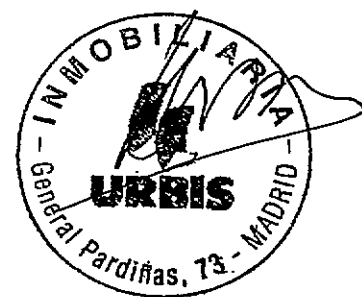
La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:			
Inmobiliaria Urbis, S.A.	60.060	-	60.060
Turísticos Arenitas, S.A.	(14)	-	(14)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(2)	-	(2)
Euroinmobiliaria, S.A.	(7)	-	(7)
Renfurbis, S.A.	(19)	5	(14)
Aurelio Reunes Inversiones, S.A.	3.264	-	3.264
Indraci, S.A.	(88)	5	(83)
Puesta en equivalencia:			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	(28)	-	(28)
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	72	-	72
Golf Altorreal, S.A.	(87)	-	(87)
Inmopragal, S.A.	(357)	-	(357)
Total	62.794	10	62.804

Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento-

El desglose por naturaleza del importe registrado como "Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2001 de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

	Miles De Euros
Dotación a amortización (Notas 7 y 8)	4.525
Servicios exteriores	3.432
Otros gastos de gestión	2.194
Tributos	920
Gastos de personal	228
Total	11.299



Plantilla media-

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2001 ha sido de 178 personas, de las que la totalidad son empleados por la Sociedad Dominante. La distribución por categorías es la siguiente:

Durante el ejercicio 2001 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

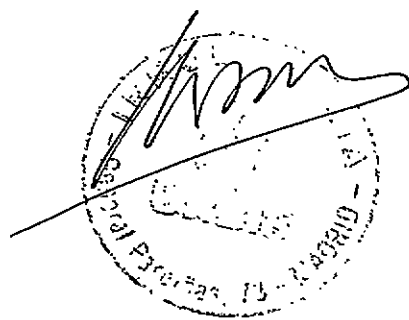
	Nº Medio De Empleados
Dirección General	8
Dirección técnica	41
Licenciados superiores	37
Licenciados medios	19
Administrativos	60
Operarios	4
Mantenimiento y servicio de edificios	9
Total	178

Gastos extraordinarios-

El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación Provisión Responsabilidades (Nota 14)	10.644
Gratificación diferida	1.388
Otros gastos extraordinarios	3.479
Total	15.511

La gratificación diferida incluye el gasto registrado en concepto de retribución a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración (1.112 miles de euros) que ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única a una compañía de seguros y cuyo rescate está sujeto a ciertas condiciones.



19. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Dominante, ascendió a 955 miles de euros según el siguiente detalle,

	Miles de Euros
Sueldos	841
Dietas	114
Total	955

La Sociedad Dominante no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

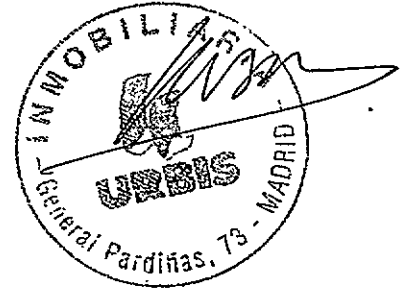
20. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2001 el Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Miles de Euros		
	Saldo Acreedor		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Gedinver Inmuebles, S.A.	104	108	212
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	54	7.079	7.133
Banco Vitoria, S.A.	-	290	290
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	19.376	-	19.376
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	2.348	2.348
Banco Español de Crédito, S.A.	138.937	274.327	413.264
Grupo Dragados, S.A.	-	26.138	26.138
Total	158.471	310.290	468.761

Adicionalmente a las operaciones de leasing descritas en la Nota 7, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2001 de 1.418 miles de euros, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2001 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. que ha originado unos gastos financieros por importe de 17.712 miles de euros.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., se incluye la deuda que mantenía la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999. Dicha deuda, cuyo importe asciende a 19.376 miles de euros tiene vencimiento a largo plazo, y corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por la Sociedad Dominante al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en el término de Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 20 de febrero de 2002, a efectos de lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ha formulado, por unanimidad, las Cuentas Anuales Consolidadas de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis), - Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2001 para su sometimiento a la deliberación y, en su caso, aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

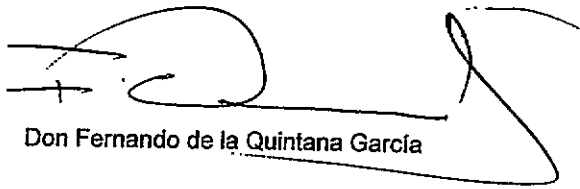
Los citados documentos, que se presentan formando un cuerpo único, figuran transcritos en los 52 folios que preceden numerados correlativamente, escritos solamente en su anverso y firmados todos ellos por el Secretario del Consejo de Administración, D. Juan Warleta Carrillo con el sello de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio social de 2001, los Administradores, que al día de la fecha componen el Consejo de Administración de la Sociedad, firman en la última página del presente documento, de todo lo cual como Secretario del Consejo de Administración doy fe, en Madrid a 20 de febrero de 2002.


POR EL CONSEJO

Don Antonio Trueba Bustamante

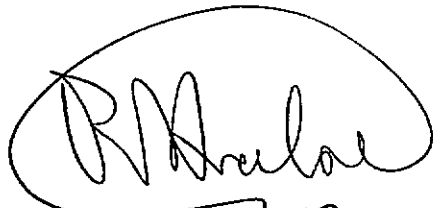
Don Alfredo Sáenz Abad
Don Luis M. Arredondo Malo
S.A.R. Infante Don Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma



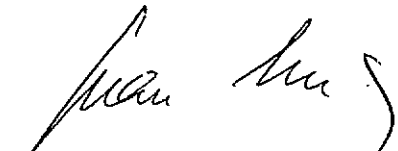
Don Fernando de la Quintana Garcia



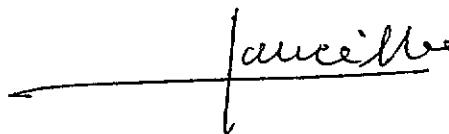
Don Víctor Menéndez Millán



Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota



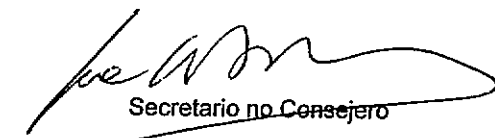
Don Juan Manuel Delibes Liniers



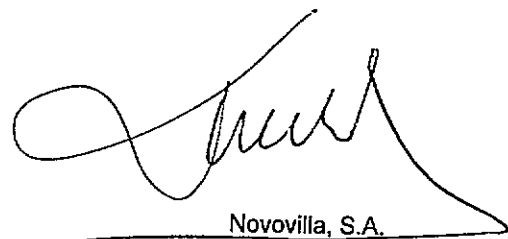
Dragados Concesiones de Infraestructuras
(Representante D. Santiago Foncillas Casaus)



Don Rafael Benjumea Cabeza de Vaca



Secretario no Consejero
Don Juan Warleta Carrillo



Novovilla, S.A.
(Representante D. Demetrio Ullastres Llorente)

