



INFORME DE AUDITORIA

* * * *

FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
FADESA INMOBILIARIA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fadesa Inmobiliaria, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, 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 la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 16 de marzo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fadesa Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2001 y 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 2001, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Fadesa Inmobiliaria, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ERNST & YOUNG

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Pascual Oliva Arribas

Vigo, 22 de marzo de 2002



FADESA INMOBILIARIA S.A

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2001



FADESA INMOBILIARIA S.A
Balance de Situación al 31 de diciembre
(Miles de pesetas)

ACTIVO	2.001	2.000
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	213.744	0
INMOVILIZADO INMATERIAL		
Aplicaciones informáticas	60.411	38.674
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	1.095.985	1.198.103
Amortización acumulada	-297.651	-187.209
	858.745	1.049.568
INMOVILIZADO MATERIAL		
Inmuebles para explotación	3.954.154	1.319.060
Inmuebles para uso propio	971.130	630.070
Instalaciones técnicas y maquinaria	136.514	113.801
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	487.269	426.995
Otro inmovilizado	298.036	189.475
Amortización acumulada	-497.055	-300.137
	5.350.048	2.379.264
INMOVILIZADO FINANCIERO		
Participaciones en empresas del grupo y asoci.	4.917.537	6.786.511
Cartera de valores a largo plazo	6.496.438	1.250.153
Otros Créditos	74.980	0
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	47.218	34.245
Administraciones Públicas a L/p	6.423	53075
Provisiones	-437.528	-318.437
	11.105.068	7.805.547
TOTAL INMOVILIZADO NETO	17.527.605	11.234.379
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	55.033	133.211
EXISTENCIAS		
Terrenos y solares promotoras	30.804.994	19.278.544
Promociones en curso	54.840.904	37.633.984
Obras en curso	3.102.612	454.510
Edificios construidos	4.307.697	9.536.502
Anticipos	79.976	0
	93.136.183	66.903.540
DEUDORES		
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.081.902	11.461.895
Empresas del grupo y asociadas deudoras	15.521.341	6.456.404
Deudores varios	664.095	3.518.043
Personal	483	2.633
Administraciones Públicas	194.185	473.758
	28.462.006	21.912.733
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.350.383	1.348.589
TESORERÍA	4.457.108	1.883.787
AJUSTES POR PERIODIFICACION	58.118	25.656
TOTAL CIRCULANTE	127.463.798	92.074.305
TOTAL ACTIVO	145.046.436	103.441.895



FADESA INMOBILIARIA S.A
Balance de Situación al 31 de diciembre
(Miles de pesetas)

PASIVO	2.001	2.000
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	1.852.975	1.662.530
Prima de Emisión	8.515.432	0
Reservas	6.234.910	3.401.442
Beneficio del Ejercicio	3.476.026	2.833.468
	20.079.343	7.897.440
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Otros ingresos a distribuir	107.189	27.927
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	240.000	190.000
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Deudas con entidades de crédito	24.975.344	21.158.484
Otros acreedores	6.787.746	1.408.804
Desembolsos ptes. s/ acciones emps. grupo y asociadas	12.715	12.715
Administraciones Públicas a l/p	212.195	160.134
	31.988.000	22.740.137
TOTAL NO EXIGIBLE A CORTO PLAZO	52.414.532	30.855.504
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudas con entidades de crédito	37.758.682	29.734.255
Deudas con empresas del grupo y asociadas	547.797	700.248
Acreedores comerciales	50.535.349	39.848.164
Otras deudas no comerciales	3.399.857	1.988.748
Provisiones para operaciones de tráfico	390.219	314.478
Ajustes por por periodificación	0	498
	92.631.904	72.586.391
TOTAL DEUDAS A CORTO PLAZO	92.631.904	72.586.391
TOTAL PASIVO	145.046.436	103.441.895



FADESA INMOBILIARIA S.A
Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre
(Miles de Pesetas)

GASTOS	2.001	2.000
GASTOS DE EXPLOTACIÓN		
Aprovisionamientos	33.896.706	29.888.760
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	56.427
Gastos de Personal	4.259.335	3.351.875
Dotación para amortización de inmovilizado	309.404	350.291
Variación de provisiones de tráfico	75.741	116.877
Otras gastos de explotación	5.657.340	5.966.387
	44.198.526	39.730.617
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	8.375.724	6.418.322
GASTOS FINANCIEROS		
Gastos Financieros y Asimilados	3.439.938	2.376.770
Variación de las provisiones de inversiones financs.	0	0
RESULTADO FINANCIERO POSITIVO	0	0
BENEFICIO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	6.645.799	4.250.015
GASTOS EXTRAORDINARIOS		
Pérdidas procedentes del Inmovilizado	1.593.013	1404
Provisión de cartera de control	119.091	-3.460
Gastos extraordinarios	120.447	176.447
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	11.074	14.306
	1.843.625	188.697
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	20.204
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.082.892	4.270.219
Impuesto sobre sociedades	1.606.866	1.436.751
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	3.476.026	2.833.468



FADESA INMOBILIARIA S.A
Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre
(Miles de Pesetas)

INGRESOS	2.001	2.000
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		
<i>Ventas de edificaciones, terrenos y solares</i>	34.632.419	31.296.978
<i>Obra ejecutada</i>	2.269.847	2.228.712
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	264.674	78.554
<i>Prestación de servicios</i>	581.977	41.145
Importe neto de la cifra de negocios	37.748.917	33.645.389
Aumento exist. prom. curso y terminadas	14.626.217	12.436.828
Existencias incorporadas al inmovilizado	197.779	0
Otros ingresos de explotacion	1.337	66.722
	52.574.250	46.148.939
INGRESOS FINANCIEROS		
Ingresos de particip. en capital emps. grupo	1.591.046	118.324
Ingresos de otros valores negociables	40.578	78.508
Otros intereses o ingresos asimilados	78.389	11.571
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.729.925	2.168.307
INGRESOS EXTRAORDINARIOS		
Beneficios en la enajenación del inmoviliz.	53.411	175.823
Ingresos extraordinarios	55.165	29.167
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	172.142	3.911
	280.718	208.901
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	1.562.907	0



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

Fadesa Inmobiliaria, S.A. antes denominada Urbanizadora Inmobiliaria Fadesc, S.A. (FADESA) en adelante la Sociedad, se constituyó como Sociedad anónima el 24 de julio de 1980 por un periodo de tiempo indefinido. Su objeto social y actividades principales consisten en la promoción inmobiliaria y la construcción, contemplando también todas las actuaciones derivadas de las mismas (compra y venta de solares, edificación, gestión urbanística, etc.).

La Sociedad forma parte de un Grupo de empresas dedicadas, fundamentalmente, a la actividad inmobiliaria y de construcción. La actividad promotora y de construcción de la Sociedad se ha realizado en España y Portugal .

El domicilio social de la Sociedad está establecido en A Coruña.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y con las



Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2001, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2000 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2001.

b) Comparación de información-

La Sociedad presenta las cuentas anuales adaptándose a los modelos de balance y cuentas de pérdidas y ganancias que se incluyen en las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994, por lo que no está obligada a formular sus cuentas anuales en los modelos normalizados por el Registro Mercantil.

Las presentes cuentas anuales corresponden a la Sociedad en forma individual, independientemente de que Fadesa Inmobiliaria S.A. esté incluida como Sociedad dominante en un grupo de Sociedades consolidables, cuyas cuentas se presentan de forma independiente.

c) Principios contables-

Los principales principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales de 2001 son los que se resumen en la Nota 4 de esta Memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación



financiera y los resultados de la Sociedad se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

Las cifras contenidas en los documentos que componen el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria están expresadas en miles de pesetas.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, que el Consejo de Administración presentará a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es el siguiente:

BASES DE REPARTO	
Beneficio del ejercicio	3.476.026
TOTAL	3.476.026

DISTRIBUCION	
A reserva legal	38.089
A reserva voluntaria	3.437.937
TOTAL	3.476.026



(4) PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y su Norma de Adaptación Sectorial a las Empresas Inmobiliarias, han sido los siguientes:

a) Gastos de establecimiento-

En esta partida se están capitalizando los gastos de ampliación de capital, por los gastos incurridos en la misma.

