



# Inmobiliaria Urbis, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2002 e  
Informe de Gestión



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 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.
2. 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 2002, 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 2002. Con fecha 21 de febrero de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002, 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.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, 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 2002. 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.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

I. Jorás González  
21 de febrero de 2003

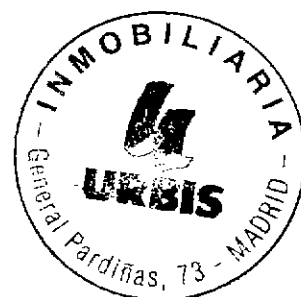
**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**

**CUENTAS ANUALES  
E INFORME DE GESTION  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

• Madrid, 19 de febrero de 2003 •



**INFORME DE GESTION**



## INFORME DE GESTIÓN 2002

El ejercicio 2002 ha sido para Inmobiliaria Urbis, S.A. un año muy positivo, en el que se han cumplido todos los objetivos de crecimiento, sin alterar la fortaleza financiera de la Sociedad y sin recurrir a la generación de resultados extraordinarios.

Analizando la cuenta de resultados, la cifra de negocio ha alcanzado un volumen de 543,9 millones, lo que representa un 17% más que el ejercicio anterior. El margen bruto ha sido de 154,4 millones, 18,6% más que en 2001.

Como disminuye el peso de los costes indirectos, de personal y financieros, el beneficio de explotación se incrementa un 19,7% y el beneficio ordinario un 21,5%.

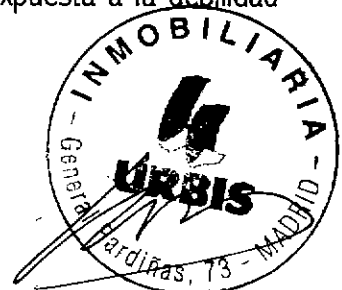
El resultado neto alcanza los 75,3 millones de euros, lo que representa el 13,8% de la cifra de negocio y un incremento con respecto al ejercicio anterior del 25,7%.

Con respecto al balance, hay que resaltar que se mantiene la fortaleza financiera, con un ratio de apalancamiento sobre fondos propios del 79%.

Además de los datos contables, hay que destacar que la actividad comercial de venta de viviendas, principal línea de negocio de la Sociedad, ha tenido un excelente comportamiento.

El ejercicio 2003 se afronta con un optimismo prudente. Creemos que el mercado residencial tendrá una suave y positiva ralentización, que esperamos compensar ganando cuota de mercado gracias a nuestras ventajas competitivas, entre las que destacamos las plusvalías latentes que nuestro modelo de negocio genera en el suelo.

Por otro lado, nuestra Sociedad está poco expuesta a la debilidad del mercado no residencial.

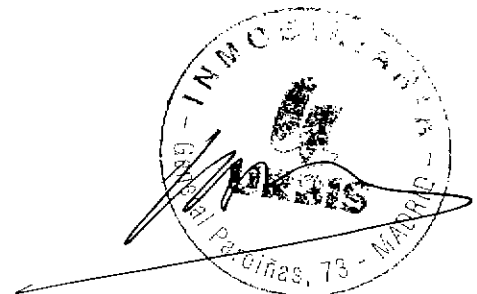


Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de este Informe de Gestión no se han producido acontecimientos importantes que desglosar en este documento.

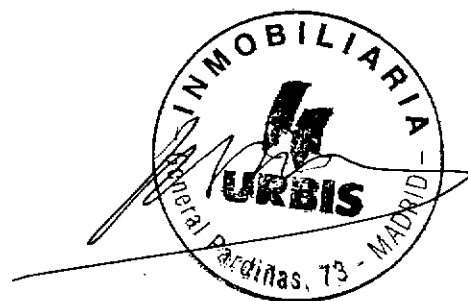
A 31 de diciembre la Sociedad tiene en autocartera 1.391.836 acciones que representan el 1,09% del capital social.

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

Este Informe se remite al Informe de Gestión Consolidado en el que se realiza un análisis más detallado de la evolución de los negocios de la Compañía.



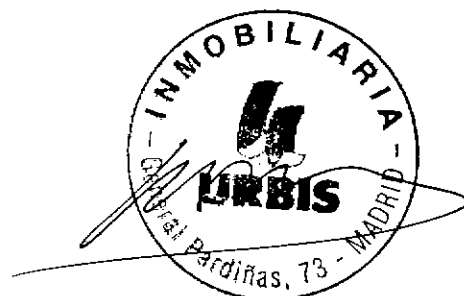
**CUENTAS ANUALES**



**INMOBILIARIA URBIS S.A.**  
**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001. Notas 1 a 4.**

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/2002	31/12/2001	Var. 02/01
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>451.515</b>	<b>427.243</b>	<b>24.272</b>
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	1.955	2.626	(671)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	59.057	60.679	(1.622)
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
1.1 Edificios terminados en alquiler en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
2 Concesiones	32.713	32.401	312
3 Aplicaciones informáticas	407	391	16
4 Amortizaciones	(5.358)	(3.408)	(1.950)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	340.714	314.582	26.132
1 Inmuebles para arrendamiento	261.620	262.570	(950)
2 Inmuebles para uso propio	15.007	14.171	836
3 Instalaciones	2.189	1.941	248
4 Mobiliario y equipo de oficina	2.813	2.693	120
5 Otro inmovilizado material	1.456	1.527	(71)
6 Construcciones en curso	78.023	49.644	28.379
7 Amortizaciones	(20.394)	(17.964)	(2.430)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 8)	26.191	30.989	(4.798)
1 Participaciones empresas del Grupo	19.125	23.855	(4.730)
2 Participaciones empresas Asociadas	10.024	9.051	973
3 Cartera de valores a largo plazo	380	540	(160)
4 Fianzas constituidas a largo plazo	2.942	2.789	153
5 Provisiones	(6.280)	(5.246)	(1.034)
V ACCIONES PROPIAS (Nota 4-e)	6.927	17.105	(10.178)
1 Acciones propias	7.448	18.728	(11.280)
2 Provisiones	(521)	(1.623)	1.102
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	16.671	1.262	15.409
1 Clientes a largo plazo por ventas	16.671	1.262	15.409
<b>C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCIC</b>	<b>3.346</b>	<b>5.481</b>	<b>(2.135)</b>
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.225.032</b>	<b>1.201.075</b>	<b>23.957</b>
I EXISTENCIAS (Nota 9)	948.819	810.128	138.691
1 Terrenos y solares	507.593	470.977	36.616
2 Promociones en curso	379.954	296.004	83.950
2.1 Promociones en curso ciclo largo	186.255	60.196	126.059
2.1 Promociones en curso ciclo corto	193.699	235.808	(42.109)
3 Inmuebles terminados	55.064	37.852	17.212
4 Anticipos a proveedores	6.208	5.295	913
II DEUDORES	265.028	381.523	(116.495)
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	228.803	361.906	(133.103)
1.1 Clientes por ventas contratadas	626.166	712.350	(86.184)
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(397.363)	(350.444)	(46.919)
2 Deudores varios	7.504	5.337	2.167
3 Administraciones Públicas (Nota 14)	29.954	15.260	14.694
4 Provisiones	(1.233)	(980)	(253)
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.599	4.459	(2.860)
2 Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8)	1.456	4.352	(2.896)
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	143	107	36
IV TESORERÍA	6.579	5.331	1.248
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.007	434	573
1 Gastos anticipados	1.007	434	573
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.677.893</b>	<b>1.634.599</b>	<b>43.294</b>

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2002.

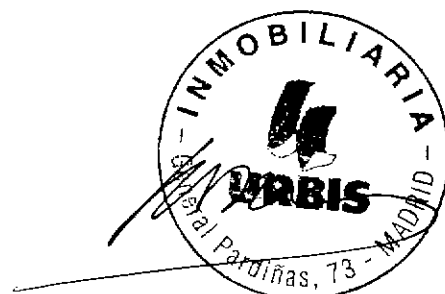




**INMOBILIARIA URBIS S.A.**
**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001. Notas 1 a 4.**

PASIVO (Miles de euros)	31/12/2002	31/12/2001	Var. 02/01
<b>A) FONDOS PROPIOS (Nota 10)</b>	<b>622.961</b>	<b>582.147</b>	<b>40.814</b>
I CAPITAL	151.829	151.829	0
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	0
III RESERVAS	174.011	133.244	40.767
1 Reserva legal	30.366	26.538	3.828
2 Otras reservas	143.645	106.706	36.939
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	75.262	59.905	15.357
V DIVIDENDO A CUENTA	(15.310)	-	(15.310)
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>468</b>	<b>180</b>	<b>288</b>
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS Y OTRAS</b>	<b>56.923</b>	<b>38.326</b>	<b>18.597</b>
1 Provisión para pensiones y oblig. simi. (Nota 11)	-	4.399	(4.399)
2 Provisión para impuestos (Nota 12)	24.813	24.179	634
3 Otras provisiones (Nota 12)	32.110	9.748	22.362
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>370.714</b>	<b>240.116</b>	<b>130.668</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 13)	254.102	171.192	82.910
1 Principal deudas con entidades de crédito	251.682	167.063	84.619
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	2.420	4.129	(1.709)
II OTROS ACREEDORES	111.897	68.636	43.261
1 Deudas representadas por efectos a pagar	16.396	14.052	2.344
2 Deudas no financieras con vinculadas y otras (Notas 9 y 17)	81.477	51.272	30.205
3 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 16)	10.682	-	10.682
4 Fianzas recibidas a largo plazo	3.342	3.312	30
III DESEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	4.785	288	4.497
1 De empresas del Grupo (Nota 8)	4.785	288	4.497
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>626.757</b>	<b>773.830</b>	<b>(147.073)</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 13)	255.947	370.963	(115.016)
1 Principal deudas con entidades de crédito	249.671	366.888	(117.217)
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	520	733	(213)
3 Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	5.756	3.342	2.414
II DEUDAS CON EMPRESAS VINCULADAS	7.076	-	7.076
1 Deudas con empresas vinculadas (Nota 9)	7.076	-	7.076
III ACREEDORES COMERCIALES	248.782	295.902	(47.120)
1 Anticipos de clientes (Nota 16)	71.553	78.799	(7.246)
1.1 Anticipos y compromisos por ventas contratadas	468.916	429.243	39.673
1.2 Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 16)	(397.363)	(350.444)	(46.919)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	96.264	110.129	(13.865)
3 Proveedores efectos a pagar	80.965	106.974	(26.009)
IV OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	44.680	31.598	13.082
1 Administraciones Públicas (Nota 14)	25.564	26.751	(1.187)
2 Otras deudas (Nota 3)	15.834	(736)	16.570
3 Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	3.282	5.583	(2.301)
V PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	70.272	75.367	(5.095)
1 Provisiones para terminación de obras (Nota 4-I)	69.296	70.861	(1.565)
2 Otras provisiones	976	4.506	(3.530)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.677.893</b>	<b>1.634.599</b>	<b>43.294</b>

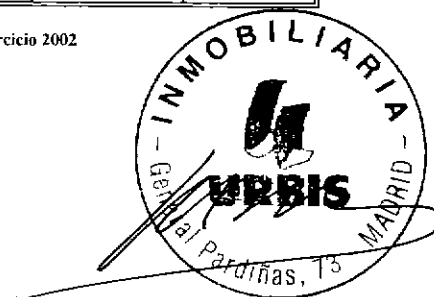
Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2002.



**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001.**

D E B E	Miles de euros.		
	31/12/02	31/12/01	Variación
<b>A) GASTOS DE EXPLOTACION.</b>			
1.- APROVISIONAMIENTOS (Nota 16)	477.850	447.015	30.835
3.- COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO INCLUIDO AMORTIZACIONES (Nota 16).	11.949	11.299	650
4.- GASTOS de PERSONAL.	12.017	10.761	1.256
Sueldos y salarios y asimilados	9.983	8.600	1.383
Cargas sociales	1.269	1.302	(33)
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	483	589	(106)
Otros gastos de personal	282	270	12
5.- DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO (Notas 5,6,7)	1.543	1.400	143
6.- VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.	919	926	(7)
7.- OTROS GASTOS de EXPLOTACION.	9.175	7.933	1.242
Servicios exteriores	7.245	6.359	886
Tributos	284	108	176
Otros gastos de gestión corriente	1.646	1.466	180
I. BENEFICIOS de EXPLOTACION.	132.225	110.488	21.737
8.- GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.	12.511	11.660	851
Gastos financieros y asimilados	27.085	26.024	1.061
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(14.574)	(14.364)	(210)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.	--	--	--
III. BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	120.256	99.008	21.248
9.- PÉRDIDAS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO FINANCIERO (Nota 8)	1.510	--	1.510
10.- VARIACION de la PROVISION de la CARTERA DE CONTROL (Nota 8)	1.555	162	1.393
11.- GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 16)	25.558	15.314	10.244
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.	--	--	--
V. BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.	107.840	91.897	15.943
11.- IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 14)	32.578	31.992	586
VI. RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)	75.262	59.905	15.357

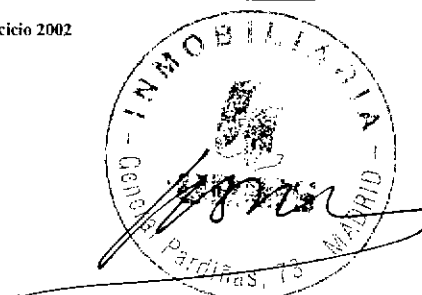
Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2002



**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001.**

H A B E R	Miles de euros.		
	31/12/02	31/12/01	Variación
<b>B) INGRESOS DE EXPLOTACION.</b>			
<b>1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS</b>	<b>543.975</b>	<b>464.715</b>	<b>79.260</b>
Ventas de solares (Nota 16)	37.389	30.135	7.254
Ventas de promociones (Nota 16)	473.515	402.492	71.023
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento (Nota 16)	32.945	32.070	875
Prestaciones de servicios	126	18	108
<b>2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS</b>	<b>101.163</b>	<b>119.692</b>	<b>(18.529)</b>
<b>3.- EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO</b>	<b>(791)</b>	<b>4.129</b>	<b>(4.920)</b>
<b>4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION</b>	<b>1.331</b>	<b>1.286</b>	<b>45</b>
<b>I. PERDIDAS de EXPLOTACION.</b>	--	--	--
<b>4.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS. (Nota 8)</b>	<b>542</b>	<b>180</b>	<b>362</b>
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.</b>	<b>11.969</b>	<b>11.480</b>	<b>489</b>
<b>III. PÉRDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</b>	--	--	--
<b>5.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL</b>	<b>7.826</b>	<b>6.653</b>	<b>1.173</b>
En inmuebles para arrendamiento	3.831	6.413	(2.582)
En inmovilizado financiero (Nota 8)	3.995	240	3.755
<b>6. BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS</b>	<b>7.230</b>	<b>1.491</b>	<b>5.739</b>
<b>7.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.151</b>	<b>221</b>	<b>930</b>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.</b>	<b>12.416</b>	<b>7.111</b>	<b>5.305</b>
<b>V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.</b>	--	--	--
<b>VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	--	--	--

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2002



# INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

## (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.

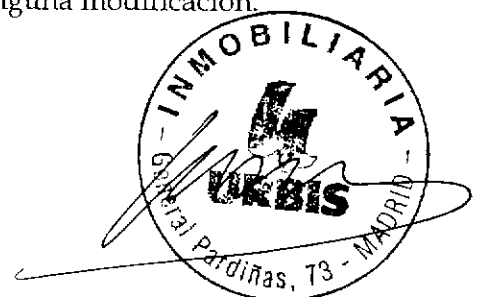
Su objeto social viene recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

“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 el 19 de febrero de 2003 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.*

En cumplimiento con la Orden de 11 de mayo de 2001, por la que se modifican las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, en el capítulo de "Existencias", las promociones en curso clasificadas como de ciclo corto y ciclo largo, en función de que el plazo previsto para la finalización de la construcción sea inferior o superior a 12 meses. Las cuentas anuales del ejercicio 2001 difieren de las aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 25 de abril de 2002 en cuanto al desglose de las promociones en curso.

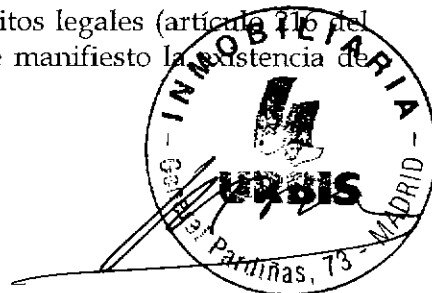
(3) **DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

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)	75.262

Aplicación	Miles de Euros
A Reserva para Inversiones en Canarias	2.961
A Reservas voluntarias	46.784
A Dividendos:	
- Dividendo a cuenta	15.310
- Dividendo complementario	10.207
<b>Total</b>	<b>75.262</b>

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 18 de diciembre de 2002, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,12 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2002 figuraba registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación adjunto, habiendo sido pagado con fecha 31 de enero de 2003. El estado contable a dicha fecha preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 116 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	1.262.854
Pasivo a corto plazo	(727.456)
	535.398

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,08 euros por acción (10.207 miles de euros).

#### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

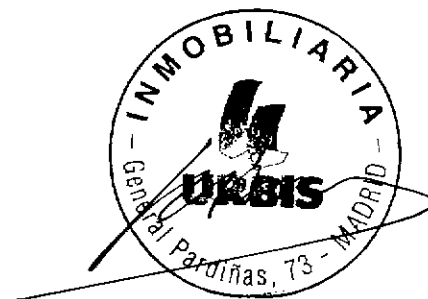
Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2002 están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas 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 con Dragados Inmobiliaria en el ejercicio 2001 (Nota 14), 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 arrendamiento financiero 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.

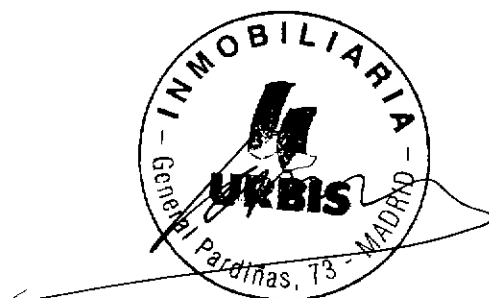
*c) Inmovilizado material-*

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.

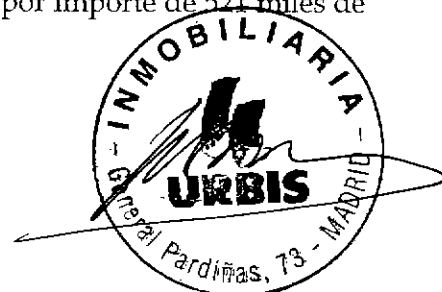
Las minusvalías entre el coste y el valor teórico-contable corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten al cierre del ejercicio se registran en el epígrafe "Provisiones", del capítulo de "Inmovilizaciones financieras". La Sociedad ha registrado una provisión neta por este concepto en el ejercicio 2002 de 1.034 miles de euros correspondientes a las sociedades Golf Altorreal, S.A, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A., Euroinmobiliaria S.A., Turísticos Arenitas, S.A., Urbiespar, S.A. y Masías de Bétera, S.L. (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 41.935 miles de euros, un aumento de la cifra de negocio de 1.612 miles de euros y una disminución de los beneficios del ejercicio de 1.876 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 en el capítulo de "Acciones Propias" por importe de 521 miles de euros.