La amortización de los mismos se ha establecido en cinco años, lo cual implica un cargo en el presente ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.044 miles de pesetas.

b) Inmovilizado inmaterial-

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

Las aplicaciones informáticas se valoran por su coste de adquisición y se amortizan de forma lineal en cinco años.

9



El cargo a la cuenta de perdidas y ganancias del ejercicio de 2.001 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial ascendió a 157.493 miles de pesetas.

c) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición o de construcción, dotándose la oportuna provisión por depreciación cuando existen dudas sobre la

recuperabilidad de su valor contable. La Sociedad no se ha acogido a ninguna normativa legal para la actualización del valor de sus elementos de inmovilizado material.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento que se producen.

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



CONCEPTO	AÑOS DE VIDA UTIL
Edificios	50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 10
Otro inmovilizado	8 a 10

Como excepción a lo arriba expuesto, los bienes usados siguen un criterio de amortización acelerada al doble de lo establecido para su vida útil estimada.





El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2.001 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 149.867 miles de pesetas.

d) Inversiones financieras-

Las participaciones en el capital de otras Sociedades están registradas al coste de adquisición, minorado, en su caso, por una provisión que recoge la diferencia entre dicho importe y el valor teórico contable de esas participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición que todavía subsistan al cierre del ejercicio.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital ciertas empresas y tiene posesión de más del 20% en otras. Las cuentas anuales del ejercicio 2001, no reflejan los aumentos o disminuciones de valor de dichas participaciones que resultarían de aplicar criterios de consolidación, tal como se explica en la nota 2 de la presente memoria.

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios-

Los intereses incorporados al nominal de las deudas por operaciones de tráfico o de inmovilizado con vencimiento superior al año, se registran en esta cuenta, imputándose anualmente a resultados con un criterio financiero.

f) Existencias-

Las existencias están constituidas por:

1.- Terrenos y Solares:

Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos



relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspasa a Promociones en curso en el momento de comienzo de las obras.

2.- Promociones en curso:

Como promociones en curso se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha del cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como aquellos otros

costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación específica obtenida por la ejecución de la misma.

- *Promociones en curso de construcción a ciclo corto:*

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año desde el 31/12/2001.

- *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:*

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere a un año desde el 31/12/2001.

3.- Edificios construidos:

A la finalización de cada promoción inmobiliaria, la Sociedad sigue el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.

4.-Obras en curso:

Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde la Sociedad trabaja como constructora y cuyo importe se certificará a terceros.



La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado. Las cuentas anuales adjuntas no recogen ninguna provisión por este concepto.

g) Deudores-

1. - Créditos no comerciales-

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado y distinguiéndose entre el corto plazo y el largo plazo en función de la fecha de vencimiento. Los ingresos

por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

2. - Créditos comerciales-

Los créditos comerciales se encuentran valorados por el nominal y recogen los créditos concedidos a clientes por operaciones de tráfico que incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

La Sociedad realiza una estimación de los saldos que pudieran resultar dudosos a efectos de dotar la oportuna provisión.

h) Ingresos a distribuir en varios ejercicios-

1. -Subvenciones oficiales-

Se corresponden con subvenciones recibidas por la adquisición del suelo para construcción de viviendas en régimen de protección oficial. Se contabilizan en el



momento de la concesión por el organismo estatal o autónomo correspondiente. La imputación a ingresos del ejercicio se realiza con un criterio de correlación entre ingresos y gastos, de forma que para las subvenciones concedidas, se trasladan a ingresos los saldos correspondientes a las unidades vendidas en el ejercicio, permaneciendo en balance aquellos otros importes que sean inherentes a unidades que figuren como existencias.

2.- Otros ingresos a distribuir-

Se corresponden con las cantidades recibidas por la cesión temporal del usufructo de las acciones que la Sociedad posee en Guadalmina Golf, S.A. La imputación a ingresos del ejercicio se realiza con un criterio lineal en función del tiempo de cesión de las acciones.

i) Provisiones para garantías-

Corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente.

El cargo realizado en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto en el ejercicio 2001 ha sido de 75.741 miles de pesetas.

j) Provisiones para riesgos y gastos-

1.-Provisiones para impuestos-

Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable en el caso del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales que recaen sobre los préstamos hipotecarios, la compañía ha adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, en base a sentencias del Tribunal



Supremo. No obstante por aplicación del principio de prudencia, la Sociedad mantiene registrado un saldo de 40.000 miles de pesetas para posibles resoluciones en contra de las reclamaciones efectuadas ante los tribunales.

2.- Otras Provisiones-

Corresponde a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y la Sociedad mantiene un saldo de 200.000 miles de pesetas

k) Deudas-

Se registran por su valor de reembolso. La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación. Se consideran a corto plazo cuando dicho plazo sea igual o inferior a doce meses a partir de la fecha del cierre contable.

Los préstamos hipotecarios subrogables se contabilizan dentro del epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" por el importe dispuesto. Se clasifican a corto plazo todos aquellos importes que, aún teniendo vencimiento superior a doce meses, están financiando viviendas sobre las que existe un compromiso firme de venta (contratos privados) y cuyo plazo de entrega sea inferior a un año.

l) Impuesto sobre beneficios-

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

18



m) Método de reconocimiento de las ventas-

La Sociedad sigue el criterio de registrar los ingresos derivados de la venta de viviendas de promociones inmobiliarias en el momento de la entrega de las llaves (firma en escritura pública la compraventa).

Las entregas, en efectivo o en efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta, recibidas de clientes durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como "Anticipos de Clientes" en el pasivo del balance de situación adjunto.

El reconocimiento de los ingresos derivados de las ventas de solares se realizará en el momento de la firma del contrato privado de compraventa.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2001 han sido los siguientes:

CONCEPTO	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Amortizaciones	Saldo 31-12-2001
Total	0	215.788	(2.044)	213.744

Las adiciones del ejercicio por importe de 215.788 miles de pesetas, se corresponden a la capitalización de gastos incurridos en la ampliación de capital.



(6) INMOVILIZADO INMATERIAL

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, el movimiento de la cuenta “Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero” y “Aplicaciones informáticas”, así como sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

CONCEPTO	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Trasposos	Saldo 31-12-2001
Bienes en leasing	1.198.103	14.496	(116.614)	1.095.985
Aplicaciones informáticas	38.674	21.737	0	60.411
Amortización Acumulada	(187.209)	(157.493)	47.051	(297.651)
NETO	1.049.568	(121.260)	(69.563)	858.745

A 31 de diciembre de 2001 el detalle de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero es el siguiente.



CONCEPTO (DURACION)	Valor	Opción	Cuotas Anteriores	Cuotas Ejercicio	Cuotas Pendientes
Equipos informáticos (03/1998-03/2003)	19.447	360	12.215	4.336	5.406
Equipos informáticos (06/1998-06/2002)	7.037	158	4.865	1.896	947
Instalaciones (05/1999-05/2002)	4.077	116	2.349	1.416	583
Equipos informáticos (05/1999-05/2002)	7.791	222	4.489	2.705	1.114
Equipos informáticos (03/1999-03/2003)	7.487	167	3.647	2.043	2.515
Equipos informáticos (06/1999-06/2002)	8.399	239	4.617	2.933	1.444
Equipo de oficina (01/1999-01/2002)	4.331	124	2.999	1.503	124
Otro inmovilizado (06/1999-06/2002)	82.354	2.337	45.010	28.559	14.072
Instalaciones (10/1999-10/2002)	10.125	291	4.400	3.651	2.921
Instalaciones (07/1999-07/2003)	10.375	297	5.386	3.642	2.112
Instalaciones (10/1999-10/2002)	10.125	292	4.434	3.558	2.924
Instalaciones (10/1999-10/2002)	8.145	236	3.554	2.873	2.355
Instalaciones (11/1999-12/2002)	10.375	298	4.235	3.650	3.287
Equipos informáticos (07/1998-04/2003)	44.760	843	27.379	10.049	13.305
Equipos informáticos (08/1999-12/2002)	6.736	192	3.334	2.351	1.537
Elementos de transporte (05/2000-06/2003)	3.438	100	803	1.205	1.707
Equipos informáticos (7/2000-04/2003)	2.603	77	461	916	1.456
Otro inmovilizado (12/2000-01/2004)	4.565	134	134	1.607	3.189
Elementos de trasportes (11/2000-11/2004)	829.320	19.212	38.423	230.162	659.541
Material Informático (02/2001-05/2004)	3.691	108	0	1.189	2.809
Material Informático(05/2001-05/2004)	6.204	181	0	1.455	5.274
Otro Inmovilizado(8/2001-8/2004)	4.600	135	0	675	4.315
TOTAL	1.095.985	26.119	172.734	312.374	732.937

La composición a 31 de diciembre de 2001 por conceptos de inmovilizado para los bienes en régimen de arrendamiento financiero es:



CONCEPTO	IMPORTE
Instalaciones	135.576
Elementos de transporte	832.758
Equipos de oficina	4.331
Elementos de informática	118.720
Maquinaria	4.600
TOTAL	1.095.985

(7) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

CONCEPTO	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Trasposos	Saldo 31-12-2001
INMOVILIZADO	2.679.401	2.853.310	314.392	5.847.103
Edificios para arrendamiento	1.319.060	2.575.094	60.000	3.954.154
Edificios para uso propio	630.070	143.282	197.778	971.130
Instalaciones y maquinaria	113.801	22.713	0	136.514
Otras instalaciones, mobiliario	426.995	48.660	11.614	487.269
Otro inmovilizado	189.475	63.561	45.000	298.036
AMORT. ACUMULADA	(300.137)	(149.867)	(47.051)	(497.055)
NETO	2.379.264	2.703.443	267.341	5.350.048

Las adiciones en edificios para arrendamiento, se corresponde casi en su totalidad con la adquisición de cuatro inmuebles situados tres en Madrid y uno en Santiago de Compostela, los cuales están destinados en su totalidad para el alquiler de oficinas.



En la partida "Edificios para uso propio" el importe de los traspasos provienen de cuenta de existencias correspondiente a la promoción "Soto de Rivas", en el resto de los epígrafes se corresponden con los importes que provienen del inmovilizado inmaterial por un importe total de 116.614 miles de pesetas.

El valor de coste de los elementos de inmovilizado material afecto por garantías hipotecarias al cierre del ejercicio es el siguiente:

CONCEPTO	Descripción	Saldo Inmovilizado 31-12-2001
Edificios para arrendamiento	Claudio Coello	17.980
	Residencia Fabiola	1.120.631
	C/ Marqués de Monteagudo	376.875
	C/ Vizcaya	1.105.500
	Paseo de las Delicias	704.125
Edificios para uso propio	Calle Colón	86.522
TOTALES		3.411.633

El desglose de la partida "Edificios para arrendamiento" es el siguiente:

Descripción	Ubicación	Saldo 31-12-2001
C/ Carr.del Conde 12	Santiago Compostela	376.875
C/ Marqués de Monteagudo	Madrid	376.875
C/ Vizcaya, 12	Madrid	1.105.500
Paseo de las Delicias	Madrid	704.125
Hostal Calle Orzan	A Coruña	60.000
Claudio Coello, 78	Madrid	17.480
Nave Meldorf	A Coruña	192.667
Residencia Fabiola	Palma de Mallorca	1.120.632
TOTALES		3.954.154



A 31 de diciembre de 2001 se halla arrendado la "Residencia Fabiola" situado en Palma de Mallorca, el cual está destinado a residencia de tercera edad, las demás partidas debido a su adquisición en el último trimestre del ejercicio 2001 no se encuentran arrendadas a dicha fecha.

El desglose de las distintas partidas del inmovilizado material correspondientes a solares y construcción es el siguiente:

CONCEPTO	Solar	Construcción	Saldo 31-12-2001
Edificios para arrendamiento	957.525	2.996.629	3.954.154
Edificios para uso propio	263.113	708.017	971.130
TOTAL	1.220.638	3.704.646	4.925.284

El coste de los elementos totalmente amortizados es:

CONCEPTO	IMPORTE
Instalaciones técnicas y maquinaria	31.256
Otras instalaciones, mobiliario	3.761
Otro inmovilizado	95.036
TOTAL	130.053



(8) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2001 han sido el siguiente:

CONCEPTO	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Retiros	Traspaso	Saldo 31-12-2001
Participaciones en empresas del grupo	4.581.545	79.867	(1.907.327)	0	2.754.085
Participaciones en empresas asociadas	2.188.697	0	(41.514)	(27.489)	2.119.694
Participaciones en empresas asociadas con cesión usufructo	16.269	0		27.489	43.758
Depósitos y Fianzas a largo plazo	34.245	15.757	(2.784)	0	47.218
Acciones sin cotización	1.226.432	5.246.285	0	0	6.472.717
Acciones con cotización	23.721	0	0	0	23.721
Administraciones Públicas	53.075	134	(46.786)	0	6.423
Otros Créditos	0	74.980	0	0	74.980
Provisiones	(318.437)	(125.749)	6.658	0	(437.528)
TOTAL	7.805.547	5.291.274	(1.991.753)	0	11.105.068

El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo.

El retiro del epígrafe "Empresas del grupo" se corresponde con la liquidación de la sociedad Urbagrisa S.A.

Las adiciones del epígrafe "Acciones sin cotización" se corresponde a la adquisición de las participaciones de las sociedades Parque Temático de Madrid, S.A., Molar 88, S.A, Poce, S.A,



y Urbanizadora del Jarama, S.A. por importe de 1.854.705, 2.800.731, 171.912 y 418.937 miles de pesetas respectivamente.

El importe registrado en "Otros Créditos" corresponde a préstamos concedidos a empleados de la Sociedad con vencimiento en el año 2010.

La composición del inmovilizado financiero, a 31-12-2001, en lo relativo a "Participaciones en empresas del grupo y asociadas", así como su oportuna provisión en caso de que el valor en libros sea inferior al teórico contable de la Sociedad participada, y a excepción de las plusvalías tácitas que se mantengan desde el momento de la adquisición de la Sociedad, así como los datos relevantes sobre el patrimonio de las Sociedades del grupo y asociadas se indican a continuación:

EMPRESAS DEL GRUPO	Participación		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
	% Directa	% Indirecta	Coste	Provisión	Capital y reservas	Rdos. Ejercicio
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00	0,00	132.000	0	153.438	14.185
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00	32,00	104.050	(92.084)	49.469	(3.445)
Arco Iris Gestión, S.L.	99,9	0,00	21.970	(20.773)	1.393	(196)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00	0,00	43.225		208.514	(93.407)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00	0,00	132.736	(107.425)	25.312	0
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00	0,00	16.070	(197)	24.448	(756)
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85,18	0,00	395.175	(50.124)	388.749	16.336
Obralár, S.L.	100,00	0,00	1.394.169	0	1.567.786	86.289
Comunidad de Propietarios Vista Alegre, S.L.	89,83	0,00	272.539	0	19.436	(50)
Aragonesa de promociones y servicios, S.L.	89,95	0,00	139.329	0	22.026	(17.708)
Fadesa Maroc, S.A.	99,50	0,00	16.953	(16.953)	17.038	(16.058)
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	60,00	0,00	6.002	0	10.003	0
Eurogalia, S.L.	100,00	0,00	79.867	(79.867)	130.184	(144.461)
TOTAL GRUPO			2.754.085	(367.423)		

22



EMPRESAS ASOCIADAS	Participación		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
	% Directa	% Indirecta	Coste	Provisión	Capital y reservas	Rdos. Ejercicio
Remobar, S.L.	49,00	0,00	1.220	(1.220)	(4)	0
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00	0,00	250.000	(1.239)	497.533	0
Ulepim Promocoes inmobiliarias, S.A.	55,00	0,00	1.186.858	(67.646)	756.747	(49.389)
Guadalmina Golf, S.A.	42,06	0,00	725.372	0	5.200.000	26.642
TOTAL ASOCIADAS			2.163.452	(70.105)		
TOTAL EMPRESAS (Grupo y Asociadas)			4.917.537	(437.528)		

<u>Denominación</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Actividad</u>
EMPRESAS DEL GRUPO		
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción Inmobiliaria para venta
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Promoción Inmobiliaria para venta
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin Actividad
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción Inmobiliaria para venta
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin Actividad
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Promoción Inmobiliaria para venta
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación Club Deportivo
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción Inmobiliaria para Arrendto
Comunidad de Propietarios Vista Alegre, S.L	Valladolid	Sin Actividad
Aragonesa de promociones y servicios. S.L	Zaragoza	Sin Actividad
Fadesa Maroc, S.A.	Casablanca	Promoción Inmobiliaria para venta
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	A Coruña	Sin Actividad
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de Cartera
EMPRESAS ASOCIADAS		
Inmoprado Laguna, S.L	Valladolid	Sin Actividad
Remobar, S.L	A Coruña	Sin Actividad
Ulepim Promoções inmobiliarias, S.A.	Moita / Portugal	Promoción Inmobiliaria para venta
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación Club Golf

27



Ulepim Promoçoes Inmobiliarias S.A. con domicilio social en Moita y Fadesa Maroc S.A. con domicilio social en Casablanca, son las únicas Sociedades participadas extranjeras.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa.