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

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo Final
Coste	18.728	10.055	(21.335)	7.448
Provisión	(1.623)	(521)	1.623	(521)
<b>Neto</b>	<b>17.105</b>	<b>9.534</b>	<b>(19.712)</b>	<b>6.927</b>

	Número de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2001	3.984.016
Adiciones	1.872.314
Ventas	(4.464.494)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>1.391.836</b>

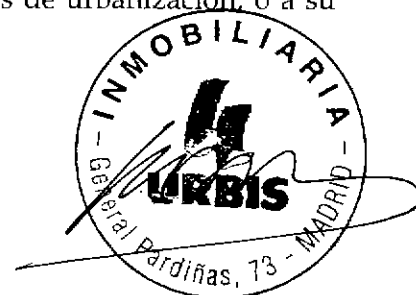
Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tenía un total de 1.391.836 acciones propias, representativas de un 1,09% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.656 miles de euros siendo el precio medio de adquisición de 5,35 euros.

La Sociedad ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2002 (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 2002 adjunto.

*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 de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

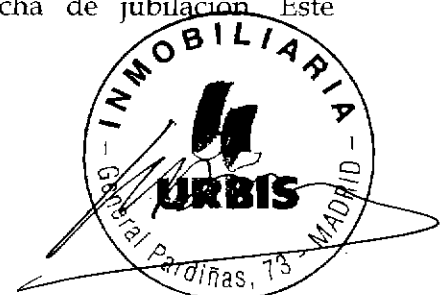
*g) Anticipos y compromisos contraídos con clientes-*

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2002. 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 (véase Nota 4- 1), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2002.

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", correspondiente al importe total pendiente de cobro de los contratos de venta firmados al 31 de diciembre de 2002 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 (véase 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 ya no se encuentran en activo hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses anteriores a la fecha de jubilación. Este complemento es vitalicio e invariable.



Durante el ejercicio 2002, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1995 de 8 de noviembre sobre exteriorización de pensiones, la Sociedad ha contratado con Banesto Seguros un seguro vitalicio de prestación de rentas por jubilación para dar cobertura a dichos compromisos mediante el pago de una prima única (véase Nota 11). Las bases técnicas del contrato de seguro se han realizado con un tipo de interés técnico del 4,26% hasta el 1 de enero de 2030 y del 2,75% los años siguientes, y las tablas de mortalidad PERM/F-2000P para las prestaciones en forma de renta.

*i) Otras provisiones para riesgos y gastos-*

Se establecen fundamentalmente para atender a responsabilidades y contingencias de carácter extraordinario que se puedan producir en el patrimonio de la Sociedad.

*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.

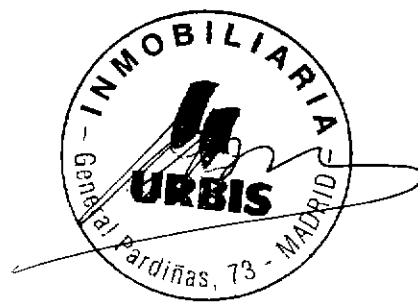
*k) Impuesto sobre Sociedades-*

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 obras" que figura en el capítulo "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2002. A dicha fecha, el saldo de la "Provisión para terminación de obras" asciende a 69.296 miles de euros.

*m) Indemnizaciones por despido*

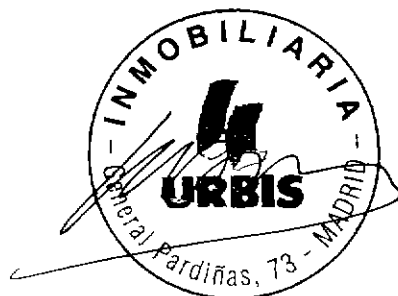
De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que la Dirección de la Sociedad no prevé ninguna situación significativa de esta naturaleza.

*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 2002 ha sido el siguiente:



	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/01	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31/12/2002
Gastos de ampliación de capital	2.037	-	(540)	1.497
Gastos de fusión	589	-	(131)	458
<b>Gastos de establecimiento</b>	<b>2.626</b>	<b>-</b>	<b>(671)</b>	<b>1.955</b>

#### (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			
	Saldo al 31/12/2001	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2002
Coste-				
Concesiones	32.401	160	152	32.713
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	31.295	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	391	16	-	407
<b>Total Coste</b>	<b>64.087</b>	<b>176</b>	<b>152</b>	<b>64.415</b>
Amortización acumulada-				
Concesiones	(1.905)	(1.454)	-	(3.359)
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	(1.226)	(443)	-	(1.669)
Resto de inmovilizado inmaterial	(277)	(53)	-	(330)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(3.408)</b>	<b>(1.950)</b>	<b>-</b>	<b>(5.358)</b>
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>60.679</b>	<b>(1.774)</b>	<b>152</b>	<b>59.057</b>

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de dos concesiones adquiridas por la Sociedad en ejercicios anteriores para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años.



ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio 2002 por su explotación han ascendido a 3.330 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento" del capítulo "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta.

Adicionalmente la Sociedad tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, 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 3.397 miles de euros durante el ejercicio 2002.

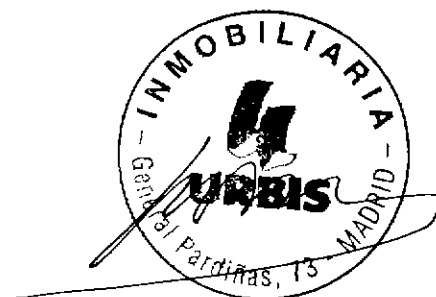
En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2002 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes de Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	58 meses	31.295	(1.669)	2.940	24.422	13(a)

(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:

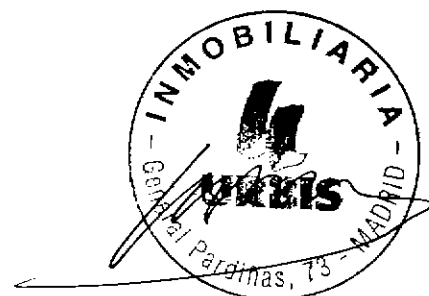


	Miles de Euros					
	Saldo al 31/12/2001	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos de/(a) Existencias	Otros Trasposos	Saldo al 31/12/2002
<b>Coste-</b>						
Inmuebles para arrendamiento	262.570	417	(10.700)	9	9.324	261.620
Inmuebles para uso propio	14.171	18	(34)	657	195	15.007
Otro inmovilizado	6.161	693	(317)	-	(79)	6.458
Inmovilizado en curso	49.644	38.249	(50)	(228)	(9.592)	78.023
<b>Total coste</b>	<b>332.546</b>	<b>39.377</b>	<b>(11.101)</b>	<b>438</b>	<b>(152)</b>	<b>361.108</b>
<b>Amortizaciones-</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(13.463)	(2.698)	830	-	-	(15.331)
Inmuebles para uso propio	(817)	(135)	30	-	-	(922)
Otro inmovilizado	(3.684)	(689)	232	-	-	(4.141)
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(17.964)</b>	<b>(3.522)</b>	<b>1.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.394)</b>
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>314.582</b>	<b>35.855</b>	<b>(10.009)</b>	<b>438</b>	<b>(152)</b>	<b>340.714</b>

Al 31 de diciembre de 2002 el coste de los solares incluidos en los epígrafes "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 119.961 y 1.041 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta, dos de los cuales han sido traspasados a "Inmuebles en arrendamiento" una vez finalizadas las obras de construcción. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2002 corresponden a un edificio de oficinas en Pozuelo de Alarcón (Madrid), una residencia geriátrica en Madrid capital, un edificio de oficinas también situado en Madrid capital y un edificio de oficinas en Badalona (Barcelona).

El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:



Emplazamiento	Miles de Euros			Superficie sobre Rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Arrendamiento	Inmovilizado en Curso	
Madrid	46.555	218.844	60.760	187.080
Levante	-	1.197	2.670	18.300
Andalucía	-	10.421	2.750	22.140
Cataluña, Zaragoza y Baleares	-	1.231	10.646	27.863
Canarias	17.453	29.927	121	32.614
Oviedo	-	-	1.076	11.834
<b>TOTAL</b>	<b>64.008</b>	<b>261.620</b>	<b>78.023</b>	<b>299.830</b>

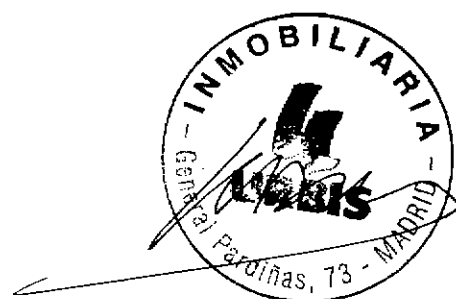
Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad posee, aproximadamente, 1.032 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2002, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 48,1% a oficinas, 29,6% a centros comerciales, 1,3% a viviendas y un 21% 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 2002, a un 2,9% aproximadamente. Adicionalmente, un 3,2% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tiene compromisos de compra sobre inmuebles para arrendamiento por importe de 21.500 miles de euros que se corresponden con una superficie edificada de 30.913 metros cuadrados.

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 2002 en el capítulo de "Inmovilizaciones financieras", así como en su correspondiente epígrafe de provisiones, han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo al 31/12/01	Adquisiciones o Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/02
Participaciones en empresas del Grupo	23.855	1.979	(3.169)	(3.540)	19.125
Participaciones en empresas asociadas	9.051	6.000	(8.567)	3.540	10.024
Cartera de valores a largo plazo	540	51	(211)	-	380
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.789	153	-	-	2.942
Provisiones	(5.246)	(1.051)	17	-	(6.280)
	<b>30.989</b>	<b>7.132</b>	<b>(11.930)</b>	<b>-</b>	<b>26.191</b>

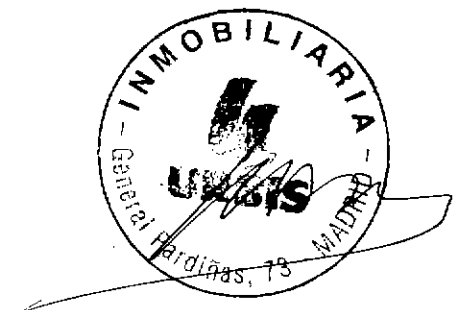
Las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2002 con participaciones en empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes:

*Adiciones -*

El 27 de febrero de 2002 se constituyó la sociedad Masías de Bétera, S.L., cuyo objeto social es el desarrollo de promociones inmobiliarias. Dicha sociedad fue constituida con un capital social inicial de 600 miles de euros, en la que la Sociedad suscribió y desembolsó completamente una participación del 50% por un importe de 300 miles de euros.

Con fecha 7 de mayo de 2002 se formalizó en escritura pública una ampliación de capital en Renfurbis, S.A. de 2.500 miles de euros, aprobada por la Junta General de Accionistas de dicha sociedad el 14 de enero de 2002. Inmobiliaria Urbis, S.A. suscribió y desembolsó en su totalidad los 1.500 miles de euros correspondientes al 60% de participación que tiene en la sociedad.

El 13 de mayo de 2002 se constituyó la sociedad Urbiespar, S.A. para el desarrollo de promociones inmobiliarias. Dicha sociedad fue constituida con un capital social inicial de 300 miles de euros, suscribiendo Inmobiliaria Urbis, S.A. una participación del 50% por importe de 150 miles de euros que se encuentra totalmente desembolsado al 31 de diciembre de 2002.



El 12 de diciembre de 2002 se constituyó la sociedad Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. con el objeto social de compra y desarrollo de terrenos y solares para su posterior venta, con un capital social inicial de 30.000 miles de euros, que fue íntegramente suscrito y desembolsado en un 25%. Inmobiliaria Urbis, S.A. suscribió, por importe de 6.000 miles de euros, una participación del 20% desembolsando 1.500 miles de euros. Los 4.500 miles de euros restantes están registrados en el epígrafe "Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos", del capítulo "Acreedores a largo plazo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 adjunto, debiendo ser desembolsados cuando así lo determine el Consejo de Administración de la sociedad, lo que obligatoriamente deberá producirse en un plazo máximo de 10 años.

#### *Retiros -*

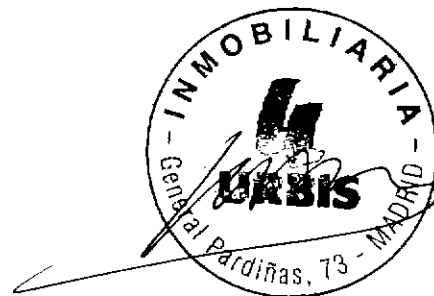
Con fecha 11 de febrero de 2002 se elevó a escritura pública la cesión global de activos y pasivos sin liquidación al 1 de enero de 2002 de la sociedad Aurelio Reunes Inversiones, S.A. a favor de su accionista único Inmobiliaria Urbis, S.A. Dicha operación ha generado un beneficio de 3.124 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta.

Por otra parte, el 13 de junio de 2002 se elevó a escritura pública la disolución y liquidación de la sociedad Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., previa distribución del haber social de la misma a sus accionistas, entre los que se encontraba Inmobiliaria Urbis, S.A., con una participación del 32,55%. La operación ha supuesto la incorporación a existencias de terrenos por un importe de 7.923 miles de euros y una pérdida de 1.510 miles de euros, que ha sido registrada en el epígrafe de "Pérdidas en enajenación de inmovilizado financiero" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta.

El resto de los retiros del ejercicio se deben fundamentalmente a la venta de participaciones del Golf Altoreal, S.A y Sat Los Dones. El beneficio producido en estas operaciones, que ha ascendido a 871 miles de euros, se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta.

#### *Provisiones -*

El desglose de la provisión por depreciación de cartera al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

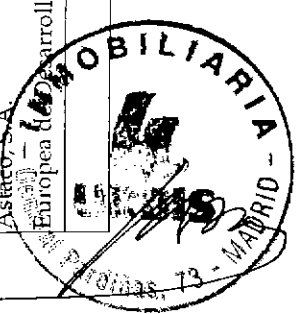


	Miles de euros
Empresas del Grupo	5.212
Empresas asociadas	933
Cartera de inversiones a largo plazo	135
	<b>6.280</b>

El detalle de sociedades del Grupo y asociadas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002, 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 2002	Resultado Extraordinario del Ejercicio 2002
Turísticos Arenitas, S.A.	Hostelería y turismo	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100,00%	269	301	(30)	(2)	
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	100,00%	104	120	(14)	(2)	
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100,00%	2.487	4.133	(1.445)	(13)	
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones	Avda. del Golf, Urbanización						
Renfurbis, S.A.	Deportivas	Altorreal, Molina de Segura. Murcia	79,76%	5.670	10.157	(2.382)	(44)	
Indraci, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60,00%	4.836	8.059	(19)	570	
Urbiespar, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60,00%	99	180	(28)	12	
Masías de Bétera, S.L.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	150	300	-	-	
		Paseo de la Alameda, 7. Valencia	50,00%	298	600	-	(4)	
		<b>Total empresas del Grupo</b>		<b>13.913</b>				
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30,00%	361	1.202	31	70	
Inmopragal, S.A.	Promotora	Rua Virgilio Correia, 49 A. Lisboa	50,00%	-	250	146	(176)	
Astaco, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	50,00%	2.730	7.765	(2.133)	205	
Europea Desarrollos Urbanos, S.A.	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	20,00%	6.000	30.000	-	-	
		<b>Total empresas asociadas</b>		<b>9.091</b>				



Los datos de la sociedad Imopragal, S.A. (Portugal) han sido obtenidos de los estados financieros al 30 de septiembre de 2002, últimos disponibles. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en la situación patrimonial de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2002.

La sociedad Astaco, S.A. se encuentra actualmente en proceso de disolución, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil al 31 de diciembre de 2002.

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 neto ascendía a 303 miles de euros, 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".

Durante el ejercicio 2002 Inmobiliaria Urbis, S.A. ha percibido los siguientes dividendos, registrados en "Otros intereses e ingresos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta:

	Miles de euros
<b>Participaciones en empresas asociadas -</b> Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	56
<b>Cartera de valores a largo plazo -</b> Espacios del Norte, S.A.	390
	<b>446</b>



### Saldos con empresas del Grupo y asociadas-

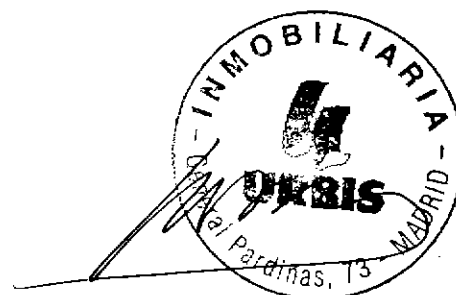
Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldos	Préstamos	Otros	Desembolso
	Deudores	Recibidos Corto Plazo	Saldos Acreedores	Pendiente Sobre Acciones
Turísticos Arenitas, S.A.	-	-	(42)	(225)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	18	-	-	(60)
Euroinmobiliaria Portugal, S.A.	-	-	(500)	-
Golf Altorreal, S.A.	1.050	-	-	-
Renfurbis, S.A.	-	-	23	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	28	-	-	-
Indraci, S.A.	-	-	(10)	-
Astaco, S.A.	-	(2.692)	(61)	-
Inmopragal, S.A.	360	-	-	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	-	-	-	(4.500)
<b>Totales</b>	<b>1.456</b>	<b>(2.692)</b>	<b>(590)</b>	<b>(4.785)</b>

El préstamo concedido por Astaco, S.A., por importe de 2.692 miles de euros, tiene su vencimiento el 23 de febrero de 2003, 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 2002 ascienden a 61 miles de euros.