La composición del saldo del epígrafe "Acciones sin cotización" a 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

SOCIEDAD	%	IMPORTE
Parque Temático, S.A.	15%	3.080.137
Live in Spain, S.A.	8,33%	1.000
Molar 88, S.A (*)	33%	2.800.731
Poce, S.A.(*)	33%	171.912
Urbanizadora del Jarama, S.A.(*)	33%	418.937
TOTAL		6.472.717

(*) Corresponden a la adquisición de acciones de sociedades sin actividad y cuyo único patrimonio es suelo con destino a la promoción inmobiliaria.

(9) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2001 han sido los siguientes:

CONCEPTO	SALDO 31-12-2000	ADICIONES	RETIROS	SALDO 31-12-2001
TOTAL	133.211	11.118	(89.296)	55.033



Las adiciones del ejercicio se corresponden a la incorporación de intereses implícitos en el pago de compras de terrenos por importe de 9.772 de pesetas y por los gastos financieros derivados de bienes en leasing por importe de 1.347 miles de pesetas. Parte de los retiros corresponde a la reducción de los gastos financieros derivados de los bienes de leasing debido a la revisión a la baja de los tipos de interés.

(10) EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2001 era la siguiente:

CONCEPTO	LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL
Terrenos	29.445.953	1.359.041	30.804.994
Promociones en curso de construcción a c/p	37.088.846	7.636.432	44.725.278
Promociones en curso de construcción a l/p	9.070.518	1.045.108	10.115.626
Edificios construidos	4.170.113	137.584	4.307.697
Anticipos	79.976	0	79.976
	79.855.406	10.178.165	90.033.571
Obras en curso	3.102.612	0	3.102.612
TOTAL	82.958018	10.178.165	93.136.183

Dichos importes corresponden a los costes incurridos desde el origen en promociones que la compañía mantiene por todo el territorio nacional. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que en la totalidad de promociones en curso se obtendrán beneficios.

Otra información-

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 4.493.324 miles de pesetas, de los que 2.726.559 miles de pesetas han sido capitalizados en el ejercicio 2001.



Por la actividad que realiza la Sociedad, es habitual que las existencias en curso estén afectas como garantías de prestamos hipotecarios para su finalización.

(11) DEUDORES

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Cientes por ventas	3.748.311
Cientes -- efectos comerciales a cobrar	675.460
Cientes -- efectos comerciales descontados	7.657.978
Cientes -- retenciones por garantía	153
Total Cientes	12.081.902
Administraciones Públicas	194.185
Personal	483
Otros deudores	664.095
TOTAL	12.940.665

La composición de los epígrafes "Empresas del Grupo Deudoras" y "Empresas del Grupo Acreedoras", así como el conjunto de transacciones realizadas durante el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2001 entre todas las empresas del grupo se resume en la Nota 19 de esta memoria.

(12) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:



CONCEPTO	Saldo 31/12/00	Adicciones	Retiros	Saldo 31/12/01
Valores en renta fija	1.165.555	1.280.809	(1.510.992)	935.372
Créditos a corto plazo	57.823	0	0	57.823
Inversiones financieras temporales en capital	2.211	1.000	0	3.211
Participación en FIM	0	250.000	0	250.000
Desembolsos a cuenta de inversiones temporales financieras en capital.	105.371	0	0	105.371
Desembolsos pendientes sobre acciones a corto plazo	(6.026)	0	0	(6.026)
Intereses a corto plazo de valores de renta fija	23.655	4.632	(23.655)	4.632
TOTAL	1.348.589	1.536.441	(1.534.647)	1.350.383

Entre los "Valores en renta fija", figuran un pagaré, por importe uno de 195.418 miles de pesetas que está garantizando parte del préstamo que la Sociedad mantiene para el desarrollo de la promoción de Laguna de Duero en Valladolid.

La tasa media de rentabilidad de los valores de renta fija asciende al 4,25%.

Los ingresos financieros devengados al 31 de diciembre de 2001, pendientes de liquidar ascienden a 4.632 miles de pesetas.

(13) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

CONCEPTO	CAPITAL SUSCRITO	PRIMA DE EMISION	RESERVAS	BENEFICIO EJERCICIO
Saldo a 31-12-2000	1.662.530	0	3.401.442	2.833.468
Ampliación de Capital	190.445	8.515.432	0	0
Distribución Beneficio 2000	0	0	2.833.468	(2.833.468)
Beneficio ejercicio 2001	0	0	0	3.476.026
SALDO A 31-12-2001	1.852.975	8.515.432	6.234.910	3.476.026



A 31 de diciembre de 2001, la distribución de Reservas de la compañía era:

CONCEPTO	SALDO 31-12-2000	ADICIONES	SALDO 31-12-2001
Reserva Legal	332.506	0	332.506
Reservas Voluntaria	2.185.172	2.713.218	4.898.390
Reserva para inversión en Territorio Canario		120.250	
Reservas de Fusión	883.764	0	883.764
TOTAL	3.401.442	2.833.468	6.234.910

Capital social-

Durante el ejercicio 2001, y con fecha 28 de noviembre la Junta General de accionistas tomó el acuerdo de aumentar el capital social en 190.445 miles de pesetas mediante la emisión de 4.578.378 acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal, iguales a las preexistentes.

Como consecuencia de lo anterior el capital social a 31 de diciembre de 2001 está representado por 44.546.407 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (1.852.975 miles de pesetas). Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias a su libre transmisión.

Prima de emisión-

Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión total de 51.178.777,60 euros, lo que supone 11,178364 euros por acción equivalentes a 8.515.432 miles de pesetas de prima.



Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por remisión de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 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 social.

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.

Reserva para Inversiones en Territorio Canario

De acuerdo con la Ley 19/94 , relativa a la dotación de reservas para inversiones en el Territorio Canario y tal y como se explica en la nota 21 de la presente memoria, la Sociedad tiene registrada una reserva indisponible condicionada a la reinversión por importe de 120.250 miles de pesetas.

Reserva voluntaria, reserva fusión-

Son de libre disposición.



14) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de la cuenta durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Saldo a 31-12-2000	27.927
Adiciones	91.945
Traspaso a PyG	(12.683)
SALDO A 31-12-2001	107.189

La mayor parte de "Otros ingresos a distribuir" corresponden a la constitución del derecho de usufructo que la Sociedad posee en Guadalmina Golf, S.A.

(15) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

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

CONCEPTO	Saldo 31-12-2000	Adición	Saldo 31-12-2001
Provisiones para Impuestos	40.000	0	40.000
Otras Provisiones	150.000	50.000	200.000
TOTAL	190.000	50.000	240.000



(16) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTRAS DEUDAS FINANCIERAS

La composición de las deudas con diversas entidades de crédito al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

CONCEPTO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	DISPONIBLE
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	3.908.088	26.977	1.183.134
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	21.761.904	15.664.896	52.722.836
Otros Préstamos hipotecarios	278.541	8.461.659	120.781
Pólizas de crédito	2.494.284	373.400	4.547.908
Préstamos	1.068.782	0	0
Intereses devengados no vencidos	304.581	0	0
Deudas por efectos descontados	7.657.977	0	1.489.314
Deudas por leasing	284.525	448.412	0
TOTAL	37.758.682	24.975.344	60.063.973

El importe de "Préstamos hipotecarios subrogables", corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento en que la venta se haga efectiva, y que la Sociedad utiliza para financiar la construcción de las promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias y su importe al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, por 41.361.865 miles de pesetas corresponde a la parte dispuesta de un total de 95.267.835 miles de pesetas formalizadas.

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios subrogables" contabilizados en este ejercicio ascienden a 1.907.223 miles de pesetas de las cuales 318.194 miles de pesetas corresponden a viviendas protegidas y 1.589.029 miles de pesetas a viviendas de promoción libre.



Si bien los préstamos subrogables en su mayor importe no tienen exigibilidad a corto plazo, al mantener vencimientos superiores a un año (tal como se especifica en el cuadro de vencimientos de deudas a largo plazo), la Sociedad ha adoptado el criterio de clasificar a corto todos aquellos importes que correspondan a la financiación de inmuebles que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2001 existan compromisos firmes de venta, es decir, que ya se halla formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

Las amortizaciones previstas, según los cuadros de amortización de los préstamos formalizados, en caso de no existir subrogación previa, serían las siguientes:

AÑOS	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007 y sig.	TOTAL
Prestamos y créditos	373.400	0	0	0	0	373.400
Prést. Hipot. Subrogab. Protegidas	33.149	50.339	117.284	124.738	3.603.893	3.929.403
Prést. Hipot. Subrogables. Libres	3.096.566	906.759	1.061.808	1.103.908	31.229.486	37.398.527
Otros préstamos hipotecarios	2.086.042	1.043.057	324.151	338.208	4.670.201	8.461.659
Leasing	238.664	209.748	0	0	0	448.412
TOTAL	5.827.821	2.209.903	1.503.243	1.566.854	39.503.580	50.611.401

El tipo de interés medio de las deudas a largo plazo fue entre el 4,25 % y un 4,75%

A 31 de diciembre de 2001, la Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio 7.657.978 miles de pesetas y el importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió aproximadamente a 9.000.000 miles de pesetas. El tipo de interés



medio en el ejercicio 2001 para las líneas de descuento de efectos ha sido entre el 4,75 % y el 5,5% aproximadamente.

(17) ACREEDORES COMERCIALES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2001 y de 2000 del balance de situación adjunto es el siguiente:

CONCEPTO	Saldo a 31-12-2001	Saldo a 31-12-2000
Anticipos de clientes	28.585.573	23.797.493
Proveedores	2.814.045	1.944.227
Contratistas	2.124.012	1.965.292
Acreeedores	5.809.679	1.599.087
Efectos comerciales a pagar	11.202.040	10.542.065
TOTAL	50.535.349	39.848.164

De los anticipos de clientes, aproximadamente 16.505 millones de pesetas corresponden a anticipos en efectivo y el resto en efectos comerciales a pagar.

Adicionalmente en los epígrafes de "Deudas representadas en efectos a pagar" y "Otras deudas" incluidas en el punto 18 de la memoria figuran registradas deudas a largo plazo por la adquisición de terrenos y solares por importe de 4.797 millones de pesetas,



(18) OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES Y POR COMPRAS DE TERRENOS A L/P

El detalle de este epígrafe del balance de situación adjunto es el siguiente:

CONCEPTO	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
	Saldo 31-12-01	Saldo 31-12-00	Saldo 31-12-01	Saldo 31-12-00
Hacienda Pública acreedora	1.263.094	901.925	212.195	160.134
Organismos de la Seguridad Social	98.221	80.924	0	0
Depósitos y fianzas	58.798	51.541	26.809	22.388
Deudas representadas en efectos a pagar	805.414	20.141	1.311.624	789.236
Otros Acreedores no comerciales	0	925.112	0	0
Otras deudas	1.160.223	349	5.449.313	0
Remuneraciones pendientes	14.107	8.756	0	0
Desembolsos pendientes sobres accio.no exig.	0	0	12.715	12.715
TOTAL	3.399.857	1.988.748	7.012.656	984.473

El capítulo "Hacienda Pública acreedora" incluye un importe de 212.195 miles de pesetas correspondiente a impuestos sobre beneficios diferidos, derivados de los ajustes temporales en la contabilización del impuesto sobre Sociedades.

El importe de epígrafe "Otras deudas" a corto plazo se corresponde principalmente a la deuda por la adquisición de participaciones de las siguientes Sociedades:

- Molar 88 S.A.
- Ponce S.A.
- Urbanizadora del Jarama



El calendario de vencimiento a largo plazo de los epígrafes "Deudas representadas en efectos a pagar" y "Otras deudas" es el siguiente:

CUENTA	2003	2004	2005	TOTAL
Deudas represent. Efectos a Pagar	1.111.624	200.000	0	1.311.624
Otras Deudas	2.276.148	2.424.666	748.500	5.449.313
TOTAL ANUAL	3.387.772	2.624.666	748.500	6.760.937

(19) INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios-

La actividad de la Sociedad, realizada en todo el territorio nacional, mantiene la siguiente distribución por conceptos de negocio:

CONCEPTO	IMPORTE
Venta viviendas unifamiliares libres	5.198.366
Venta viviendas en bloque libres	15.241.931
Venta viviendas protegidas	11.530.498
Ventas de obra ejecutada y certificada edificación no residencial	702.518
Ventas de obra ejecutada y certificada edificación residencial	1.567.329
Ventas de terrenos y solares	2.639.432
Venta de mejoras de viviendas	22.192
Ingresos por arrendamientos	264.674
Ingresos por servicios prestados	581.977
TOTAL	37.748.917



Por ventas de edificaciones los saldos más significativos corresponden a las promociones de Camargo (Santander), Campos de Guadalmina (Málaga), Conjunto Residencial Villa del Pino (Las Palmas), Residencial Lomo los Frailes P-8 y P-14, Los Rosales II (A Coruña), Parque de la Concepción (Málaga), Viladecans (Barcelona), San Joan D'Espí (Barcelona), Sabadell (Barcelona), por importes de 3.276, 7.965, 1.236, 2.486, 2.456, 4.711, 1.507, 1.692, 3.483, millones de pesetas, respectivamente.

Las ventas de terrenos y solares corresponden a contratos de venta formalizados sobre parcelas que se entregarán una vez que se halla concluido la urbanización de las mismas. La Sociedad ha registrado la provisión de gastos correspondiente por costes pendiente de incurrir en base al contrato cerrado de urbanización formalizado.

Aprovisionamientos-

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta es la siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Compra de terrenos y solares	15.549.737
Variación de terrenos y solares	(11.526.449)
Compra de materiales y elementos almacenables	56.330
Certificaciones de obra y servicios de terceros	29.817.088
TOTAL	33.896.706

Gastos de personal-

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:



CONCEPTO	IMPORTE (miles ptas)
Sueldos, salarios y asimilados	3.366.217
Cargas sociales	893.118
TOTAL	4.259.335

Número medio de empleados-

Durante 2001 el número medio de personas empleadas de la Sociedad distribuido por categorías fue el siguiente:

CATEGORIA	NUMERO
Dirección	17
Técnicos titulados	195
Administrativos	111
Comerciales	84
Operarios y subalternos	328
TOTAL	735

Saldos y transacciones con empresas del grupo y asociadas-

Los saldos con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2001 se desglosan como sigue:

EMPRESA DEL GRUPO	DEUDOR	ACREEDOR
Operaciones comerciales	6.010.833	203.573
Operaciones financieras	9.236.927	343.695
TOTAL	15.247.760	547.268



EMPRESA ASOCIADAS		
Operaciones comerciales	94.476	529
Operaciones financieras	179.105	0
TOTAL	273.581	529

Durante el ejercicio 2001, la Sociedad ha realizado las transacciones siguientes con empresas del grupo:

CONCEPTO	Servicios Recibidos	Servicios Prestados	Certificacs. Realizadas	Certificacs. Recibidas	Compras
Aplistone	0	35	0	0	75.534
CS. Torrelago	0	429	0	0	0
Diana Forest	0	0	0	0	214.709
Escayolas Alba	0	2.320	0	0	0
Eurogalia	0	21.200	0	0	0
Fadesa Canarias	0	18.256	0	0	0
Fadesa Marroc	0	54.986	0	0	0
Meldorf	0	0	0	0	445
Obralar, S.L.	87.106	103.497	97.186	454.977	0
Recovi	0	0	8.101	0	0
Ulepim	0	144.389	1.541.800	0	0
Total	87.106	345.112	1.647.087	454.977	289.798

La práctica totalidad de las transacciones anteriores se han realizado en moneda nacional.