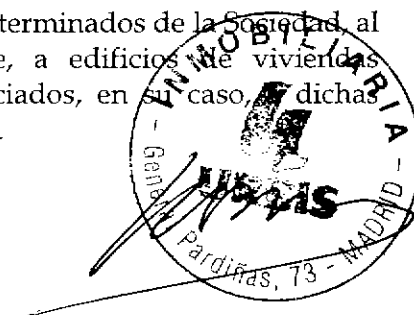
### (9) EXISTENCIAS

La composición de las existencias por delegaciones al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:



	Miles de Euros		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados
Albacete	3.296	-	-
Alicante	11.138	23.090	343
Almería	22.185	3.364	3.785
Baleares	11.599	6.270	231
Barcelona	33.451	5.430	3.636
Cádiz	32.600	33.821	9.762
Cantabria	2.117	3.019	12
Castellón	1.487	3.059	-
Córdoba	8.058	-	-
Gerona	-	-	10.517
Granada	28.311	13.974	2.886
Huelva	3.599	-	-
Huesca	1.282	-	-
La Coruña	17.196	12.576	3.241
Las Palmas/Lanzarote	20.436	19.056	1.684
Madrid	107.107	123.552	2.871
Málaga	24.395	18.887	3.710
Murcia	28.521	6.584	252
Oviedo	6.288	-	3.672
Palma de Mallorca	841	-	-
Pamplona	356	4.366	-
Pontevedra	9.022	11.036	1.156
Sevilla	15.210	15.368	1.850
Tarragona	472	-	26
Tenerife	79.942	29.977	5.104
Valencia	18.677	34.085	326
Valladolid	14.784	-	-
Zaragoza	5.223	12.440	-
<b>Total</b>	<b>507.593</b>	<b>379.954</b>	<b>55.064</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.



El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2002 ha sido de 14.574 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 existen activos en existencias por un valor contable total de 225.506 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 13), cuyo saldo a dicha fecha asciende a 327.931 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 603.946 miles de euros.

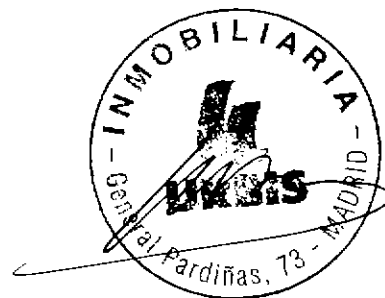
La Sociedad, en el ejercicio 2000, adquirió a Banesto un solar cuya edificabilidad sobre rasante asciende a 48.422,42 m<sup>2</sup> por un importe estimado inicialmente de 33.830 miles de euros, que durante el ejercicio 2002 se ha incrementado hasta 69.791 miles de euros, ya que el coste final del mismo es el equivalente al 36,43% del precio estimado de venta de todas las promociones a desarrollar por la Sociedad en los terrenos propiedad de la misma, incluidos en el ámbito de actuación en el que se encuentra el solar adquirido a Banesto. Del precio total de compra, al 31 de diciembre de 2002 se encuentran pendientes de pago 65.350 miles de euros, de los que 7.076 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo y 58.274 miles de euros se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas no financieras con vinculadas y otras" a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2002 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, o de escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 153.246 miles de euros.

La Sociedad no tiene compromisos significativos de venta de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2002.

#### (10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio 2002 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	Dividendo a Cuenta (Nota 3)	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios	Dividendos Pagados
Saldo al 31-12-2001	151.829	237.169	26.538	17.105	9.069	80.532	-	59.905	582.147	-
Distribución resultados 2001	-	-	3.828	-	-	36.939	-	(59.905)	(19.138)	19.138
Variación Autocartera	-	-	-	(10.178)	-	10.178	-	-	-	-
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(15.310)	-	(15.310)	-
Resultado del ejercicio 2002	-	-	-	-	-	-	-	75.262	75.262	-
Saldo al 31-12-2002	151.829	237.169	30.366	6.927	9.069	127.649	(15.310)	75.262	622.961	19.138

### Capital Social-

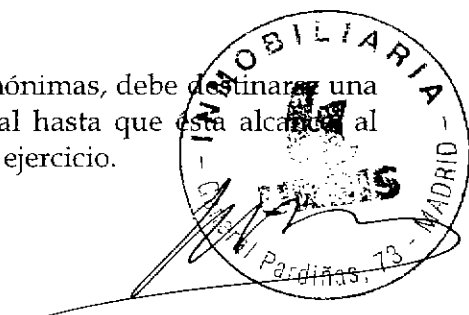
El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao.

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 51,715% 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 138.124 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 164.367,56 euros y que suponen un 0,108 % del capital social de la Sociedad.

En la Junta General de Accionistas de fecha 25 de abril de 2002 se 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.

### 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 esta alcance al menos, el 20% del capital. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.



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 este epígrafe 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, 1.060 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.

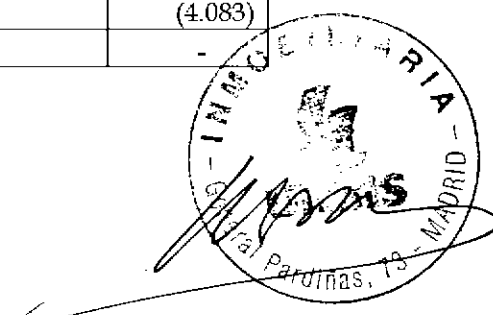
### Reserva para Acciones Propias-

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 6.927 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 2002 en esta cuenta ha sido el siguiente:

	Miles De Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2001	4.399
Dotación	146
Reversión de provisión por pagos efectuados y otros	(462)
Exteriorización del plan de pensiones	(4.083)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2002</b>	<b>-</b>



Tal y como se detalla en la nota 4-h la Sociedad ha procedido durante el ejercicio a exteriorizar sus compromisos por pensiones con el personal pasivo mediante el pago de una prima única de contrato de seguro por importe de 4.377 miles de euros.

**(12) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2002 es el siguiente:

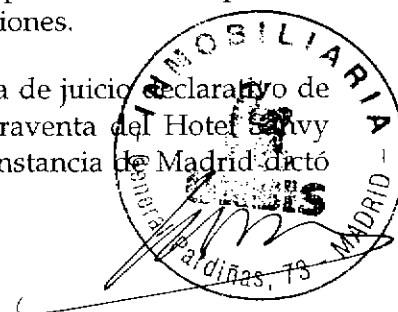
	Miles de Euros				
	Saldo 31/12/01	Adiciones	Aplicaciones	Traspaso de Corto Plazo	Saldo 31/12/02
Para actas fiscales	24.179	860	(226)	-	24.813
Otras provisiones	9.748	20.568	(1.934)	3.728	32.110
	<b>33.927</b>	<b>21.428</b>	<b>(2.160)</b>	<b>3.728</b>	<b>56.923</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2002 de la provisión para actas fiscales corresponde, fundamentalmente, 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 para las que se han tenido sentencias desfavorables en instancias intermedias y cuyo importe actualizado asciende a 30.675 miles de euros. Contra dichas actas se presentaron los correspondientes recursos administrativos y posteriormente, contra las resoluciones que se consideraron necesarias, se formalizaron las correspondientes demandas en la vía contencioso-administrativa. Contra las liquidaciones correspondientes se solicitó en su momento la suspensión del acto administrativo impugnado mediante la aportación, en su caso, de las correspondientes garantías bancarias (véase Nota 15).

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2002 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.

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). Las aplicaciones de provisión corresponden, fundamentalmente, a pagos realizados en concepto de indemnizaciones.

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 Savoy 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.

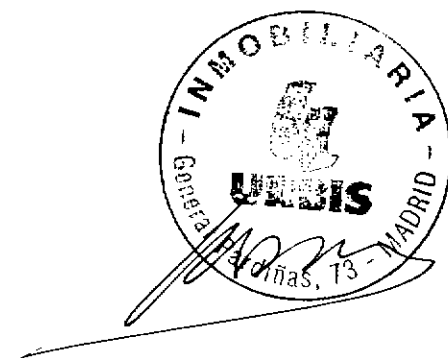
**(13) DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO**

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	Corto Plazo	Largo Plazo					Total a Largo Plazo	Total
	2003	2004	2005	2006	Resto			
Con entidades financieras	246.670	155.645	62.332	-	15.619	233.596	480.266	
Adquisición de inmovilizado en arrendamiento financiero	3.521	3.916	3.916	3.916	8.758	20.506	24.027	
Intereses devengados - Arrendamiento financiero	395	-	-	-	-	-	395	
Otros	5.361	-	-	-	-	-	5.361	
	<b>255.947</b>	<b>159.561</b>	<b>66.248</b>	<b>3.916</b>	<b>24.377</b>	<b>254.102</b>	<b>510.049</b>	

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 2.940 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

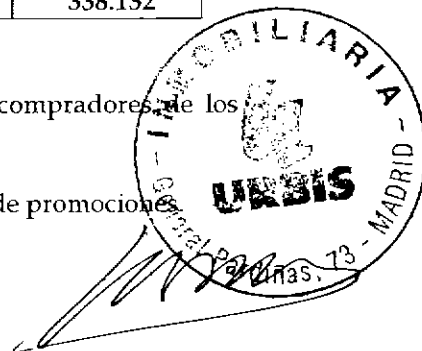
A 31 de diciembre de 2002 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición.



Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía hipotecaria:</u>			
Banesto (*)	2036	89.400	35.546
Banesto (*)	2035	3.366	1.140
Banesto (*)	2034	69.015	37.518
Banesto (*)	2033	21.923	12.514
Banesto (*)	2032	11.392	7.657
Banesto (*)	2029	19.565	12.350
Banesto (*)	2024	190.566	114.750
Banesto (*)	2022	40.791	19.974
BBVA(*)	2030	14.638	6.694
BBVA(*)	2029	31.050	20.783
BBVA(*)	2028	177	159
Caja de Ahorros del Mediterráneo(*)	2025	7.558	1.081
Caja de Ahorros del Mediterráneo(*)	2023	483	417
Bancaja (*)	2028	12.119	8.568
Bancaja (*)	2022	7.873	1.535
Banco de Valencia (*)	2025	3.545	512
BSCH (*)	2016	4.385	2.804
Ibercaja (*)	2029	4.604	3.120
Ibercaja (*)	2025	5.953	1.955
Caja Madrid (*)	2030	315	165
Caja Madrid (*)	2028	401	308
Caja Madrid (*)	2025	13.400	8.988
Caja Madrid (*)	2024	18.997	12.225
Caixa Galicia (*)	2028	288	259
Unicaja (*)	2027	12.254	7.469
La Caixa (*)	2034	13.871	4.795
Banco Herrero(*)	2034	2.848	2.015
Caja Cataluña (*)	2039	1.468	1.321
Caja Cataluña (*)	2009	1.701	1.309
<u>Vinculados a promociones:</u>			
CCM (**)	2003	2.404	519
Banesto (**)	2004	10.764	9.682
<b>Total</b>		<b>617.114</b>	<b>338.132</b>

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

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

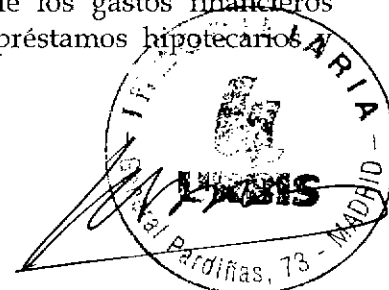


BANCO	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía personal:</u>			
Banesto sindicado	2005	19.233	19.233
Banesto	2005	36.000	-
Banesto sindicado	2003	9.616	9.616
La Caixa	2003	18.030	9.385
Urquijo	2005	4.000	2.012
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	6.000	289
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	6.000	6.000
Caixa Galicia	2003	3.005	2.676
BSCH	2007	24.040	15.616
BBVA	2004	24.040	3.066
Caja Madrid	2003	18.030	2.011
Caja Madrid	2003	15.025	13.398
Banco Sabadell	2003	9.000	7.325
Ibercaja	2004	18.030	11.779
Caja de Cataluña	2004	9.000	8.323
Bancaja	2005	18.030	2.707
Barclays	2003	7.516	6.588
Unicaja	2005	18.030	16.112
Banco de Valencia	2005	9.000	5.901
Banco de Vasconia	2005	6.000	97
<b>Total</b>		<b>277.625</b>	<b>142.134</b>

Los préstamos con garantía personal con Banesto por importes de 19.233 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 7.570 miles de euros. El resto del saldo dispuesto, 21.279 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 0,25% y el Euribor más 1%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2002, ascendieron a 22.623 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2002 estaban devengados y no vencidos, 5.361 miles de euros. Del total de los gastos financieros señalados, un total de 14.903 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios 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 2002 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura de 552.628 miles de euros.

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 4,44% y un mínimo del 3,28% 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 3,689%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.938 miles de euros.

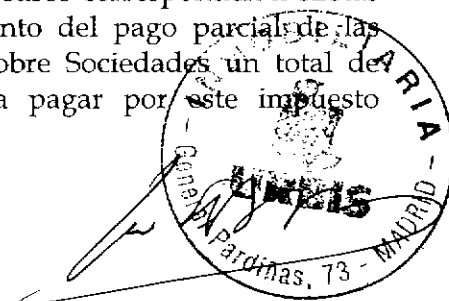
Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre marzo de 2003 y diciembre de 2005.

### (14) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y 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	15.879	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.119	244
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	11.483
Cuenta corriente tributaria	7.956	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	656
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	146
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)	-	4.767
Impuesto sobre beneficios diferido	-	8.268
<b>Total</b>	<b>29.954</b>	<b>25.564</b>

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 5.855 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. Del saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades, un total de 11.071 miles de euros se corresponden con el importe a pagar por este impuesto.



correspondiente al ejercicio 2002 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por un importe de 29.460 miles de euros.

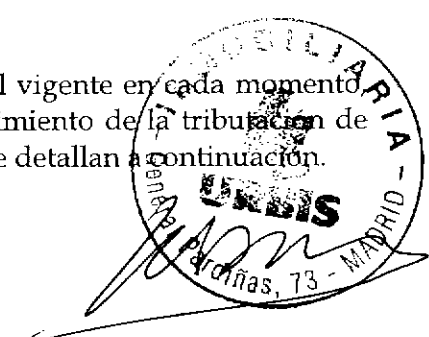
La conciliación del resultado contable del ejercicio 2002 de la Sociedad con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			107.840
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		2.913	
Renta imputada por disolución de Arisa		3.124	
Dotación a la RIC		2.961	
Otras	1.599	1.525	
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión	1.128		
Operaciones arrendamiento financiero	49	738	
Provisiones varias	22.383	1.948	
Autocartera		1.102	
Otras	3.016	62	
<b>Base imponible</b>			<b>121.642</b>

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 2002 ascendía a 1.811 miles de euros que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad se acogió en ejercicios anteriores 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 generó una carga fiscal diferida que a 31 de diciembre de 2002 ascendía a 6.457 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, asumió 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
<b>Total</b>	<b>20.298</b>	<b>31.490</b>

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos 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)

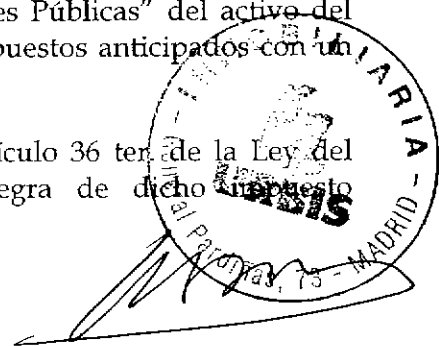
La Sociedad para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo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

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. En el ejercicio 2001 se incorporaron por este concepto 719 miles de euros y está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, 1.128 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 18.372 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" al 31 de diciembre de 2002, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha.

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 2002, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 15.879 miles de euros.

La Sociedad estima que, en virtud de lo establecido en el artículo 36 ter de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se deducirá de la cuota íntegra de dicho impuesto



correspondiente al ejercicio 2002 el 17% de las rentas positivas obtenidas durante el ejercicio, por la venta de determinados elementos del inmovilizado material. Dicha deducción ha sido estimada en 2.044 miles de euros.

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.

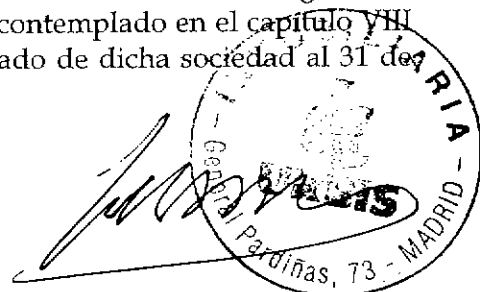
Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995.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

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 subrogó en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales fueron, 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 eran 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 tenían un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

Durante el ejercicio 2002 se produjo la disolución sin liquidación de la Sociedad Aurelio Ruenes Inversiones, S.A.. 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 contemplado en el capítulo VIII de dicha norma, se incluye a continuación el balance cerrado de dicha sociedad al 31 de diciembre de 2001.



Miles de Euros			
ACTIVO	31/12/01	PASIVO	31/12/01
Inmovilizado	2	Fondos propios	3.592
Activo circulante	7.525	Acreedores a corto plazo	3.935
<b>Total Activo</b>	<b>7.527</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>7.527</b>

Los elementos del inmovilizado se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente. Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de disolución.

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.

En septiembre de 2001 se iniciaron las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 1997 a 2000. Derivado de dichas actuaciones se incoaron las correspondientes actas que fueron firmadas en conformidad y que ascendieron a 276 miles de euros, de los que 36 miles correspondieron a sanciones y el resto cuotas e intereses.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2001 y 2002 para todos los impuestos que le son de aplicación.

La Sociedad no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 20).

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'SOCIETAT D'INVESTIMENTOS I RECURSOS S.A.' around the perimeter and 'MADRID' at the bottom. The signature appears to be 'M. M.' or similar.

(15) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	136.404
Técnicos y financieros -	
Tribunales Económico Administrativos	9.831
Solares	40.818
Permutas	16.319
Otros financieros	11.920
Ayuntamientos y otras entidades públicas	19.227
Avales de filiales	18.386
<b>Total</b>	<b>252.905</b>

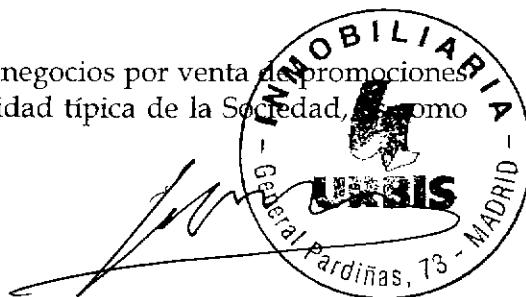
Los avales ante los Tribunales Económicos Administrativos, por importe de 9.831 miles de euros, corresponden principalmente a recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 12 y 14. Durante los años 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.

De los avales de filiales por importe de 18.386 miles de euros, 17.849 miles de euros corresponden a avales otorgados por entidades financieras a las sociedades del Grupo Renfurbis, S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. por la compra de terrenos y solares, a favor de RENFE, de los que la Sociedad responde solidariamente.