Ingresos y Gastos extraordinarios-

La composición de los epígrafes "Gastos extraordinarios" e "Ingresos extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, es la siguiente:



CONCEPTO	GASTOS	INGRESOS
Operaciones de ejercicios anteriores	11.074	172.142
Provisión de cartera de control	119.091	0
Resultado de enajenación de inmovilizado financiero	1.593.013	53.411
Otros extraordinarios	120.447	55.165
TOTAL	1.843.625	280.718

La partida más significativa del epígrafe "Otros gastos extraordinarios" recoge el gasto de las "provisiones para riesgos y gastos" dotadas en el ejercicio por importe de 50 millones de pesetas. Las partidas más significativas incluidas en ingresos de ejercicios anteriores se corresponden con gastos registrados correspondientes a inmovilizado, por importe de 76 millones de pesetas y corrección de la provisión dotada por impuesto de sociedades en el ejercicio 2000 por importe de 51 millones de pesetas.

(20) RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES A LOS ADMINISTRADORES

Las remuneraciones en el ejercicio 2001 por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 167 millones de pesetas, correspondiendo 80 millones a retribuciones y 86 millones a sueldos y salarios.

La Sociedad ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración por importe de 41 millones de pesetas. No se han contraído obligaciones en materia de fondos de pensiones, seguros de vida u otros similares.



(21) SITUACIÓN FISCAL

Fadesa Inmobiliaria, S.A. como matriz de un grupo de sociedades, desde 1 de enero de 1999 se halla acogida al régimen de tributación sobre el beneficio consolidado de los grupos de sociedades, y es sujeto pasivo a efectos de liquidación del Impuesto sobre Sociedades.

Las sociedades que componen el grupo de consolidación fiscal son las siguientes:

- Fadesa Inmobiliaria, S.A como sociedad dominante.
- Fadesa Canarias, S.L como sociedad dependiente.
- Recovi, S.L como sociedad dependiente.
- Obralar, S.L como sociedad dependiente.
- Triplegest S.L como sociedad dependiente.
- Arco Iris Gestión S.L como sociedad dependiente.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto. La conciliación del resultado contable del ejercicio 2001 con la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



CONCEPTO	SITUACION CONTABLE	SITUACION FISCAL
Resultado contable antes de Impuesto sobre Sociedades	5.082.892	5.082.892
Diferencias Permanentes		
Gastos no deducibles	4.603	4.603
Reserva para inversión en Canarias	(415.500)	(415.500)
Dividendos por transparencia fiscal	(1.591.046)	(1.591.046)
Imputación base imponible por transferencia fiscal	1.533.271	1.533.271
Diferencias temporales con origen en el ejercicio:		
Elementos leasing		(68.843)
Provisiones para riesgos y gastos		382
Imputación por reinversión		52.068
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores:		
-Elementos leasing		14.162
Base imponible	4.614.220	4.611.989
Cuota al 35%	1.614.977	1.614.196
Retenciones y pagos a cuenta		(1.415.927)
Deducciones y bonificaciones	(8.111)	(8.111)
GASTO IMPUESTO SOCIEDADES	1.606.866	
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Cuota Líquida)		190.158

De los gastos del Impuesto sobre Sociedades de Fadesa Inmobiliaria S.A., 41.478 miles de pesetas le corresponden a su establecimiento permanente en Portugal.

Como consecuencia del régimen de tributación consolidado, al que está acogida la Sociedad, a 31 de diciembre de 2001, se ha registrado con las Sociedades dependientes los derechos de cobro u obligaciones de pago, que se derivan de la liquidación del Impuesto sobre Sociedades a efectos individuales en cada una de ellas, según el siguiente detalle:



SOCIEDAD	IMPORTE
Obralar, S.L.	34.371
Recovi, S.L.	7.807
Fadesa Canarias, S.A.	(50.234)
Inmobiliaria Fuerteventura	31.226

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2001, se ha continuado por parte de la Oficina Nacional de Inspección (ONI) de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) actuaciones de comprobación e investigación correspondientes a los periodos 1996 a 1998 por el Impuesto sobre Sociedades, 10/1997 a 12/1998 correspondientes al IVA y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales, capital mobiliario, y por los periodos 1997 a 1998 por el IAE y retenciones a cuenta de no residentes.

Las actuaciones de comprobación e investigación alcanzan también al Grupo Empresarial Fadesa, S.A. Sociedad absorbida por Fadesa Inmobiliaria, S.A en el ejercicio 1999, correspondiendo dichas actuaciones a los periodos 1997 a 1998 por el Impuesto sobre Sociedades, 2/1997 a 4/1998 correspondientes al IVA y retenciones e ingresos a cuenta del rendimiento del trabajo, capital mobiliario y capital inmobiliario, y 1997 a 1998 correspondiente al IAE.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales prosiguen las actuaciones inspectoras, sin que existan propuestas de regularización de la actuación tributaria de las Sociedades por los periodos mencionados. A juicio de los administradores de la Sociedad en caso de producirse regularizaciones tributarias no se esperan que sea de importe significativo.

La Sociedad se ha acogido a la integración de la base imponible del ejercicio de las rentas pendientes de integrar que corresponden a los beneficios extraordinarios obtenidos en la venta de inmovilizados afectos a la actividad empresarial, reinvertidos en otros bienes afectos y que



se estaban incorporando en séptimas partes. De acuerdo con la D. 1ª 3ª de la ley 24/2001 del 27

de diciembre, de medidas fiscales administrativas y del orden social, imputando por la tanto la totalidad de la renta pendiente y acogiéndose a la deducción del 17% en cuota de dichos importes. A excepción de las rentas obtenidas como beneficios extraordinarios en la venta del edificio Menéndez Pelayo en A Coruña.

La Sociedad se ha acogido a los beneficios de la Ley 19/94 relativa a la dotación de reservas para inversiones en el territorio canario, que en el artículo 27.2 condiciona el incentivo fiscal a la reinversión del importe total (536 millones de pesetas) en activos fijos en un plazo no superior a tres años, y que se mantenga en balance por un periodo al menos de 5 años. Los incentivos fiscales aplicados en el presente ejercicio ascienden a 415 millones de pesetas.

(22) GARANTÍAS COMPROMETIDAS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Avales y compromisos -

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad tenía concedido avales por un importe global de 26.526.002 miles de pesetas, que corresponden, 1.517.973 miles de pesetas para garantizar el fin de las obras en curso, 17.032.649 miles de pesetas para afianzar las cantidades entregadas a cuenta por los clientes y 7.975.380 miles de pesetas para garantizar los compromisos por compras de activos. Estas garantías forman parte habitual de la responsabilidad normal de las empresas inmobiliarias.

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos que pudieran originarse por los avales, si los hubiera, no serían significativos.



En virtud de los acuerdos entre las Sociedades del grupo con diversas entidades de crédito y aseguradoras, la Sociedad responde ante dichas entidades, de forma solidaria, de los posibles pasivos que no sean cubiertos, en su caso, por el acreditado.

(23) OTRA INFORMACION Y HECHOS POSTERIORES

Inversiones en el extranjero-

La sociedad del grupo Eurogalia, S.A. participa en el 97,43% del capital en la sociedad domiciliada en Rumania Diana Forest, S.A., cuya actividad consiste en la transformación de madera y comercialización de productos terminados y sobre la que mantiene saldos a cobrar por importe de 6.396 millones de pesetas. Por otra parte Fadesa Inmobiliaria, S.A. aporta la financiación necesaria a Eurogalia, S.L., siendo al 31 de diciembre de 6.429 millones de pesetas.