(16) INGRESOS Y GASTOS

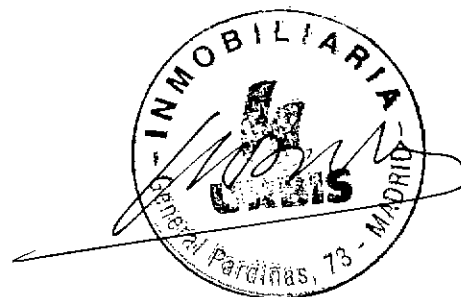
**Importe neto de la cifra de negocios-**

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 Solares	Venta de Promociones y Otros	Arrendamientos
Madrid	100	93.269	25.784
Murcia	16.767	13.284	314
Alicante	-	22.803	-
Valencia	-	10.725	18
Sevilla	91	55.178	1.125
Cádiz	-	59.326	27
Málaga	459	48.792	10
Granada	-	26.417	-
Almería	170	17.564	-
Barcelona	-	28.305	74
Mallorca	-	10.554	12
Gerona	3.567	10.120	24
Las Palmas	-	39.179	2.196
Tenerife	16.235	12.212	3.330
Oviedo	-	9.552	31
Cantabria	-	6	-
La Coruña	-	11.753	-
Vigo - Pontevedra	-	4.476	-
<b>Total</b>	<b>37.389</b>	<b>473.515</b>	<b>32.945</b>

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2002 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 425.810 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 76.828 miles de euros y tiene como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del balance de situación adjunto. Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 5.407 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 91.992 miles de euros. En resumen, la Sociedad ha cerrado el ejercicio 2002 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 455.727 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2002, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 517.802 miles de euros.



### Aprovisionamientos-

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Adiciones y Traspasos	Variación de Existencias	Consumos
Terrenos y solares	299.955	(36.616)	263.399
Obras y servicios realizados por terceros	214.511	-	214.511
<b>Totales</b>	<b>514.466</b>	<b>(36.616)</b>	<b>477.850</b>

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.

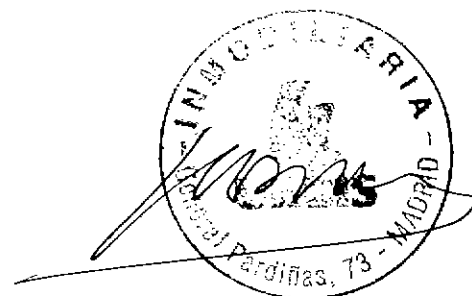
### Costes directos de explotación en inmuebles en arrendamiento-

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 2002 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación a amortización (Notas 6 y 7)	4.600
Servicios exteriores	6.254
Otros gastos de gestión	692
Tributos	251
Gastos de personal	152
<b>Total</b>	<b>11.949</b>

### Plantilla media-

Durante el ejercicio 2002 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:



	Nº Medio de Empleados
Consejeros Ejecutivos	2
Directores Generales	2
Directores	6
Directores Regionales y Delegados	22
Licenciados superiores	44
Aparejadores y diplomados	34
Administrativos	65
Operarios	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	9
<b>Total</b>	<b>188</b>

#### Gastos extraordinarios-

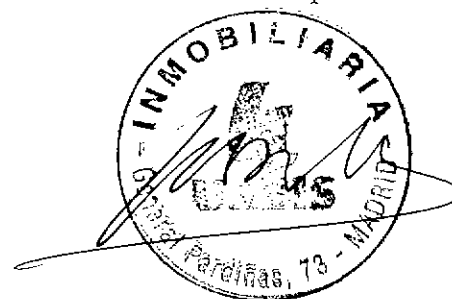
El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación "Otras provisiones" (Nota 12)	20.568
Gratificación diferida	1.506
Otros gastos extraordinarios	3.484
<b>Total</b>	<b>25.558</b>

La gratificación diferida incluye el gasto registrado en concepto de retribución a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración (1.187 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) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad mantiene los siguientes saldos con empresas vinculadas:



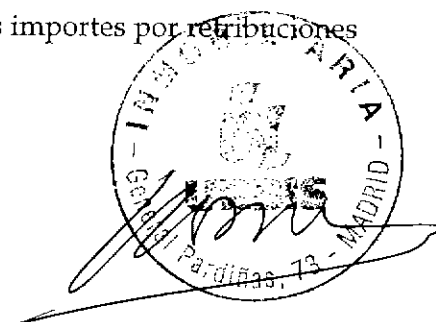
	Miles de Euros		
	Saldo Acreedor		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Gedinver Inmuebles, S.A.	-	112	112
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	18.423	411	18.834
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	19.376	-	19.376
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	2.309	2.309
Banco Español de Crédito, S.A.	204.938	140.133	345.071
Grupo Dragados, S.A.	-	16.612	17.881
<b>Total</b>	<b>242.737</b>	<b>159.578</b>	<b>402.315</b>

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 6, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2002 de 1.019 miles de euros, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2002 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A., que han originado unos gastos financieros por importe de 12.641 y 956 miles de euros respectivamente.

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 y que se encuentra incluida en el epígrafe "Deudas no financieras con vinculadas y otras", 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.

**(18) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:





	Miles De Euros
Sueldos	895
Dietas	144
<b>Total</b>	<b>1.039</b>

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

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

**(19) RETRIBUCIONES A LOS AUDITORES**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2002 han ascendido a 90.337 euros, de los cuales 84.784 euros corresponden a servicios prestados a la Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A.

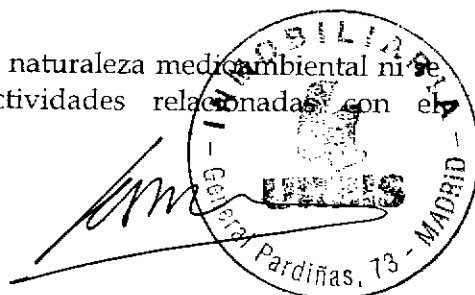
Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a Inmobiliaria Urbis, S.A. por otras entidades vinculadas al auditor principal ascendieron en el ejercicio 2002 a 101.113 miles de euros.

**(20) INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE**

La Sociedad en el ejercicio de su actividad promotora habitual tiene en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

La Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

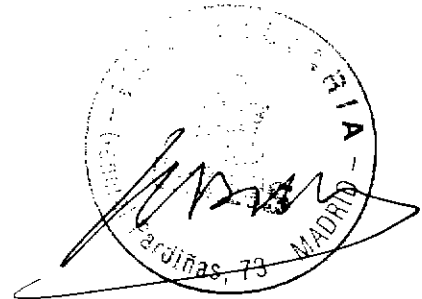
Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.



(21) CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2002 Y 2001

APLICACIONES	Miles de euros		ORÍGENES		Miles de euros	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Gastos de establecimiento	-	655	Resultado del ejercicio	75.262	59.905	
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado-	-	-	Dotaciones a las amortizaciones	6.143	5.925	
Inmovilizaciones inmateriales	176	78	Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.135	2.506	
Inmovilizaciones materiales	39.377	13.432	Dotaciones a las provisiones para inversiones financieras	1.572	162	
Traspaso de existencias a inmovilizado material	438	5.325	Desdoblación provisión para inversiones financieras	-	-	
Inmovilizaciones financieras	8.183	960	Ingreso de intereses diferidos	-	(121)	
Adquisición de acciones propias	10.055	3.185	Dotación provisión riesgos y gastos	21.428	12.085	
Aumento de clientes a largo plazo	15.409	-	Dotación provisión pensiones	146	355	
Reducción de capital	-	11.228	Beneficio enajenación de inmovilizado material y financiero	(6.316)	(6.653)	
Dividendo a cuenta	15.310	-	Desdoblación provisión y beneficios con autocartera	(7.220)	(1.491)	
Dividendo con cargo a reservas	19.138	-	<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>93.140</b>	<b>72.623</b>	
Pago de provisiones para riesgos y gastos	2.160	5.762	Ampliación de capital	-	129.260	
Pago y extinción de provisión para pensiones	4.545	-	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	288	-	
Reducción deudas a largo plazo	-	61.854	Aumento de deudas a largo plazo	130.668	-	
Incremento de activos por fusión	-	81.498	Traspasos a largo plazo de provisiones para riesgos y gastos	3.728	-	
			Disminución clientes a largo plazo	-	3.312	
			Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado-			
			Inmovilizaciones inmateriales	-	30	
			Inmovilizaciones materiales	13.840	8.763	
			Inmovilizaciones financieras	14.415	2.307	
			Enajenación de acciones propias	26.942	409	
			Incremento de pasivos a largo plazo por fusión	-	29.342	
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>114.791</b>	<b>183.957</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>283.021</b>	<b>246.046</b>	
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>168.230</b>	<b>62.089</b>	<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>283.021</b>	<b>246.046</b>	<b>TOTAL</b>	<b>283.021</b>	<b>246.046</b>	

AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de euros		DISMINUCIONES	
	2002	2001	2002	2001
Existencias -	-	-	-	-
Promociones en cursos - ciclo largo	126.059	209.590	-	-
Promociones en curso - ciclo corto	-	-	42.109	-
Resto de existencias	54.741	92.826	116.495	-
Deudores	147.073	-	-	248.045
Acreedores	1.248	4.555	2.860	-
Inversiones financieras temporales	573	3.107	-	-
Tesorería	329.694	310.134	161.464	248.045
Ajustes por periodificación	-	-	168.230	62.089
<b>TOTAL</b>	<b>329.694</b>	<b>310.134</b>	<b>329.694</b>	<b>310.134</b>



## DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 19 de febrero de 2003, 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 2002 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 2002, 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 2003.

POR EL CONSEJO

---

Don Antonio Trueba Bustamente

Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea

---

Don Luis M<sup>a</sup> 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 Aréchabaleta Mota~~

~~Don Juan Manuel Delibes Lijiers~~

~~Don Antonio García Ferrer~~

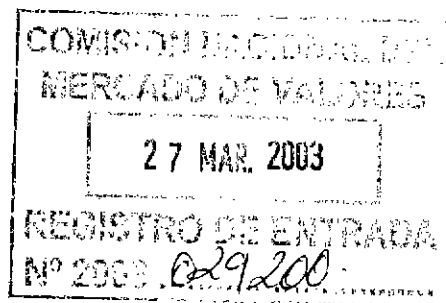
~~Don Rafel Berjumea Cabeza de Vaca~~

~~Novovilla. S.A.~~

~~(Representante D. Demetrio Ullastres Llorente)~~

~~SECRETARIO NO CONSEJERO~~

~~Don Juan Warleta Carrillo~~



# **Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2002 e  
Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. 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 2002 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.
2. 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 2002 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 2002. Con fecha 21 de febrero de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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 2002 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.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2002 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 2002. 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.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

  
I. Jonás González

21 de febrero de 2003

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

**CUENTAS ANUALES  
E INFORME DE GESTION CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

• Madrid, 19 de febrero de 2003 •



# **INFORME DE GESTION**



# INFORME DE GESTIÓN 2002

## Introducción

Gran crecimiento, sin recurrir a los extraordinarios ni alterar la fortaleza financiera

El ejercicio 2002 ha sido para Inmobiliaria Urbis un año muy positivo, en el que se han cumplido y superado todos los objetivos de crecimiento, tanto de resultados contables como de venta comercial de viviendas, que ha alcanzado niveles record en la Compañía.

Cabe señalar también al comienzo de este Informe que el crecimiento de 2002 se ha realizado sin alterar la fortaleza financiera del Grupo y sin recurrir a la generación de resultados extraordinarios.

## Objetivos cumplidos

Superados todos los objetivos de promoción

Inmobiliaria Urbis fijó en su Informe Anual de 2001 como objetivo para 2002 un crecimiento de la cifra de negocio de promoción del 10%, con mantenimiento de márgenes. Finalmente, ésta ha subido un 16,4% con márgenes más elevados, un 24,5% frente al 22,1% de 2001.

En cuanto a la actividad comercial de venta de viviendas, el dato más relevante para determinar el pulso de la Compañía, se marcó como objetivo para 2002 un incremento del 20%. Al cierre de 2002, la extraordinaria fortaleza de la demanda y el éxito de nuestros productos, han producido un crecimiento real del 57%.

Cumplidos los objetivos de alquiler

Para los ingresos de alquiler se hizo al comienzo de 2002 una estimación de crecimiento meramente vegetativo, en línea con la inflación prevista, que se ha cumplido.

Superado el objetivo de resultado

Finalmente, los objetivos que se establecieron en el Informe Anual de 2001 terminaban con el crecimiento del beneficio neto, para el cual se establecía como "cifra superable" un aumento del 10%. Efectivamente, tal y como se detalla en este Informe, el beneficio neto de 2002 ha subido un 16,8% y ello a pesar de la política conservadora de dotación de provisiones.



Resumiendo, podemos afirmar que los objetivos marcados y anunciados por la Compañía no sólo se han cumplido, sino que se han superado, especialmente en la actividad de promoción de vivienda.

### Urbis y el Sector Inmobiliario

Difícil entorno económico internacional

A pesar de la difícil situación económica mundial, que no ha visto cumplir las expectativas de recuperación, y de los continuos anuncios de crisis, el sector inmobiliario residencial se ha caracterizado a lo largo del año 2002 por mantener una demanda muy fuerte, en un entorno de precios crecientes.

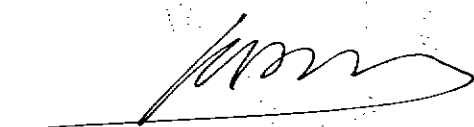
Por el contrario, el sector inmobiliario no residencial, en especial el producto de oficinas, ha empezado a sufrir en 2002 una sensible contracción, con menores niveles de ocupación y rentas.

Gran fortaleza del mercado de primera residencia urbana

En cuanto a la base de nuestro negocio, la primera residencia urbana, nuestra Compañía ha detectado en 2002 una presión compradora superior a la prevista que, como ya se ha adelantado, se ha traducido en cifras record de ventas comerciales. Además, los periodos medios de venta se han mantenido en niveles medios de 10-11 meses, que podemos calificar como excelentes.

Por otra parte, es muy destacable que el ritmo de crecimiento de precios en zonas urbanas, especialmente grandes ciudades, ha sido en 2002 superior al de 2001, habiéndose revalorizado la vivienda en torno al 15%.

En nuestra opinión, tanto la gran fortaleza de la demanda como el alto ritmo de subida de precios deben disminuir progresivamente a lo largo de 2003. Esperamos no obstante que las viviendas se aprecien por encima de la inflación y que el periodo medio de absorción de stocks se sitúe en los 19-20 meses, situación que debe considerarse todavía como buena, teniendo en cuenta que el negocio promotor no incurre en riesgos o costes financieros significativos si la venta se efectúa en un periodo inferior al de construcción y entrega, que se aproxima a los 24 meses.



Aterrizaje suave en 2003,  
compatible con el  
crecimiento de Urbis

En suma, creemos que el mercado residencial urbano pasará de un escenario de demanda "exuberante" a otro de demanda "estructural", situación que dada la gran fragmentación del sector, no debe ser obstáculo para el crecimiento de las compañías más ágiles y sólidas, si cuentan con ventajas competitivas.

El subsector de segunda residencia en costa ya ha alcanzado su punto más alto del ciclo y se están moderando tanto los precios como la demanda. Inmobiliaria Urbis vendió varios solares de costa en 2001 y tiene, en estos momentos, una exposición muy reducida a este producto.

En el mercado de oficinas, muy ligado al ciclo económico, se ha producido una caída de la demanda que ha generado niveles de desocupación del 5-7% y una bajada media en las rentas del 10-20%. Sin embargo, esta crisis no se ha trasladado aún de forma sensible a los precios por la gran liquidez de los inversores, principalmente internacionales.

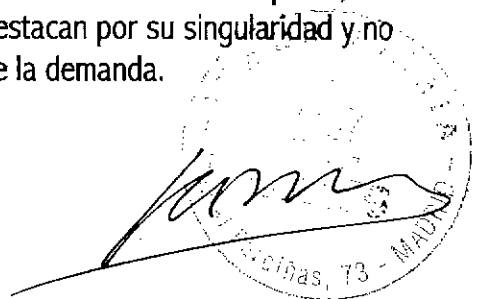
Contracción del mercado  
de oficinas

Por otra parte, la práctica desaparición de firma de precontratos, los nuevos proyectos de oferta y la desocupación y desinversión de edificios singulares por parte de algunas grandes empresas, hacen prever más tensiones en el mercado.

Inmobiliaria Urbis tiene una exposición limitada al producto de oficinas, que representa el 39% de las rentas y solamente un 2,4% de la cifra de negocio total del Grupo. Además, la Compañía ha programado sus nuevos proyectos teniendo en cuenta este escenario negativo, posicionándose por precio y calidad en productos desarrollados sobre la fortaleza de su banco de suelo.

Otros subsectores inmobiliarios, comercial, industrial y hoteles, se están comportando de forma más estable y defensiva.

El patrimonio de Inmobiliaria Urbis tiene más exposición al producto comercial, que representa la mitad de sus rentas. Al respecto, los principales activos de la Compañía destacan por su singularidad y no hemos detectado debilidad alguna de la demanda.



Por último, el producto con más perspectivas de crecimiento continúa siendo el de residencias de la tercera edad. Inmobiliaria Urbis está siendo activa y ha comenzado el desarrollo de cinco proyectos, que pondrá en el mercado entre 2003 y 2005.

### Actividad Comercial de Venta de Vivienda

La cifra de contratos más variación de reservas, el mejor indicador de la actividad comercial de promoción, ha sido en 2002 de 581,9 millones de euros, lo que supone un incremento del 57% con respecto a 2001.

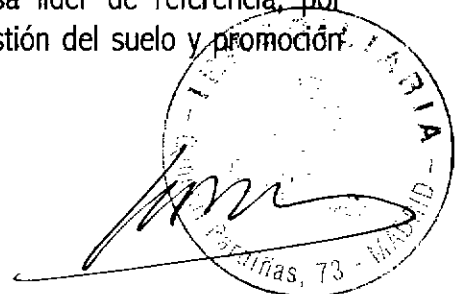
En número de viviendas, el incremento ha sido del 35%, habiéndose comercializado 3.264 unidades sobre rasante. El mayor incremento en euros se debe en gran medida al mayor peso de promociones en zonas de precio medio más elevado.

El excelente comportamiento de las ventas comerciales, tanto en volumen como en período de venta, ha sido constante durante todo el ejercicio, sin que hasta el momento hayamos percibido un punto de inflexión.

Al cierre del ejercicio 2002, la cartera de contratos y reservas sin liquidar asciende a la cantidad de 561,5 millones de euros, un 23% más que al cierre de 2001, lo que asegura en un alto porcentaje la cifra de negocio y resultados de los ejercicios 2003 y 2004.

En los próximos años, Inmobiliaria Urbis espera seguir ganando cuota en el atomizado mercado promotor y para ello cuenta con múltiples ventajas competitivas, entre las que destaca un banco de suelo de casi 3 millones de metros cuadrados, cuyo precio de mercado prácticamente duplica al contable.

Debe recordarse que el principal objetivo estratégico de Inmobiliaria Urbis es consolidarse como la empresa líder de referencia, por tamaño, rentabilidad y eficiencia, en gestión del suelo y promoción de vivienda.