En los últimos ejercicios los resultados operativos de Diana Forest, S.A. han sido negativos debido en gran medida a que las inversiones realizadas en las nuevas líneas de producción, no han alcanzado el grado de productividad previsto. No obstante, los planes de negocio elaborados por expertos externos, de confirmarse las ventas estimadas, prevén que Diana Forest, S.A. no necesitará más apoyo financiero de sus accionistas y éstos podrán recuperar su inversión adecuadamente. Por otra parte a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (B.E.R.D) tiene aprobada por su Comité de Directores, máximo organismo del banco, la entrada en el capital de Diana Forest, S.A y la concesión de un préstamo, por un importe conjunto de 14 millones de dólares que se destinarán a reforzar la situación financiera y patrimonial de la sociedad .

Como consecuencia de lo indicado en los párrafos anteriores los administradores de Fadesa Inmobiliaria, S.A. no prevén necesidades futuras de financiación significativas de la sociedad dependiente Eurogalia S.L



Hechos posteriores-

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar a las mismas.

(24) CUADRO DE FINANCIACIÓN DEL EJERCICIO

APLICACIONES		2001	2000	ORIGENES		2001	2000
1. Gtos. Establecimto. y formaliz. deudas....	215.788	0	1. Recursos procedentes de las operaciones..	5.373.739	3.204.318		
2. Adquisición de inmovilizado.....	8.306.566	4.900.417	a) Resultado contable.....	3.476.026	2.833.468		
a) Inmovilizaciones inmateriales.....	36.233	864.838	b) Dotaciones a la amortización.....	309.404	308.141		
b) Inmovilizaciones materiales.....	2.853.310	1.443.749	c) Amortización de gastos a distribuir.....	89.296	106.988		
c) Inmovilizaciones financieras.....	5.417.023	2.591.830	d) Dotación de provisiones.....	175.749	146.540		
3. Gastos a distribuir.....	11.118	0	e) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.....	(12.683)	(65.400)		
4. Traspaso a corto plazo de deuda.....	16.180.338	0	f) Pérdidas procedentes del inmovilizado.....	1.593.013	20.239		
			g) Traspaso de inmovilizado a existencias.....	(197.778)	56.428		
			h) Exceso provisiones inmovilizado financiero	(6.658)	0		
			h) Beneficios de venta de inmovilizado.....	(53.411)	(156.286)		
			i) Impuesto anticipado en el ejercicio.....	(134)	(52.500)		
			j) Impuesto diferido en el ejercicio.....	915	6.700		
			2. Aportaciones de accionistas.....	8.705.877	0		
			a) Ampliaciones de capital.....	190.445	0		
			b) Prima de emisión de acciones.....	8.515.432	0		
			3. Ingresos a distribuir en varios ejercicios.....	91.945	27.927		
			4. Enajenación de inmovilizado.....	458.809	582.700		
			a) Inmovilizaciones materiales.....	0	474.655		
			b) Inmovilizaciones financieras.....	458.809	108.045		
			5. Deudas a largo plazo.....	25.428.201	10.473.896		
TOTAL APLICACIONES.....	24.713.810	4.900.417	TOTAL ORIGENES.....	40.058.571	14.288.841		
EXCESO DE ORIGENES			EXCESO DE APLICACIONES				
(Aumento de capital circulante).....	15.344.761	9.388.424	(Disminución de capital circulante).....	0	0		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



VARIACION CAPITAL CIRCULANTE	2001		2000	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Existencias.....	26.232.643	0	13.476.995	0
2. Deudores.....	6.549.139	0	8.979.565	0
3. Acreedores.....	0	20.045.096	0	12.797.619
4. Inversiones financieras temporales.....	1.794	0	0	879.338
5. Tesorería.....	2.573.321	0	610.285	0
6. Ajustes por periodificación.....	32.960	0	0	1.464
TOTAL.....	35.389.857	20.045.096	23.066.845	13.678421
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE EN EJERCICIO.....	15.344.761	0	9.388.424	0



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

En el ejercicio 2001, la Sociedad ha intensificado y reforzado el ritmo de crecimiento que ya venía experimentando a lo largo de los últimos ejercicios, de forma que todas las cifras y ratios que se puedan utilizar reflejan unos crecimientos espectaculares y sostenidos.

La actividad comercial de la Sociedad en el año 2001 ha continuado crecimiento respecto al ejercicio precedente, como viene siendo habitual en su evolución histórica. Dicho crecimiento, se ve reflejado en los compromisos de venta a particulares realizados en el ejercicio 2001, por un importe de 59.131 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 20% respecto a la cifra del 2000. Esto implica que a cierre del ejercicio 2001 la sociedad mantenga 114.117 millones de pesetas en contratos privados firmados y pendientes escritura pública, lo que da una visión de la evolución que va experimentar la cifra de negocios de la Sociedad en el año 2002 y 2003, sin tener en cuenta las nuevas ventas a incorporar por promociones a entregar en los mencionados ejercicios.

Por otro lado, el incremento que ya viene experimentando la Sociedad y que se verá aumentado en el año 2002 y 2003, se encuentra ya reflejado las cuentas anuales del ejercicio 2001, tal y como se puede observar en el incremento del total activo de la Sociedad que supone un 40% respecto al total activo del año 2000; y como no en la cifra de existencias, que alcanza el importe de 93.000 millones de pesetas, dentro de las cuales la sociedad está apuntalando sus objetivos de futuro a largo plazo, al tener dentro de las misma aproximadamente 31.000 millones de pesetas como terrenos y solares.



INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

A consecuencia de las propias características de la compañía, sus actividades y estructura, habitualmente en la Sociedad no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

ACCIONES PROPIAS

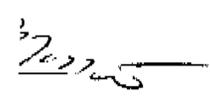
Durante 2001, Fadesa Inmobiliaria, S.A. no posee, no ha efectuado operaciones, ni esta en sus planes la adquisición de acciones de la propia Sociedad.



En A Coruña, a 22 de Marzo de 2002, los abajo firmantes, que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Fadesa Inmobiliaria S.A., formulan las cuentas anuales y el informe de gestión de dicha Sociedad . El resto de las hojas que componen las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado las firman únicamente el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración en representación de los administradores.



Manuel Jove Capellán



John Timothy Morris

Invergestión, Sociedad de Inversiones
y Gestión S.A

Modesto Rodriguez Blanco

Maria Jose Jove Santos

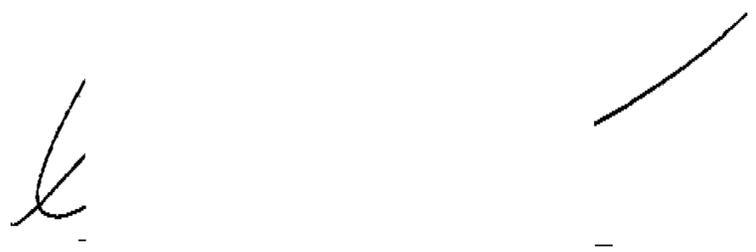
Joaquín Arcnas de Bedmar

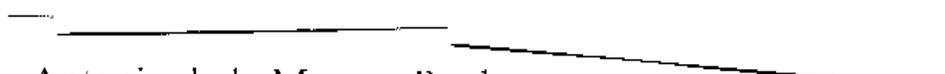



Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre


José Luis Suárez Barratago


Felipa Jove Santos


Manuel Jove Santos


Antonio de la Morena Pardo


José Luis Macía Sarmiento



INFORME DE AUDITORIA

* * * *

FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEL GRUPO
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2001

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
FADESA INMOBILIARIA, S.A.