57% de incremento en ventas comerciales de vivienda

561,5 millones de cartera para liquidar en 2003 y 2004

## Actividad Comercial de Alquiler

Los ingresos por alquiler del patrimonio cubren los gastos indirectos

Nuestro patrimonio en explotación, 189.076 m<sup>2</sup> sobre rasante y 98.908 m<sup>2</sup> bajo rasante al cierre de 2002, cubre con sus rentas brutas prácticamente todos los costes de explotación, así como el resultado financiero.

El crecimiento de las rentas en 2002, tanto contable como considerando superficies homogéneas, ha sido cercano al 3%. Este crecimiento debe entenderse en el comentado escenario de debilidad del producto inmobiliario no residencial, especialmente las oficinas.

Se han vendido algunos activos no estratégicos, principalmente pisos dispersos del patrimonio antiguo, y se han incorporado al patrimonio en explotación, en el último trimestre, el edificio de oficinas "Gran Vía 43" y la galería comercial "Puerta Urbis".

97% de ocupación y 10,9% de rentabilidad del patrimonio

El nivel de ocupación de nuestros edificios al cierre de 2002 es del 97%, superior a la media del sector, y la rentabilidad bruta es del 10,9%.

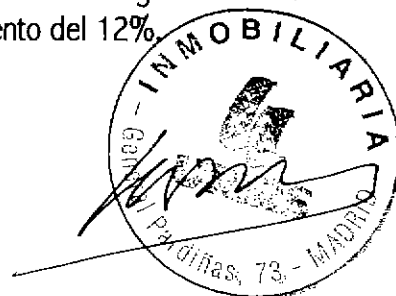
El potencial de crecimiento de nuestras rentas por reversión a mercado es del 15%, lo que debe servir para compensar y amortiguar la situación negativa del mercado de alquiler.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía ha adquirido dos naves logísticas que suman 30.913 m<sup>2</sup> a SEUR, que permanecerá como arrendatario por un periodo de 10 años prorrogables.

## Ingresos Totales, Cifra de Negocio y Margen Bruto

546 millones de cifra de negocio recurrente

Los ingresos totales de nuestro Grupo alcanzaron la cifra de 554,1 millones de euros, con un incremento del 11% sobre el ejercicio anterior. De estos ingresos totales, la cifra neta de negocio ha sido de 545,6 millones de euros, con un crecimiento del 12%.



De la comparación de los ingresos totales y la cifra neta de negocio se deduce el carácter recurrente y ordinario de nuestros ingresos, confirmándose de nuevo en este ejercicio que la promoción de primera vivienda urbana, basada en la previa gestión urbanística del suelo, es un negocio muy estable, rentable y con gran potencial de crecimiento.

El margen o beneficio bruto del Grupo, esto es, el importe neto de la cifra de negocio menos los costes directos de las ventas, creció en el ejercicio 2002 en un 14,7%, alcanzando la cifra de 155,4 millones de euros.

28,5% de margen bruto

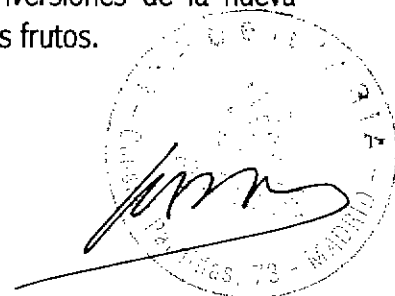
Si relacionamos este resultado con la cifra de negocio, podemos afirmar que nuestra actividad típica aporta un margen porcentual del 28,5%. Para ponderar la amplitud de este margen, hay que tener en cuenta la eficiencia y productividad de Inmobiliaria Urbis, que dedica solamente el 6,5% de su cifra de negocio a costes de personal, indirectos y financieros.

#### Margen bruto por líneas de negocio

De la totalidad del margen bruto de 2002, un 75% procedió de la venta de edificaciones, el 12% de la venta de terrenos y solares y el 14% de las rentas de nuestro patrimonio.

La venta de edificaciones ha proporcionado a Inmobiliaria Urbis unos ingresos de 473,5 millones de euros, lo que supone un incremento del 16,4%.

Es destacable el constante aumento del margen bruto porcentual de la actividad promotora, que evoluciona desde el 16,3% en 1999, hasta el 24,5% conseguido en 2002. Esta mejora se produce en gran medida porque van desapareciendo promociones históricas que lastraban la Compañía y porque las inversiones de la nueva etapa de gestión van madurando y dando sus frutos.



El margen bruto de venta de edificaciones sube un 29,8%

El mayor volumen de cifra de negocio y el mayor margen porcentual incrementan el resultado bruto de promoción un 29,8%.

Alto margen en venta de terrenos y solares

Las ventas de solares, que han ascendido a 38,7 millones de euros, se han realizado con un margen bruto sobre las mismas del 47,3%, ligeramente inferior al de 2001, aunque este hecho es poco representativo al ser las ventas de suelo poco lineales en su evolución. En cualquier caso, lo que sí queda reflejado, una vez más, es que nuestros terrenos y solares disponen de importantes plusvalías latentes, con precios de mercado que, aproximadamente, duplican los valores contables.

Inmobiliaria Urbis espera que su nueva línea de negocio de gestión y venta de suelo se convierta a medio plazo en una fuente recurrente de ingresos, de alto margen, que optimice la capacidad y el *know-how* de la Compañía

Las rentas por alquiler de nuestros activos del inmovilizado han ascendido a 32,9 millones de euros, proporcionando un margen del 63,7%, ligeramente inferior al de 2001 por los costes derivados de la mayor rotación de inquilinos, algunas mejoras de mantenimiento y el incremento de impuestos locales.

#### Resto de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

El resto de la cascada de resultados de nuestro Grupo puede resumirse en los siguientes datos.

Mínimos costes indirectos y de personal

En 2002 se han mantenido los altos niveles de eficiencia y productividad que caracterizan a Inmobiliaria Urbis. Aunque ha crecido el número de empleados y se ha acelerado la actividad, el peso relativo de los costes de personal y del resto de costes indirectos se mantiene en niveles mínimos, representando sólo el 4,3% de la cifra de negocio, porcentaje igual al del ejercicio anterior y que la Compañía considera difícil de reducir sin incurrir en niveles de riesgo.



De estos costes indirectos, un 50% corresponden a gastos de personal, un 31% a servicios exteriores y un 19% a otros gastos, cuyo análisis puede completarse en los documentos de nuestro Informe Anual.

El resultado de explotación crece un 14,9%

El resultado de explotación ha crecido un 14,9% en el 2002, alcanzando la cifra de 133,1 millones de euros, representando sobre la cifra de negocio un 24,4% y manteniendo la tendencia ascendente de los últimos años. Esta mejora es la lógica consecuencia del mayor margen bruto, aportado tanto por la promoción como por el alquiler, y de la contención de gastos indirectos.

Contención de gastos financieros

Los gastos financieros netos han ascendido en el presente ejercicio a 12 millones de euros, en línea con los del ejercicio anterior, lo que representa sólo un 2,2% sobre la cifra neta de negocio. Como medida de prudencia frente a posibles variaciones de tipos de interés, la Compañía viene cubriendo más del 80% de su deuda.

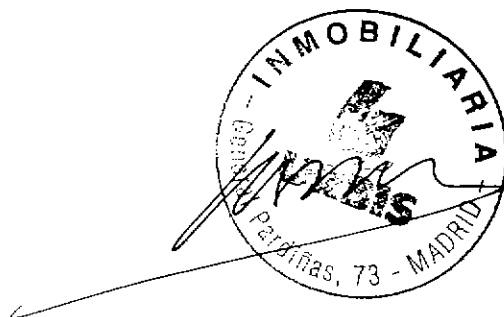
El resultado ordinario crece un 16,4%

El resultado ordinario ha pasado de 103,9 millones de euros en el ejercicio 2001 a 121,0 millones de euros en el ejercicio 2002, lo que supone un crecimiento del 16,4%. Este buen dato es la consecuencia de añadir al crecimiento del resultado de explotación el efecto positivo de la contención de gastos financieros.

Con respecto a los resultados extraordinarios, éstos son negativos porque Inmobiliaria Urbis ha mantenido su línea conservadora en la dotación de provisiones, que han neutralizado otros resultados extraordinarios positivos.

Calidad del resultado

Así, en línea con la trayectoria de los últimos años, la cuenta de resultados de 2002 se apoya exclusivamente en el resultado ordinario, sin recurrir a la realización acelerada de las crecientes plusvalías latentes que Inmobiliaria Urbis tiene en su patrimonio y banco de suelo.





El gasto en el que ha incurrido el Grupo como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 32,9 millones de euros, lo que representa un 31% sobre nuestro BAI, frente al 35% de 2001.

El efecto de los resultados extraordinarios negativos se compensa con la disminución de la tasa fiscal, por lo que el incremento del resultado neto es similar al del resultado ordinario.

El resultado neto crece un 16,8%

El resultado neto es de 73,4 millones, lo que representa un 13,5% de la cifra de negocio. Este beneficio, comparado con 2001, supone un incremento del 16,8%. El beneficio por acción, 0,58 euros, también sube un 16,8% sobre el ejercicio anterior, cifra especialmente importante en un año de grandes incertidumbres económicas y enmarcado en continuos anuncios de crisis.

Mejora el RoE

Este resultado nos permite fijar la rentabilidad de los fondos propios, RoE, en el 12,1%, en línea con la trayectoria creciente de ejercicios anteriores.

Analizando este ratio, se observa que los componentes operativos del mismo, tanto el margen como la rotación, han mejorado en 2002. Sólo la conservadora política de endeudamiento, que dará sus frutos a largo plazo, ha impedido que el RoE de 2002 crezca a un ritmo superior.

### Balance y estructura financiera

Los activos operativos, vinculados directamente a las actividades de renta y promoción, han crecido cerca de un 7%, básicamente por las inversiones en el desarrollo de patrimonio y por el mayor volumen de actividad promotora.

Mejora el RoCE

Estos crecimientos han sido menores que el aumento del beneficio de explotación, por lo que ha mejorado el RoCE o rentabilidad operativa de la Compañía.

Cabe resaltar dentro de la gestión del circulante, que en 2002 se han entregado 4.039 viviendas, lo que supone un gran esfuerzo de gestión y una cifra record para Inmobiliaria Urbis.



La financiación de las inversiones en renta y promoción ha sido compatible con una disminución de la deuda bancaria porque se ha producido una desinversión neta en activos no operativos y un aumento de los fondos propios y otros pasivos no bancarios.

Los fondos propios aumentan un 6,7% y alcanzan la cifra de 624,2 millones de euros, lo que corresponde a 4,9 euros por acción.

El endeudamiento financiero neto del Grupo al cierre del ejercicio, sin considerar los intereses devengados pendientes de vencimiento, ha sido de 504,4 millones de euros, lo que supone un nivel de apalancamiento sobre los fondos propios del 0,81.

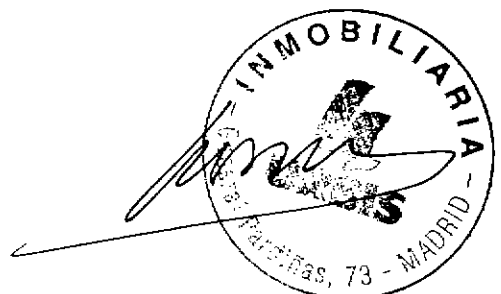
Este ratio confirma nuestra fortaleza financiera, que puede lastrar temporalmente el crecimiento del RoE, pero que nos permite un buen posicionamiento ante las oportunidades de inversión que puedan surgir en los momentos más desfavorables del ciclo.

Gran fortaleza financiera

Hay que tener en cuenta además que sólo una pequeña parte de la deuda tiene garantía personal y que la mayoría está afecta a promociones, muchas de cuyas unidades se encuentran comercialmente vendidas. Así, el riesgo financiero real de la Compañía es incluso inferior al que podría sugerir su ratio de apalancamiento, que ya de por sí es uno de los más bajos del Sector.

Entendemos que Inmobiliaria Urbis ha gestionado su apalancamiento financiero de forma acorde con la evolución del ciclo inmobiliario, habiendo estado más endeudada que nuestros competidores en momentos de clara expansión y moderando su porcentaje de deuda, de forma prudente, en los últimos ejercicios.

La cobertura de intereses medida por el ratio de EBITDA sobre gastos financieros netos es superior a 12 veces, lo que indica niveles muy elevados de solvencia.



## Inversiones y Desinversiones

Compra de suelo para reposición a medio plazo

Durante el año se han comprado terrenos y solares por un importe de 206 millones de euros, con una edificabilidad sobre rasante de 727.574 m<sup>2</sup> y un coste medio de repercusión de 283 euros/m<sup>2</sup>, inferior al de mercado para suelo finalista, por tratarse de terrenos sobre los que Inmobiliaria Urbis todavía debe realizar múltiples gestiones urbanísticas.

Dado el gran banco de suelo del que dispone el Grupo, la política sigue siendo la de adquisición de suelo para reposición, con criterios de prudencia y horizonte de edificación a medio plazo.

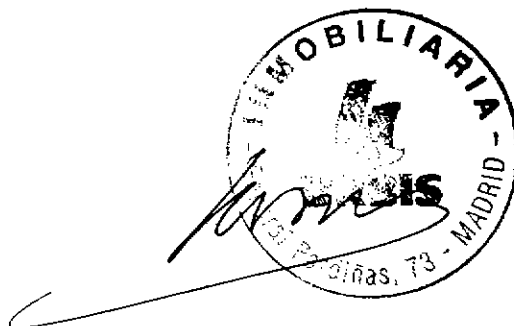
En cuanto a las inversiones en patrimonio, se ha terminado la rehabilitación del edificio de oficinas "Gran Vía 43", que fue alquilado en septiembre de 2002 a la Comunidad de Madrid.

Desarrollo propio del patrimonio

Se continúa la construcción de la residencia de la tercera edad en Plaza del Poeta (Madrid) y de los edificios de oficinas en Pozuelo, Manoteras y Badalona. Asimismo, se ha iniciado la construcción de 120 viviendas para alquilar al IVIMA en Tres Cantos (Madrid).

En total, Inmobiliaria Urbis tiene en cartera proyectos de patrimonio que suman aproximadamente 100.000 m<sup>2</sup> sobre rasante y 50.000 m<sup>2</sup> bajo rasante. Estos proyectos se desarrollan sobre el banco de suelo de la Compañía, lo que permite un rendimiento medio esperado superior al 9%.

Respecto a las desinversiones, en el ejercicio 2002 se han vendido solares, los más relevantes en la Urbanización Altorreal de Murcia y en la Urbanización Palm-Mar de Tenerife, por 38,7 millones de euros, con un margen del 47,3%. También se ha desinvertido en inmovilizado no estratégico, básicamente viviendas dispersas del patrimonio histórico.



Subida del 23% en Bolsa,  
frente a la caída de los  
índices

### Inmobiliaria Urbis en Bolsa

Las empresas inmobiliarias han sido las más rentables de la bolsa española en el año 2002, habiéndose revalorizado las acciones de Inmobiliaria Urbis un 23%, subida apoyada además por un volumen de contratación que ha sido superior en más del 100% al de 2001. Estas cifras resultan más positivas si se contrastan con la caída del 28% que ha sufrido el Índice IBEX 35.

Aunque el catalizador de la subida pueda haber sido la expectativa de operaciones corporativas, es también cierto que el valor bursátil de nuestra Compañía se encontraba hundido en niveles poco razonables, con descuentos sobre valor patrimonial de mercado cercanos al 50%, que dejaban el precio de las acciones incluso por debajo del valor teórico contable.

Al cierre de 2002 nuestras acciones cotizaban a 5,70 euros, lo que supone un PER inferior a 10 y un descuento del 45% sobre el valor patrimonial de mercado a 31 de diciembre de 2001. Entendemos que estos bajos precios todavía descuentan un improbable escenario de fuerte crisis inmobiliaria, que no diferencia entre subsectores, mercados, modelos de negocio y empresas.

### Acciones Propias

Colocación de la  
autocartera

Durante los meses de mayo y junio Inmobiliaria Urbis vendió 3,9 millones de títulos, toda su autocartera a dicha fecha, a diez instituciones en su mayoría extranjeras, con el objetivo de ampliar la base de accionistas y dar liquidez al valor, objetivo éste del máximo interés para la Compañía.

Con posterioridad, con base a la autorización concedida por la Junta General de Accionistas para adquirir hasta el 5% del capital social, Inmobiliaria Urbis ha realizado unas compras netas en Bolsa de 1.391.836 acciones, con un precio medio por acción de 5,35 euros, que sitúa la autocartera de nuestra Sociedad a 31 de Diciembre de 2002 en el 1,09% del capital social.



Cumpliendo con lo establecido en la normativa contable, a 31 de Diciembre de 2002 hay una provisión de la autocartera por importe de 521 miles de euros, que iguala el valor en libros de las acciones con su valor teórico contable. Después de esta operación, el coste neto de las acciones en autocartera se sitúa en 4,9 euros por acción.

### 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.

- . 25.517.435 euros a dividendo repartible entre sus accionistas.
- . 2.961.000 euros a la reserva para inversiones en Canarias.
- . 46.784.000 euros a dotación de reservas voluntarias.

Dividendo de 0,20 euros  
por acción

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 20 céntimos de euro por acción, lo que significa un incremento del 33% sobre 2001 y un porcentaje de *pay-out* del 33,9%.

El Consejo de Administración, en su sesión de 18 de diciembre de 2002, acordó el pago de un dividendo a cuenta de 12 céntimos de euro por acción, que se realizó el 31 de enero de 2003.

### Hechos posteriores

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

### Actividades de I+D

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



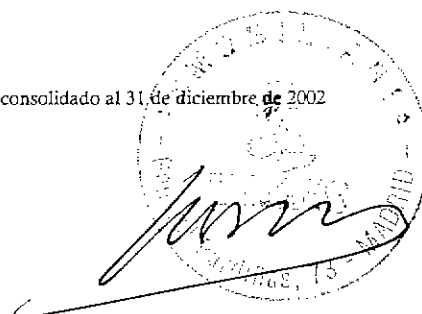
**CUENTAS ANUALES  
CONSOLIDADAS**



**INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Miles de Euros)**

ACTIVO	31/12/2002	31/12/2001	Var. 02/01
<b>A) INMOVILIZADO</b>	<b>447.192</b>	<b>420.380</b>	<b>26.812</b>
<b>I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)</b>	<b>2.013</b>	<b>2.667</b>	<b>(654)</b>
1 Gastos de Constitución y Ampliación de Capital	2.013	2.667	(654)
<b>II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 7)</b>	<b>59.057</b>	<b>60.679</b>	<b>(1.622)</b>
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	0
2 Concesiones	32.713	32.401	312
3 Aplicaciones informáticas	407	390	17
4 Amortizaciones	(5.358)	(3.407)	(1.951)
<b>III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 8)</b>	<b>343.702</b>	<b>317.485</b>	<b>26.217</b>
1 Inmuebles para arrendamiento	261.620	262.570	(950)
2 Inmuebles para uso propio	15.007	14.171	836
3 Instalaciones	2.189	1.941	248
4 Mobiliario y equipo oficina	2.813	2.695	118
5 Otro inmovilizado material	1.456	1.527	(71)
6 Construcciones en curso	81.011	52.545	28.466
7 Amortizaciones de inmuebles	(20.394)	(17.964)	(2.430)
<b>IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 9)</b>	<b>16.468</b>	<b>21.182</b>	<b>(2.714)</b>
1 Partic.Soc.P. Equivalencia	12.551	15.252	(2.701)
2 Cartera de valores a largo plazo	4.043	4.201	(158)
3 Fianzas constituidas a largo plazo	2.942	2.790	152
4 Provisiones	(1.068)	(1.061)	(7)
<b>V ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE (Nota 5-f)</b>	<b>6.927</b>	<b>17.105</b>	<b>(10.178)</b>
1 Acciones de la Sociedad Dominante	7.448	18.728	(11.280)
2 Provisión por depreciación de acciones de la Sociedad Dominante	(521)	(1.623)	1.102
<b>VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO</b>	<b>17.025</b>	<b>1.262</b>	<b>15.763</b>
1 Clientes a largo plazo por ventas	17.025	1.262	15.763
<b>B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>3.346</b>	<b>5.481</b>	<b>(2.135)</b>
<b>C) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.269.290</b>	<b>1.242.020</b>	<b>27.270</b>
<b>I EXISTENCIAS (Nota 10)</b>	<b>990.095</b>	<b>847.552</b>	<b>142.543</b>
1 Terrenos y solares	529.706	505.131	24.575
2 Promociones en curso	398.412	296.004	102.408
2.1. Promociones en curso ciclo largo	191.347	60.195	131.152
2.2. Promociones en curso ciclo corto	207.065	235.809	(28.744)
3 Inmuebles terminados	55.064	41.122	13.942
4 Anticipos a Proveedores	6.913	5.295	1.618
<b>II DEUDORES</b>	<b>269.442</b>	<b>385.809</b>	<b>(116.367)</b>
1 Clientes por venta y prestación servicio	232.630	364.497	(131.867)
1.1 Clientes por ventas contratadas	674.126	730.594	(56.468)
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(441.496)	(366.097)	(75.399)
2 Deudores varios	7.823	5.714	2.109
3 Administraciones Públicas (Nota 16)	30.222	16.577	13.645
4 Provisiones	(1.233)	(979)	(254)
<b>III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	<b>1.585</b>	<b>1.259</b>	<b>326</b>
1 Depositos constituidos a corto plazo	147	114	33
2 Créditos sociedades puestas en equivalencia (Nota 9)	1.438	1.145	293
<b>IV TESORERIA</b>	<b>7.169</b>	<b>6.969</b>	<b>200</b>
<b>V AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>	<b>999</b>	<b>431</b>	<b>568</b>
1 Gastos anticipados	999	431	568
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.719.828</b>	<b>1.667.881</b>	<b>51.947</b>

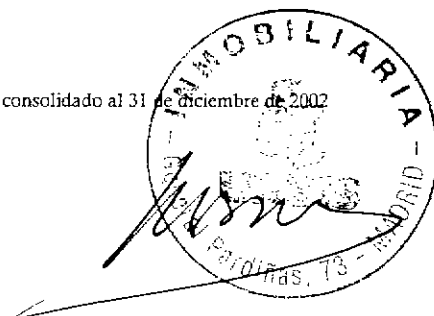
Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002



**INMOBILIARIA URBIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Miles de Euros)**

PASIVO	31/12/2002	31/12/2001	Var. 02/01
<b>A) FONDOS PROPIOS (Nota 11)</b>	<b>624.227</b>	<b>585.046</b>	<b>39.181</b>
I CAPITAL	151.829	151.829	0
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	237.169	237.169	0
III RESERVAS SOCIEDAD DOMINANTE	174.011	133.244	40.767
1 Reserva legal	30.366	26.538	3.828
2 Otras reservas	143.645	106.706	36.939
IV RESERVAS SOCIEDADES CONSOLIDADAS	3.142	0	3.142
V PERDIDAS Y GANANC. SOC. DOMINANTE	73.386	62.804	10.582
VI DIVIDENDO A CUENTA	(15.310)	0	(15.310)
<b>B) SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)</b>	<b>3.510</b>	<b>2.277</b>	<b>1.233</b>
I INTERESES SOCIOS EXTERNOS	3.510	2.277	1.233
<b>C) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>508</b>	<b>180</b>	<b>328</b>
<b>D) PROVISIONES PARA RIESGOS, GASTOS Y OTRAS</b>	<b>57.405</b>	<b>30.808</b>	<b>18.597</b>
1 Provisión para pensiones y similares (Nota 13)	0	4.399	(4.399)
2 Provisión para impuestos (Nota 14)	24.813	24.179	634
3 Otras provisiones (Nota 14)	32.592	10.230	22.362
<b>E) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>386.561</b>	<b>259.504</b>	<b>127.057</b>
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 15)	256.507	176.601	79.906
1 Principal de las deudas con entidades de crédito	254.087	172.474	81.613
2 Intereses no devengados	2.420	4.127	(1.707)
II OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO	125.554	82.903	42.651
1 Proveedores	17.461	14.268	3.193
2 Deudas representadas por efectos a pagar	16.396	14.050	2.346
3 Otras deudas no financieras con empresas vinculadas (notas 10 y 19)	77.650	51.253	26.397
4 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 18)	10.682	0	10.682
5 Fianzas recibidas a largo plazo	3.342	3.310	32
6 Otras deudas	23	22	1
III DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (Nota 9)	4.500	0	4.500
<b>F) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>647.617</b>	<b>782.066</b>	<b>(134.449)</b>
I PPAL. DEUDAS ENTID. CREDITO (C/PZO) (Nota 15)	265.393	371.392	(105.999)
1 Principal de deudas con entidades de crédito	259.077	367.296	(108.219)
2 Intereses	6.316	4.096	2.220
II ACREEDORES COMERCIALES (C/PZO.)	267.517	302.879	(35.362)
1 Anticipos de clientes	80.101	80.625	(524)
1.1. Anticipos y compromisos por ventas contratadas (Nota 18)	521.597	446.722	74.875
1.2. Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 18)	(441.496)	(366.097)	(75.399)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	97.575	114.157	(16.582)
3 Proveedores por compras o prestación de servicios empresas vinculadas (nota 10)	7.076	0	7.076
4 Proveedores efectos a pagar	82.765	108.097	(25.332)
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (C/PZO.)	44.421	31.913	12.508
1 Administraciones públicas (Nota 16)	25.914	28.904	(2.990)
2 Otras deudas (Nota 3)	18.507	3.009	15.498
IV PROV. OPER. TRAFICO (PTO Y OTRAS)	70.266	75.881	(5.595)
1 Provisiones terminacion obras (Nota 5-m)	69.309	71.375	(2.066)
2 Otras provisiones	977	4.506	(3.529)
V AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	1	(1)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.719.828</b>	<b>1.667.881</b>	<b>51.947</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002





**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Miles de Euros)**

DEBE	31/12/02	31/12/01	Var. 02/01
<b>A GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>			
1 APROVISIONAMIENTOS	493.328	466.898	26.430
3 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 18)	11.949	11.299	650
4 GASTOS DE PERSONAL	12.017	10.763	1.254
Sueldos y salarios y asimilados	9.983	8.600	1.383
Cargas Sociales	1.269	1.304	(35)
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	483	589	(106)
Otros gastos de personal	282	270	12
5 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES (Notas 6, 7 y 8)	1.559	1.413	146
6 VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	919	925	(6)
7 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	9.220	7.980	1.240
Servicios exteriores	7.281	6.405	876
Tributos	286	107	179
Otros gastos de gestión corriente	1.653	1.468	185
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>133.092</b>	<b>115.786</b>	<b>17.306</b>
8 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	12.564	11.533	1.031
Gastos financieros y asimilados	27.487	26.175	1.312
Intereses capitalizados en existencias (Nota 10)	(14.923)	(14.642)	(281)
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9 PARTICIPACIONES EN PERDIDAS DE SOCIEDADES PUESTAS POR EQUIVALENCIA (Nota 9)	14	400	(386)
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>128.999</b>	<b>103.949</b>	<b>17.050</b>
9 PERDIDAS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO FINANCIERO	1.510	0	
10 VARIACION PROVISIONES CARTERA CONTROL	521	0	521
11 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 18)	25.558	15.511	10.047
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>106.497</b>	<b>96.992</b>	<b>9.505</b>
12 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Nota 16)	32.878	34.198	(1.320)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (Nota 18)</b>	<b>73.619</b>	<b>62.794</b>	<b>10.825</b>
13 BENEFICIOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)	(233)	0	(233)
<b>RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>73.386</b>	<b>62.804</b>	<b>10.582</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2002.



**INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Miles de Euros)**

HABER	31/12/02	31/12/01	Var. 02/01
<b>INGRESOS DE EXPLOTACION</b>			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	545.587	486.667	58.920
Ventas de solares (Nota 18)	38.723	47.612	(8.889)
Ventas de edificaciones (Nota 18)	473.515	406.965	66.550
Ingresos por explotacion de inmuebles en arrendamiento (Nota 18)	32.945	32.070	875
Prestaciones de servicios	404	20	384
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	116.350	122.982	(6.632)
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	(791)	4.129	(4.920)
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	938	1.286	(348)
<b>PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	485	96	389
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>12.079</b>	<b>13.437</b>	<b>642</b>
<b>PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6 BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	4.702	6.653	(1.951)
En inmuebles para arrendamiento	3.831	6.413	(2.582)
En inmovilizado financiero	871	240	631
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	7.230	1.491	5.739
8 VARIACION DE LA PROVISION DE CARTERA	0	13	(13)
9 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.155	397	758
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>14.502</b>	<b>6.957</b>	<b>7.545</b>
<b>PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10 PERDIDAS ATRIBUIDAS A SOCIOS EXTERNOS (Nota 12)	0	10	(10)
<b>RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PERDIDAS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2002



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

Memoria Consolidada  
Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado  
el 31 de Diciembre de 2002

### **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”.

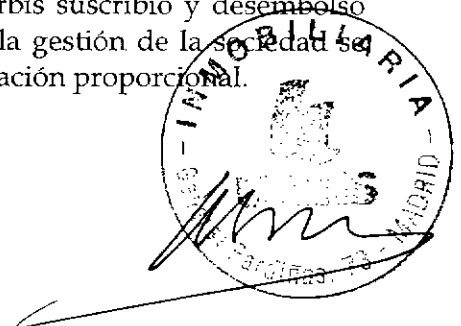
El resto de sociedades del grupo desarrollan la misma actividad que la Sociedad Dominante, a excepción de Golf Altoreal, S.A. que explota un campo de Golf y se ha integrado por puesta en equivalencia (véase Nota 2) y no tiene personal, sus operaciones se llevan por la Sociedad Dominante del Grupo.

### **2. Perímetro de la consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis durante el ejercicio 2002 han sido las siguientes:

#### *Entradas al perímetro de consolidación -*

Entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad Masías de Bétera, S.L, constituida el día 27 de febrero de 2002 para el desarrollo de promociones inmobiliarias, con un capital social inicial de 600 miles de euros, de los que Inmobiliaria Urbis suscribió y desembolsó íntegramente el 50%. Al igual que ocurre con Urbiespar, S.A., la gestión de la sociedad se encuentra compartida. Esta participación se consolida por integración proporcional.



Entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad Urbiespar, S.A., constituida el día 13 de mayo de 2002 para el desarrollo de promociones inmobiliarias, con un capital social inicial de 300 miles de euros, de los que Inmobiliaria Urbis suscribió y desembolsó íntegramente el 50%. La gestión de la sociedad se encuentra compartida. Esta participación se consolida por integración proporcional.

Entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad Europea de Desarrollos Inmobiliarios, S.A., constituida el día 12 de diciembre de 2002 para la compra, gestión y posterior venta de terrenos y solares. El capital social inicial con el que se constituyó ascendió a 30.000 miles de euros, desembolsándose inicialmente el 25% del mismo. Inmobiliaria Urbis, S.A. suscribió un 20% del capital social de esta sociedad. La gestión de la sociedad es llevada por otro socio de la misma por lo que la participación ha sido consolidada por el método de puesta en equivalencia.

*Salidas del perímetro de consolidación -*

Salida del perímetro de consolidación de Aurelio Reunes Inversiones, S.A. como consecuencia de su disolución sin liquidación al 1 de enero de 2002, previa cesión global de sus activos y pasivos a su accionista único Inmobiliaria Urbis, S.A. Esta operación fue elevada a escritura pública el día 11 de febrero de 2002.

Salida del perímetro de consolidación de Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., sociedad disuelta y liquidada, previa distribución de su haber social a sus accionistas, entre los que se encontraba Inmobiliaria Urbis, S.A. con una participación del 32,55%. Dicha operación se elevó a escritura pública con fecha 13 de junio de 2002.

Por consiguiente, las sociedades que forman el perímetro de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante Grupo Urbis) al 31 de diciembre de 2002 y la información relacionada con las mismas, son:



Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Participación	Miles de Euros			Resultado Neto del Ejercicio 2002
					Coste neto en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	
Turísticos Arenitas, S.A. (3)	Hostelería y turismo	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	Global	100,00%	269	301	(30)	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (3)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	104	120	(14)	(2)
Euroinmobiliaria, S.A. (3)	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	Global	100,00%	2.487	4.133	(1.445)	(13)
Renfurbis,S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	4.836	8.059	(19)	570
Indraci, S.A. (3)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	99	180	(28)	12
Urbispar, S.A. (3)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	150	300	-	-
Masías de Bétera, S.L. (3)	Promotora	Paseo de la Alameda, 7. Valencia	Proporcional	50,00%	298	600	-	(4)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equivalencia	30,00%	361	1.202	31	70
Imopragal, S.A. (3)	Promotora	Rua Virgilio Correia 49 A	P.Equivalencia	50,00%	-	250	146	(176)
Golf Altorreal, S.A. (2)	Instalaciones	Avda. del Golf, Urbanización						
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (3)	Deportivas	Altorreal, Molina de Segura. Murcia	P.Equivalencia	79,76%	5.670	10.157	(2.382)	(44)
	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	P.Equivalencia	20,00%	6.000	30.000	-	-
					<b>20.274</b>			

- (1) Auditadas por Deloitte & Touche  
(2) Auditada por otros auditores  
(3) No auditadas



El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto del Grupo como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de 2002.

Los datos de la sociedad Imopragal, S.A. (Portugal) han sido obtenidos de los estados financieros al 30 de septiembre de 2002, últimos disponibles. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en la situación patrimonial de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2002.

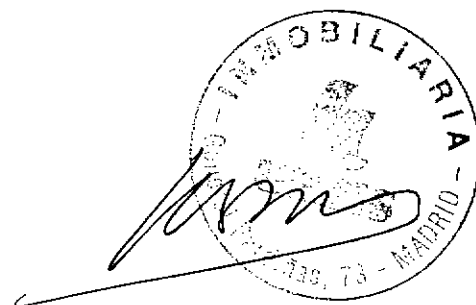
### 3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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)	75.262

Aplicación	Miles de euros
A Reserva para Inversiones en Canarias	2.961
A Reservas voluntarias	46.784
A Dividendos:	
- Dividendo a cuenta	15.310
- Dividendo complementario	10.207
<b>Total</b>	<b>75.262</b>

A cuenta de la citada propuesta de distribución de resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión de 18 de diciembre de 2002, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,12 euros por acción que al 31 de diciembre de 2002 figura registrado en el epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, habiendo sido pagado con fecha 31 de enero de 2003. El estado contable a dicha fecha preparado 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	1.262.854
Pasivo a corto plazo	(727.456)
	535.398

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,08 euros por acción (10.207 miles de euros).

#### **4. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

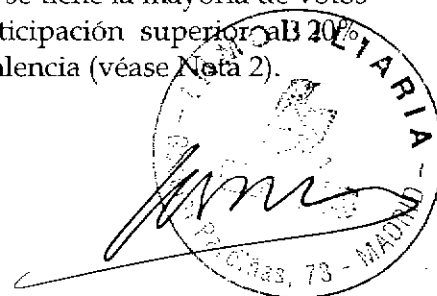
##### *a) Bases de presentación-*

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 el perímetro de 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 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; por el método proporcional se ha consolidado aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros; 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 (véase Nota 2).



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 epígrafe "Intereses de socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto y "Beneficios / Pérdidas atribuidos a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados 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-*

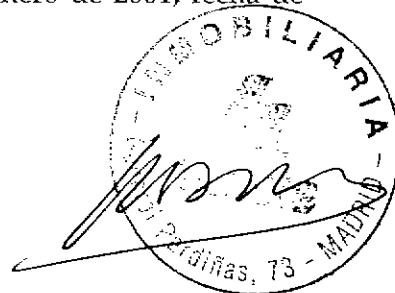
En cumplimiento con la Orden de 11 de mayo de 2001, por la que se modifican las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, se presenta a efectos comparativos, en el capítulo de existencias, las promociones en curso clasificadas como de ciclo corto y ciclo largo, en función de que el plazo previsto para la finalización de la construcción sea inferior o superior a 12 meses. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 difieren de las aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 25 de abril de 2002 en cuanto al desglose de las promociones en curso.

**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 una diferencia positiva de primera consolidación de 836 miles de euros, originada por la diferencia positiva 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 2001, fecha de primera consolidación.





La diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor de construcciones en curso. 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. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados a medida que 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 con Dragados Inmobiliaria, S.A. en el ejercicio 2001 (Nota 16), y están contabilizados por los costes incurridos. Estos gastos se amortizan linealmente en cinco años.

**c) Inmovilizaciones inmateriales-**

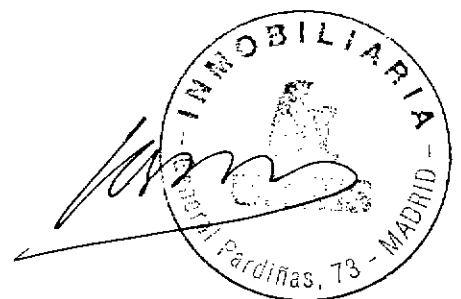
Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos 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 arrendamiento financiero 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 administrativa 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 e inversiones financieras temporales-**

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 las participaciones en sociedades incluidas en la cartera de valores a largo plazo 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 epígrafe provisiones del capítulo "Inmovilizaciones Financieras" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002 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 en el capítulo de "Acciones propias" por importe de 521 miles de euros.

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

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste	18.728	10.055	(21.335)	7.448
Provisión	(1.623)	(521)	1.623	(521)
<b>Neto</b>	<b>17.105</b>	<b>9.534</b>	<b>(19.712)</b>	<b>6.927</b>

	Número de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2001	3.984.016
Adiciones	1.872.314
Ventas	(4.464.494)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>1.391.836</b>

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad Dominante tenía un total de 1.391.836 acciones propias, representativas de un 1,09% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.656 miles de euros siendo el precio medio de adquisición de 5,35 euros.

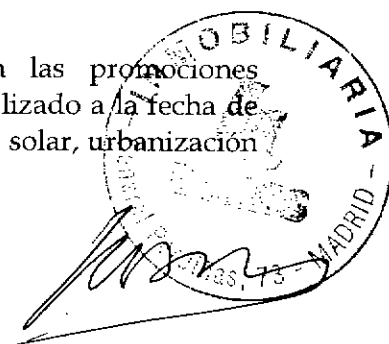
La Sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias al 31 de diciembre de 2002, (véase Nota 11).

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 consolidado al 31 de diciembre de 2002 adjunto.

**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 de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

**h) Anticipos y compromisos contraídos con clientes-**

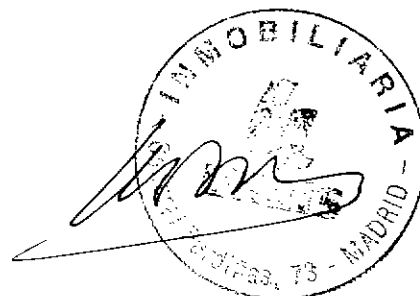
El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2002. Dichos importes se corresponden, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (véase Nota 5-m), y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2002.

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 2002 y "Clientes por ventas contratadas sin liquidar" (importe pendiente de cobro de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados (véase 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 ya no se encuentran en activo hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses anteriores a la fecha de jubilación. Este complemento es vitalicio e invariable.

Durante el ejercicio 2002, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1995 de 8 de noviembre sobre exteriorización de pensiones, la Sociedad ha contratado con Banesto Seguros un seguro de prestación de rentas vitalicias por jubilación para dar cobertura a dichos compromisos, mediante el pago de una prima única (véase nota 13). Las bases técnicas del contrato de seguro se han realizado con un tipo de interés técnico del 4,26% hasta el 1 de enero de 2030 y del 2,75% los años siguientes, y las tablas de mortalidad PERM/F-2000P para las prestaciones en forma de renta.



*j) Otras provisiones para riesgos y gastos-*

Se establecen fundamentalmente para atender a responsabilidades y contingencias de carácter extraordinario que se puedan producir en el patrimonio de las sociedades del Grupo.

*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 disminuído, 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, el Grupo registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal.

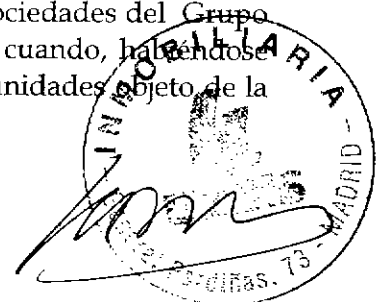
El Grupo Urbis no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

*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 obras" que figura en el capítulo "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2002. A dicha fecha, el saldo de la "Provisión para terminación de obras" asciende 69.309 miles de euros.

*n) Indemnizaciones por despido-*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que las direcciones de las sociedades del Grupo no prevén ninguna situación de esta naturaleza.

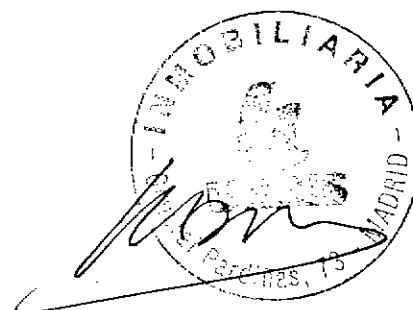
*ñ) Fianzas constituidas a largo plazo-*

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que las sociedades del Grupo depositan 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			
	Saldo al 31/12/2001	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31/12/2002
Gastos de constitución y ampliación de capital	2.078	29	(552)	1.555
Gastos de fusión	589	-	(131)	452
<b>Gastos de establecimiento</b>	<b>2.667</b>	<b>29</b>	<b>(683)</b>	<b>2.013</b>



## 7. Inmovilizaciones inmateriales

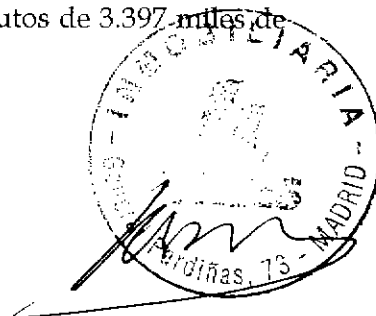
El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/2001	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2002
Coste-				
Concesiones	32.401	160	152	32.713
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	31.295	-	-	31.295
Resto de inmovilizado inmaterial	390	17	-	407
<b>Total coste</b>	<b>64.086</b>	<b>177</b>	<b>152</b>	<b>64.415</b>
Amortización acumulada-				
Concesiones	(1.905)	(1.454)	-	(3.359)
Bienes en régimen de arrendamiento financiero	(1.226)	(443)	-	(1.669)
Resto de inmovilizado inmaterial	(276)	(54)	-	(330)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(3.407)</b>	<b>(1.951)</b>	<b>-</b>	<b>(5.358)</b>
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>60.679</b>	<b>(1.774)</b>	<b>152</b>	<b>59.057</b>

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de dos concesiones adquiridas por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un periodo de 50 años. Los ingresos brutos obtenidos durante el ejercicio 2002 por su explotación han ascendido a 3.330 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento" del capítulo Importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2002 adjunta.

Adicionalmente la Sociedad dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, 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 3.397 miles de euros durante el ejercicio 2002.



En cuanto a los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, el saldo al 31 de diciembre de 2002 corresponde en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Miles de Euros				
			Coste en origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes de Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	Cuotas Pendientes
Edificio Torre Urbis	11 años	58 meses	31.295	(1.669)	2.940	24.422	13(a)

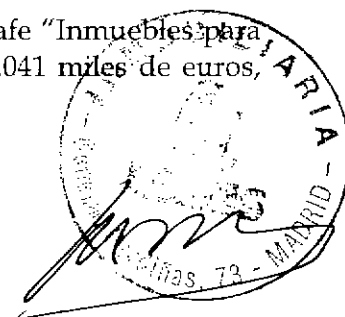
(a) Cuotas semestrales

### 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					
	Saldo al 31/12/2001	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos de/(a) Existencias	Otros Trasposos	Saldo al 31/12/2002
<b>Coste-</b>						
Inmuebles para arrendamiento	262.570	417	(10.700)	9	9.324	261.620
Inmuebles para uso propio	14.171	18	(34)	657	195	15.007
Otro inmovilizado	6.163	696	(322)	-	(79)	6.458
Inmovilizado en curso	52.545	38.334	(48)	(228)	(9.592)	81.011
<b>Total coste</b>	<b>335.449</b>	<b>39.465</b>	<b>(11.104)</b>	<b>438</b>	<b>(152)</b>	<b>364.096</b>
<b>Amortizaciones-</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(13.463)	(2.698)	830	-	-	(15.331)
Inmuebles para uso propio	(817)	(135)	30	-	-	(922)
Otro inmovilizado	(3.684)	(689)	232	-	-	(4.141)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(17.964)</b>	<b>(3.522)</b>	<b>1.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.394)</b>
<b>Inmovilizado inmaterial neto</b>	<b>317.485</b>	<b>35.943</b>	<b>(10.012)</b>	<b>438</b>	<b>(152)</b>	<b>343.702</b>

Al 31 de diciembre de 2002 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" asciende a 119.961 y 1.041 miles de euros, respectivamente.





Durante el ejercicio 2002 la Sociedad dominante y la sociedad consolidada Euroinmobiliaria han continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta, como consecuencia de los cuales se han capitalizado en el epígrafe de inmovilizado material en curso un total de 38.334 miles de euros.

Las obras de construcción de dos de dichos proyectos, realizadas en un edificio de oficinas situado en Madrid y un complejo turístico de Las Palmas de Gran Canaria han sido finalizadas, traspasándose la totalidad de los costes incurridos en dichos proyectos al epígrafe de Inmuebles para arrendamiento. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2002 corresponden a un edificio de oficinas en Pozuelo de Alarcón (Madrid), una residencia geriátrica en Madrid capital, un edificio de oficinas también situado en Madrid capital, un edificio de oficinas en Badalona (Barcelona) y un edificio de oficinas en Lisboa.

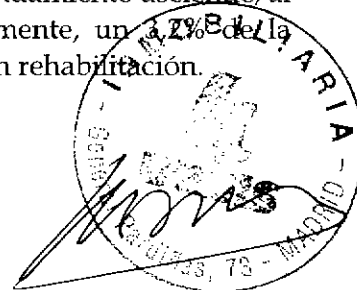
El detalle del coste de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2002, es, según su emplazamiento y clasificación contable, el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			Superficie sobre Rasante (en m2)
	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		
		Inmovilizado Arrendamiento	Inmovilizado en Curso	
Madrid	46.555	218.844	60.760	187.080
Levante	-	1.197	2.670	18.300
Andalucía	-	10.421	2.750	22.140
Cataluña, Zaragoza y Baleares	-	1.231	10.646	27.863
Canarias	17.453	29.927	121	32.614
Oviedo	-	-	1.076	11.834
Lisboa	-	-	2.988	-
<b>TOTAL</b>	<b>64.008</b>	<b>261.620</b>	<b>81.011</b>	<b>299.830</b>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad dominante posee, aproximadamente, 1.032 m2 bajo rasante en plazas de garaje destinadas a su arrendamiento independiente de otros activos.

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2002, en función de su valor neto contable a dicha fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 48,1% a oficinas, 29,6% a centros comerciales, 1,3% a viviendas y un 21% 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 2002, a un 2,9% aproximadamente. Adicionalmente, un 3,2% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.



Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo tiene compromisos de compra sobre inmuebles para arrendamiento por importe de 21.500 miles de euros que se corresponden con una superficie edificada de 30.913 metros cuadrados.

La cobertura de seguros contratada por las sociedades 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 2002, es la siguiente:

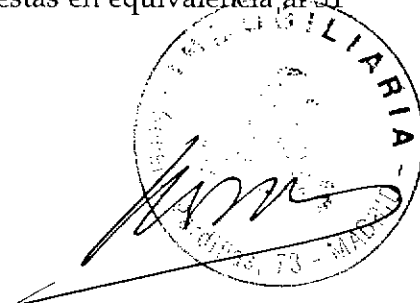
	Miles de Euros
Participaciones puestas en equivalencia	12.551
Cartera de valores a largo plazo	4.043
Fianzas constituidas a largo plazo	2.942
Provisiones	(1.068)
<b>Total</b>	<b>18.468</b>

### Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldo al 31/12/01	Dev. Capital, Adquisiciones y Ventas	Salidas del Perimetro de Consolidación	Participación Resultados Ejercicio	Pago de Dividendos	Saldo al 31/12/02
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	8.542	-	(8.542)	-	-	-
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	421	-	-	21	(56)	386
Golf Altorreal, S.A.	6.289	(89)	-	(35)	-	6.165
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	-	6.000	-	-	-	6.000
<b>Total</b>	<b>15.252</b>	<b>5.911</b>	<b>(8.542)</b>	<b>(14)</b>	<b>(56)</b>	<b>12.551</b>

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:



	Miles de	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Golf Altorreal, S.A.	1.050	-
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	28	-
Inmopragal, S.A.	360	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	-	4.500
	<b>1.438</b>	<b>4.500</b>

Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. son financieros y devengan, en su caso, intereses de mercado. Por el contrario, el saldo mantenido con Imopragal, S.A. tiene naturaleza comercial.

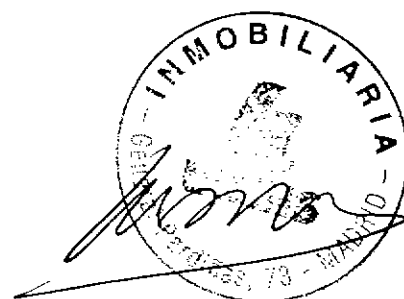
Adicionalmente, el saldo acreedor mantenido con Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. corresponde al 75% del capital social suscrito por Inmobiliaria Urbis, S.A. en la constitución de dicha sociedad y que al 31 de diciembre de 2002 se encontraba pendiente de desembolso, debiendo ser desembolsados cuando así lo determine el consejo de administración de la sociedad, lo que obligatoriamente deberá producirse en un plazo máximo de 10 años.

#### **Cartera de valores a largo plazo**

El desglose de la cartera de valores a largo plazo al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

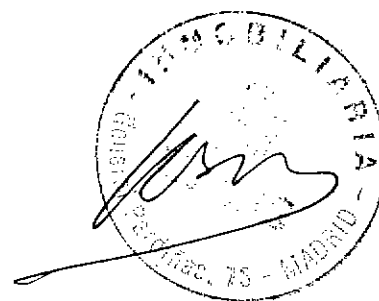
	Miles de euros
Astaco, S.A.	3.663
Espacios del Norte, S.A.	225
Nazaret y Desarrollo, S.A.	148
Otras	7
	<b>4.043</b>

La sociedad Astaco, S.A. proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A. se encuentra actualmente en proceso de disolución pendiente de inscripción en el Registro Mercantil al 31 de diciembre de 2002. Por este motivo y a pesar de tener un 50% de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:



Actividad Dirección	Promotora General Pardiñas 73, Madrid
Capital Social	7.765
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.133)
Resultado del ejercicio 2002	205

El balance de situación consolidado adjunto recoge una provisión por importe de 933 miles de euros para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2002 a dicha sociedad ascienden a 2.753 miles de euros, correspondientes a un préstamo concedido por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento el 23 de febrero de 2003, 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 2002 ascienden a 61 miles de euros.

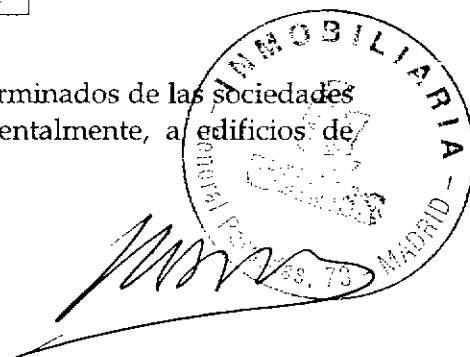


## 10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo por delegación al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados
Albacete	3.296	-	-
Alicante	11.138	23.090	343
Almería	22.185	3.364	3.785
Baleares	11.599	6.270	231
Barcelona	33.451	5.430	3.636
Cádiz	36.499	33.821	9.762
Cantabria	2.117	3.019	12
Castellón	1.487	3.059	-
Córdoba	8.058	-	-
Gerona	-	-	10.517
Granada	28.311	13.974	2.886
Huelva	3.599	-	-
Huesca	1.282	-	-
La Coruña	17.196	12.576	3.241
Las Palmas/Lanzarote	20.436	19.056	1.684
Madrid	107.107	136.800	2.871
Málaga	24.395	18.887	3.710
Murcia	28.521	6.584	252
Oviedo	6.288	-	3.672
Palma de Mallorca	841	-	-
Pamplona	7663	4.366	-
Pontevedra	9.022	11.036	1.156
Sevilla	15.295	15.368	1.850
Tarragona	472	-	26
Tenerife	79.942	29.977	5.104
Valencia	23.978	34.086	326
Valladolid	14.784	-	-
Zaragoza	10.744	17.649	-
<b>Total</b>	<b>529.706</b>	<b>398.412</b>	<b>55.064</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de las sociedades del grupo, al 31 de diciembre de 2002 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 2002 ha sido de 14.923 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 existen activos en existencias por un valor contable total de 243.963 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 2002 asciende a 330.336 miles de euros, y cuyo límite de crédito asciende a 627.080 miles de euros.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio 2000, adquirió a Banesto un solar cuya edificabilidad sobre rasante asciende a 48.422,42 m2 por un importe estimado inicialmente de 33.830 miles de euros, que durante el ejercicio 2002 se ha incrementado hasta 69.791 miles de euros, ya que el coste final del mismo es el equivalente al 36,43% del precio estimado de venta de todas las promociones a desarrollar por la Sociedad en los terrenos propiedad de la misma, incluidos en el ámbito de actuación en el que se encuentra el solar adquirido a Banesto. Del precio total de compra, al 31 de diciembre de 2002 se encuentran pendientes de pago 65.350 miles de euros, de los que 7.076 miles de euros figuran registrados en el capítulo "Deudas con empresas vinculadas" a corto plazo y 58.274 miles de euros en el epígrafe "Otras deudas no financieras con empresas vinculadas" a largo plazo.

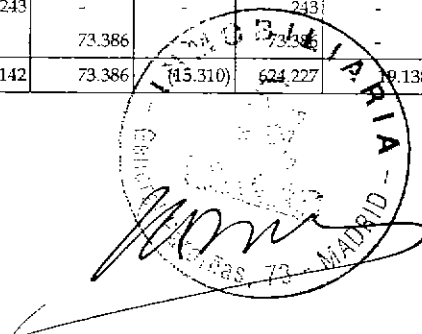
Al 31 de diciembre de 2002 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, o de escritura pública, cuyo importe pendiente de pago asciende a 153.246 miles de euros.

La Sociedad no tiene compromisos de venta de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2002.

## 11. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de capital y reservas del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2002 se indica en el cuadro siguiente:

Descripción	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas Especiales	Reservas voluntarias y otras	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 3)	Total Fondos Propios	Dividendos Pagados
Saldo 31-12-2001	151.829	237.169	26.538	17.105	9.069	80.532	-	62.804	-	585.046	-
Distribución Resultados 2001	-	-	3.828	-	-	36.939	2.899	(62.804)	-	(19.138)	19.138
Variación Autocartera	-	-	-	(10.178)	-	10.178	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.310)	(15.310)	-
Otros	-	-	-	-	-	-	243	-	-	243	-
Resultado del ejercicio 2002	-	-	-	-	-	-	-	73.386	-	73.386	-
Saldo 31-12-2002	151.829	237.169	30.366	6.927	9.069	127.649	3.142	73.386	(15.310)	624.227	19.138



### **Capital Social-**

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2002 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 51,715% 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 138.124 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 164.367,56 euros y que suponen un 0,108 % del capital social de la compañía.

En la Junta General de Accionistas de fecha 25 de abril de 2002 se 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.

### **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. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

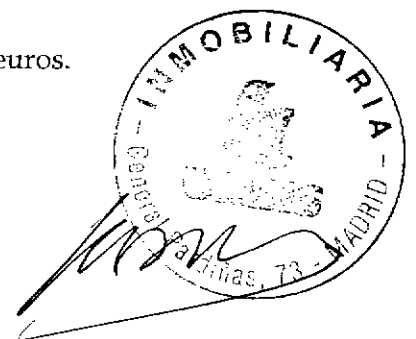
La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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 este epígrafe 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, 1.060 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 6.927 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 2002, ha sido el siguiente:

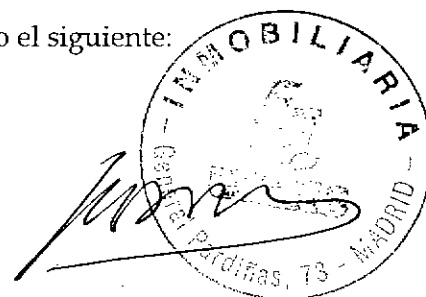
Sociedad	Miles de Euros	
	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Renfurbis, S.A.	3.444	228
Indraci, S.A.	66	5
<b>Total</b>	<b>3.510</b>	<b>233</b>

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

	% Participación	Miles de Euros
Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE)	40%	3.444
Construcciones y Viviendas S.A.	40%	66

## 13. Provisiones para pensiones y obligaciones similares

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en esta cuenta ha sido el siguiente:





	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2001	4.399
Dotación	146
Reversión de provisión por pagos efectuados y otros	(462)
Reversión por externalización del plan de pensiones	(4.083)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2002</b>	-

La Sociedad dominante ha procedido durante el ejercicio a externalizar sus compromisos por pensiones con el personal pasivo mediante el pago de la correspondiente prima de contrato de seguro por importe de 4.377 miles de euros (véase Nota 5-i).

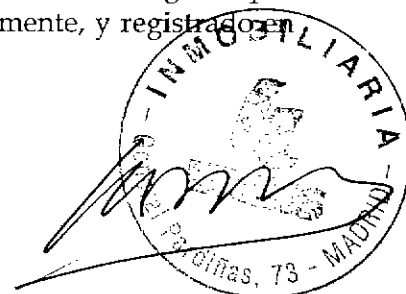
#### 14. Otras provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo al 31/12/01	Adiciones	Aplicaciones	Traspaso de Corto Plazo	Saldo al 31/12/02
Para actas fiscales	24.179	860	(226)	-	24.813
Otras provisiones	10.230	20.568	(1.934)	3.728	32.592
<b>Total</b>	<b>34.409</b>	<b>21.428</b>	<b>(2.160)</b>	<b>3.728</b>	<b>57.405</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2002 de la provisión para actas fiscales corresponde, fundamentalmente, 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 para las que se han tenido sentencias desfavorables en instancias intermedias y cuyo importe actualizado asciende a 30.675 miles de euros. Contra dichas actas se presentaron los correspondientes recursos administrativos y posteriormente, contra las resoluciones que se consideraron necesarias, se formalizaron las correspondientes demandas en la vía contencioso-administrativa. Contra las liquidaciones correspondientes se solicitó en su momento la suspensión del acto administrativo impugnado mediante la aportación, en su caso, de las correspondientes garantías bancarias (véase Nota 17).

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada en el ejercicio 2002 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 registrados en el epígrafe de gastos financieros.



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). Las aplicaciones de provisión corresponden, fundamentalmente, a pagos realizados en concepto de indemnizaciones.

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.

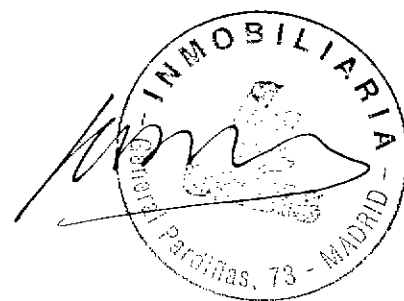
#### 15. Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2002, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito, con el siguiente detalle:

	Miles de euros						
	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	2003	2004	2005	2006	Resto	Total LP	
Con entidades financieras	256.076	158.050	62.332	-	15.619	236.001	492.077
Adquisición de inmovilizado. en arrendamiento financiero (Notas 5 y 7)	3.521	3.916	3.916	3.916	8.758	20.506	24.027
Intereses devengados- Arrendamiento financiero	395	-	-	-	-	-	395
Otros	5.401	-	-	-	-	-	5.401
	<b>265.393</b>	<b>161.966</b>	<b>66.248</b>	<b>3.916</b>	<b>24.377</b>	<b>256.507</b>	<b>521.900</b>

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 2.940 miles de euros correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

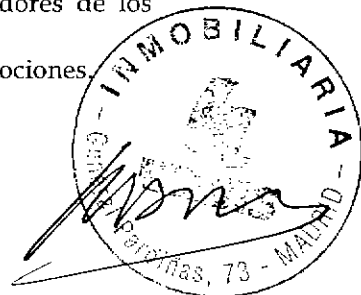
A 31 de diciembre de 2002 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:



Banco	Año Vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<b>Con garantía hipotecaria:</b>			
Banesto (*)	2036	89.400	35.546
Banesto (*)	2035	3.366	1.140
Banesto (*)	2034	69.015	37.518
Banesto (*)	2033	21.923	12.514
Banesto (*)	2032	11.392	7.657
Banesto (*)	2029	19.565	12.350
Banesto (*)	2024	190.566	114.750
Banesto (*)	2022	40.791	19.974
BBVA(*)	2030	14.638	6.694
BBVA(*)	2029	31.050	20.783
BBVA(*)	2028	177	159
Caja de ahorros del Mediterráneo(*)	2025	7.558	1.081
Caja de ahorros del Mediterráneo(*)	2023	483	417
Bancaja (*)	2028	12.119	8.568
Bancaja (*)	2022	7.873	1.535
Banco de Valencia (*)	2025	3.545	512
BSCH (*)	2016	4.385	2.804
Ibercaja (*)	2029	4.604	3.120
Ibercaja (*)	2025	5.953	1.955
Caja Madrid (*)	2030	23.134	2.405
Caja Madrid (*)	2030	315	165
Caja Madrid (*)	2028	401	308
Caja Madrid (*)	2025	13.400	8.988
Caja Madrid (*)	2024	18.997	12.225
Caixa Galicia (*)	2028	288	259
Unicaja (*)	2027	12.254	7.469
La Caixa (*)	2034	13.871	4.795
Banco Herrero(*)	2034	2.848	2.015
Caja Cataluña (*)	2039	1.468	1.321
Caja Cataluña (*)	2009	1.701	1.309
<b>Vinculados a promociones:</b>			
CCM (**)	2003	2.404	519
Caja Madrid (**)	2003	27.412	9.032
Banesto (**)	2004	10.764	9.682
<b>Total</b>		<b>667.660</b>	<b>349.569</b>

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

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



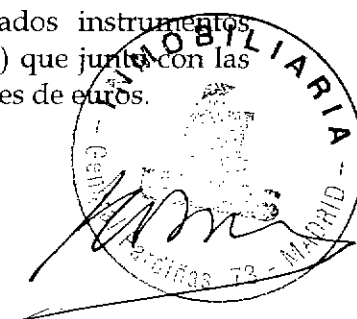
Banco	Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto
<u>Con garantía personal:</u>			
Banesto sindicado	2005	19.233	19.233
Banesto	2005	36.000	-
Banesto sindicado	2003	9.616	9.616
La Caixa	2003	18.030	9.385
Urquijo	2005	4.000	2.012
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	6.000	289
Caja de Ahorros del Mediterráneo	2005	6.000	6.000
Caixa Galicia	2003	3.005	2.676
BSCH	2007	24.040	15.616
BBVA	2004	24.040	3.066
Caja Madrid	2003	18.030	2.011
Caja Madrid	2003	15.025	13.398
Caja Madrid	2003	6.010	374
Banco Sabadell	2003	9.000	7.325
Ibercaja	2004	18.030	11.779
Caja de Cataluña	2004	9.000	8.323
Bancaja	2005	18.030	2.707
Barclays	2003	7.516	6.588
Unicaja	2005	18.030	16.112
Banco de Valencia	2005	9.000	5.901
Banco de Vasconia	2005	6.000	97
<b>Total</b>		<b>283.635</b>	<b>142.508</b>

Los préstamos con garantía personal con Banesto por importes de 19.233 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 7.570 miles de euros. El resto del saldo dispuesto, 21.279 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 0,25% 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 2002 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap) que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura de 552.628 miles de euros.



Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 4,44% y un mínimo del 3,28% 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 3,689%. La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en el ejercicio, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 1.938 miles de euros.

Los vencimientos de estas operaciones se sitúan, en función a su fecha de contratación, entre marzo de 2003 y diciembre de 2005.

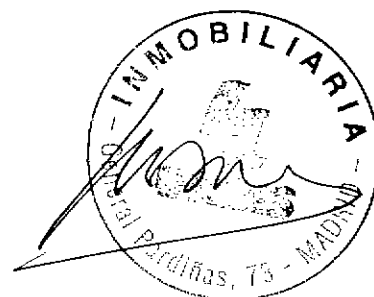
## 16. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

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

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre beneficios anticipado	15.879	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.387	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	11.968
Cuenta corriente tributaria	7.956	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	667
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	146
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)	-	4.864
Impuesto sobre beneficios diferido	-	8.269
<b>Total</b>	<b>30.222</b>	<b>25.914</b>

Del saldo deudor por IVA/IGIC, un total de 5.995 miles de euros corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. Del saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades un total de 11.556 miles de euros se corresponden con el importe a pagar por este impuesto correspondiente al ejercicio 2002 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por un importe de 29.466 miles de euros.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2002 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			106.497
Diferencias permanentes:			
<i>De las sociedades individuales</i>			
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados.		2.913	
Renta imputada por disolución de Arisa		3.124	
Dotación a la RIC		2.961	
Otras	1.599	1.501	
<i>De los ajustes de consolidación</i>	3.214	1.034	
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión	1.128		
Operaciones arrendamiento financiero	49	738	
Provisiones varias	22.383	1.948	
Autocartera		1.102	
Otras	3.016	62	
<b>Base imponible</b>			<b>122.503</b>

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 2002 ascendía a 1.811 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 acogió en ejercicios anteriores 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 generó una carga fiscal diferida que a 31 de diciembre de 2002 ascendía a 6.457 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, asumió 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
<b>Total</b>	<b>20.298</b>	<b>31.490</b>

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las Sociedades Turísticas 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)

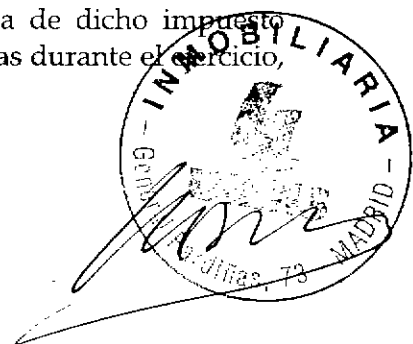
La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en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

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos impuestos sobre sociedades, los importes correspondientes. En el ejercicio 2001 se incorporaron por este concepto 719 miles de euros y está previsto incorporar a la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2002, 1.128 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 18.372 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" al 31 de diciembre de 2002, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha.

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 consolidado al 31 de diciembre de 2002, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 15.879 miles de euros.

La Sociedad Dominante estima que, en virtud de lo establecido en el artículo 36 ter. de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se deducirá de la cuota íntegra de dicho impuesto correspondiente al ejercicio 2002 el 17% de las rentas positivas obtenidas durante el ejercicio,



por la venta de determinados elementos del inmovilizado material. Dicha deducción ha sido estimada en 2.044 miles de euros.

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.

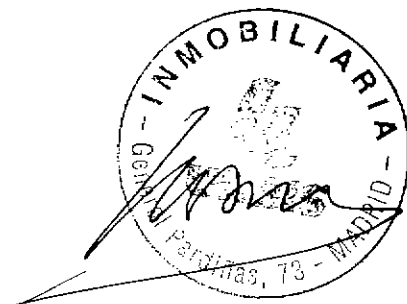
Durante el ejercicio 2001 la Sociedad Dominante procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995.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

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 subrogó en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales fueron, 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 eran 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 tenían un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

Durante el ejercicio 2002 se produjo la disolución sin liquidación de la Sociedad Aurelio Ruenes Inversiones, S.A.. 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 contemplado en el capítulo VIII de dicha norma, se incluye a continuación el balance cerrado de dicha sociedad al 31 de diciembre de 2001.





Miles de Euros			
ACTIVO	31/12/01	PASIVO	31/12/01
Inmovilizado	2	Fondos propios	3.592
Activo circulante	7.525	Acreedores a corto plazo	3.935
<b>Total Activo</b>	<b>7.527</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>7.527</b>

Los elementos del inmovilizado se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente. Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de disolución.

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 ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 14.

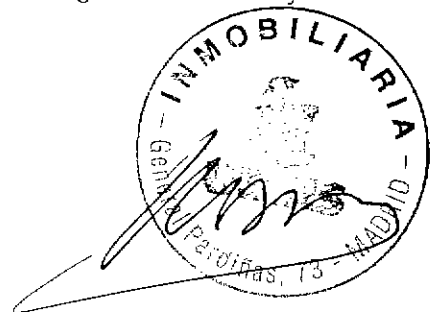
En septiembre de 2001 se iniciaron las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 1997 a 2000 de la Sociedad Dominante. Derivado de dichas actuaciones se incoaron las correspondientes actas que fueron firmadas en conformidad y que ascendieron a 276 miles de euros, de los que 36 miles correspondieron a sanciones y el resto cuotas e intereses.

La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2001 y 2002 para todos los impuestos que le son de aplicación. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios

Ninguna de las sociedades del Grupo han acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 22).

#### 17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

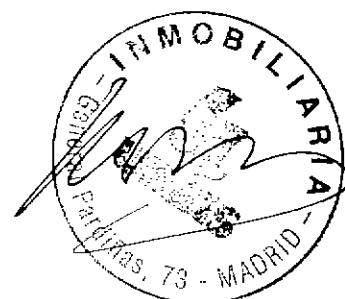


	Miles de euros
Avales ante compradores pisos (Ley 57/1968)	146.433
Técnicos y financieros-	
Tribunales Económico Administrativos	9.831
Solares	58.713
Permutas	16.319
Otros financieros	12.305
Ayuntamientos y otras entidades públicas	19.227
<b>Total</b>	<b>262.828</b>

Los avales ante los Tribunales Económico Administrativos, por importe de 9.831 miles de euros, corresponden principalmente 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. Ingresos y gastos

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 Terrenos	Venta de Promociones y Otras	Arrendamientos
Madrid	100	93.269	25.784
Murcia	16.767	13.284	314
Alicante	-	22.803	-
Valencia	-	10.725	18
Sevilla	91	55.178	1.125
Cádiz	-	59.326	27
Málaga	459	48.792	10
Granada	-	26.417	-
Almería	170	17.564	-
Barcelona	-	28.305	74
Mallorca	-	10.554	12
Gerona	3.567	10.120	24
Las Palmas	-	39.179	2.196
Tenerife	16.235	12.212	3.330
Oviedo	-	9.552	31
Cantabria	-	6	-
La Coruña	-	11.753	-
Vigo - Pontevedra	-	4.476	-
Zaragoza	1.334	-	-
<b>Total</b>	<b>38.723</b>	<b>473.515</b>	<b>32.945</b>

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2002 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 468.472 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 85.351 miles de euros y tiene como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002 adjunto. Adicionalmente dichos epígrafes incluyen 5.432 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 93.063 miles de euros. En resumen, el Grupo ha cerrado el ejercicio 2002 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 455.727 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2002, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 561.535 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		
	Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global-</b>			
Inmobiliaria Urbis, S.A.	73.082	-	73.082
Turísticos Arenitas, S.A.	(2)	-	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(14)	-	(14)
Euroinmobiliaria, S.A.	(13)	-	(13)
Renfurbis, S.A.	570	(228)	342
Indraci, S.A.	12	(5)	7
<b>Integración Proporcional-</b>			
Masías de Bétera, S.L.	(2)	-	(2)
<b>Puesta en equivalencia-</b>			
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	21	-	21
Golf Altorreal, S.A.	(35)	-	(35)
<b>Total</b>	<b>73.619</b>	<b>(233)</b>	<b>73.386</b>

#### 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 2002 de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación a amortización (Notas 6 y 7)	4.597
Servicios exteriores	6.254
Otros gastos de gestión	695
Tributos	251
Gastos de personal	152
<b>Total</b>	<b>11.949</b>



### Plantilla media-

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2002 ha sido de 188 personas, de las que la totalidad son empleados por la Sociedad Dominante. La distribución por categorías es la siguiente:

Durante el ejercicio 2002 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

	Número Medio de Empleados
Consejeros Ejecutivos	2
Directores Generales	2
Directores	6
Directores Regionales y Delegados	22
Licenciados superiores	44
Aparejadores y diplomados	34
Administrativos	65
Operarios	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	9
<b>Total</b>	<b>188</b>

### Gastos extraordinarios-

El desglose del importe registrado como "Gastos extraordinarios" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de Euros
Dotación "Otras provisiones" (Nota 12)	20.568
Gratificación diferida	1.506
Otros gastos extraordinarios	3.484
<b>Total</b>	<b>25.558</b>

La gratificación diferida incluye el gasto registrado en concepto de retribución a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración (1.187 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. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Miles de Euros		
	Saldo Acreedor		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Gedinver Inmuebles, S.A.	-	112	112
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	18.423	411	18.834
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	19.376		19.376
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	2.309	2.309
Banco Español de Crédito, S.A.	204.938	140.133	345.071
Grupo Dragados, S.A.	-	17.308	17.308
<b>Total</b>	<b>242.737</b>	<b>160.273</b>	<b>403.010</b>

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 7, que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 2002 de 1.019 miles de euros, la principal transacción realizada durante el ejercicio 2002 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Santander Central Hispano, S.A. que ha originado unos gastos financieros por importe de 12.641 y 956 miles de euros respectivamente.

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.

## 20. 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 de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo, ascendieron a 1.049 miles de euros según el siguiente detalle,



	Miles de Euros
Sueldos	895
Dietas	154
<b>Total</b>	<b>1.049</b>

Ninguna de las Sociedades del Grupo tienen concedidos al conjunto de sus Administradores anticipo o crédito alguno.

Asimismo, tampoco tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con respecto a sus Administradores.

#### **21. Retribución a los auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2002 han ascendido a 90.337 euros.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del grupo por otras entidades vinculadas al auditor principal ascendieron en el ejercicio 2002 a 101.113 miles de euros.

#### **22. Información sobre medioambiente**

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.



## DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la sesión celebrada el día 19 de febrero de 2003, 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 2002 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 54 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 2002, 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 2003.

POR EL CONSEJO

---

Don Antonio Trueba Bustamente

Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y Osneá

---

Don Luis M<sup>a</sup> 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~~

~~Don Antonio García Ferrer~~

~~Don Rafael Benjumea Cabeza de Vaca~~

~~Novovilla, S.A.~~

~~(Representante D. Demetrio Ullastres Florente)~~

~~SECRETARIO NO CONSEJERO~~

~~Don Juan Warleta Carrillo~~