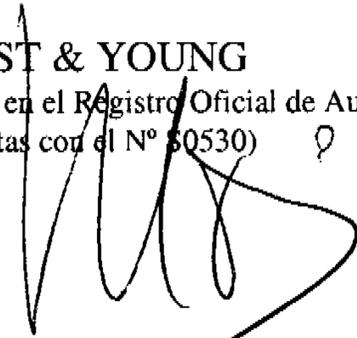
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades del Grupo que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de Fadesa Inmobiliaria, S.A.. 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 consolidadas 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 consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Con fecha 16 de marzo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 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 consolidado y de la situación financiera consolidada de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados consolidados de sus operaciones correspondientes al 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 2001, contiene las explicaciones que los administradores de Fadesa Inmobiliaria, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

ERNST & YOUNG
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 50530)



Pascual Oliva Arribas

Vigo, 22 de marzo de 2002



**FADESA INMOBILIARIA S.A y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2001

**FADESA INMOBILIARIA, S.A
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
Balance de Situación Consolidado al 31 de Diciembre de 2001 y 2000



	Miles de pesetas	
	31-dic-2001	31-dic-2000
ACTIVO		
INMOVILIZADO	45.715.012	22.736.104
Gastos de establecimiento	224.434	18.681
Inmovilizaciones inmateriales	1.006.763	1.118.454
Gastos de investigación y desarrollo	2.899	16.841
Concesiones, patentes, marcas y licencias	101.941	0
Aplicaciones informáticas	61.774	38.674
Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	1.167.112	1.253.256
Amortizaciones	(326.963)	(190.317)
Inmovilizaciones materiales	35.650.590	18.019.597
Terrenos y bienes naturales	2.400.351	2.444.988
Inmuebles para explotación	16.088.593	12.365.067
Inmuebles para uso propio	2.811.227	988.960
Instalaciones técnicas y maquinaria	3.538.858	116.506
Otras instalaciones, utillaje y maquinaria	1.348.073	1.106.911
Anticipos e inmovilizaciones en curso	13.025.886	1.763.337
Otro inmovilizado	1.050.470	289.882
Provisiones	(1.001.657)	0
Amortizaciones	(3.661.211)	(1.056.054)
Inmovilizaciones financieras	8.833.225	3.579.372
Participaciones puestas en equivalencia	2.064.681	2.171.560
Cartera de valores a largo plazo	6.554.744	1.268.644
Depósitos y fianzas a largo plazo	88.300	67.936
Administraciones públicas a largo plazo	28.609	72.070
Otros créditos	99.262	416
Provisiones	(2.371)	(1.254)
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	1.047.336	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	83.399	174.778
ACTIVO CIRCULANTE	117.515.786	93.043.059
Existencias de la actividad inmobiliaria	94.839.336	71.831.870
Terrenos y solares promotoras	31.867.319	21.726.816
Promociones en curso	58.416.886	38.714.556
Obras en curso	193.815	1.826.375
Edificios construidos	4.333.035	9.564.123
Anticipos	28.281	0
Existencias de la actividad industrial	1.484.805	0
Deudores	14.951.998	17.441.023
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.747.194	12.001.988
Otros deudores	845.483	3.759.770
Administraciones Públicas	996.951	1.303.014
Empresas por integración proporcional	420.300	376.251
Provisiones	(57.930)	0
Inversiones financieras temporales	1.487.377	1.470.539
Cartera de valores a corto plazo	1.193.214	1.191.421
Otros créditos	290.499	279.118
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	3.664	0
Tesorería	4.648.956	2.047.610
Ajustes por periodificación	103.314	252.017
TOTAL ACTIVO	<u>164.361.533</u>	<u>115.953.941</u>



FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance de Situación Consolidado al 31 de Diciembre de 2001 y 2000

PASIVO

Miles de pesetas

	31-dic-2001	31-dic-2000
FONDOS PROPIOS	20.744.052	8.535.924
Capital suscrito	1.852.975	1.662.530
Prima de Emisión	8.515.432	0
Otras reservas de la sociedad dominante	6.125.101	3.417.756
Reservas distribuibles	5.672.337	3.085.250
Reservas no distribuibles	452.764	332.506
Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	675.930	530.392
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	72.363	22.868
Pérdidas y ganancias atribuidas a la dominante	3.502.251	2.902.378
Pérdidas y ganancias consolidadas	3.491.081	2.901.760
Pérdidas y ganancias atribuibles a socios externos	11.170	618
SOCIOS EXTERNOS	112.847	197.326
DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN	1.256.344	1.332.308
De sociedades puestas en equivalencia	1.256.344	1.332.308
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.495.171	1.442.549
Subvenciones de capital	1.339.304	1.414.622
Diferencias positivas de cambio	32.407	0
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	123.460	27.927
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	240.000	190.000
Otras provisiones	240.000	190.000
ACREEDORES A LARGO PLAZO	38.783.365	28.003.378
Deudas con entidades de crédito	31.166.594	25.478.865
Deudas representadas en efectos a pagar	1.425.736	1.933.569
Administraciones Públicas	629.893	500.318
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	109.331	87.626
Otras deudas	5.451.811	3.000
ACREEDORES A CORTO PLAZO	101.729.754	76.252.456
Deudas con entidades de crédito	42.254.880	31.247.612
Acreedores comerciales	54.134.356	41.354.418
Administraciones Públicas	1.818.163	1.513.527
Otras deudas no comerciales	3.090.129	1.800.412
Provisiones para operaciones de tráfico	413.443	334.053
Ajustes por periodificación	18.783	2.434
<u>TOTAL PASIVO</u>	<u>164.361.533</u>	<u>115.953.941</u>



FADESA INMOBILIARIA, S.A
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada al 31 de Diciembre de 2001 y 2000

<u>DEBE</u>	Miles de pesetas	
	31-dic-2001	31-dic-2000
Consumos y otros gastos externos	33.665.155	28.916.096
Transferencias de inmovilizado a existencias	495.224	337.580
Gastos de personal	5.298.257	3.637.590
<i>Sueldos, salarios y asimilados</i>	4.209.522	2.865.577
<i>Cargas sociales</i>	1.088.735	772.013
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.033.089	576.189
Variación de las provisiones de tráfico	160.711	103.019
Otros gastos de explotación	6.355.131	6.120.604
Beneficio de explotación	7.503.991	6.683.464
Gastos financieros	3.860.140	2.595.325
Variación de provisiones inversiones financieras	(1.607)	0
Diferencias de cambio negativas	969.819	0
Resultado financiero positivo	0	0
Amortización del fondo de comercio de consolidación	189.299	5.197
Beneficio de las actividades ordinarias	3.823.618	4.225.639
Pérdidas procedentes del inmovilizado	18.806	1.404
Variación de las provisiones del inmovilizado	(889.663)	148
Gastos y pérdidas extraordinarios	176.440	179.175
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	19.224	16.586
Resultados extraordinarios positivos	1.314.551	160.513
Beneficios consolidados antes de impuestos	5.138.169	4.386.152
Impuesto sobre beneficios	1.647.088	1.484.392
Resultado consolidado del ejercicio (beneficio)	3.491.081	2.901.760
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (beneficio)	3.502.251	2.902.378



FADESA INMOBILIARIA, S.A
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada al 31 de Diciembre de 2001 y 2000

<u>HABER</u>	Miles de pesetas	
	31-dic-2001	31-dic-2000
Importe neto de la cifra de negocios	39.537.855	33.180.275
Aumento de existencias promociones en curso y edificios construidos	14.619.023	13.003.122
Trabajos efectuados por el grupo para su inmovilizado	104.172	124.010
Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado	197.779	0
Otros ingresos de explotación	52.729	67.135
Pérdidas de explotación	0	0
Otros ingresos financieros	140.151	93.202
Diferencias positivas de cambio	1.186.528	0
Resultados financieros negativos	3.501.673	2.502.123
Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia	10.599	49.495
Perdidas de las actividades ordinarias	0	0
Beneficios procedentes del inmovilizado	154.295	175.823
Subvenciones de capital transferidas al resultado	120.858	61.094
Ingresos y beneficios extraordinarios	75.604	87.354
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	288.601	33.555
Resultados extraordinarios negativos	0	0
Resultado atribuido a socios externos (pérdidas)	11.170	618



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

**Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2001**

1. - CONSTITUCIÓN DEL GRUPO Y ACTIVIDADES

Fadesa Inmobiliaria S.A. (FADESA) en adelante la Sociedad dominante, se constituyó como sociedad anónima el 24 de julio de 1980 por un periodo de tiempo indefinido. El objeto social y actividades principales del grupo consisten en la promoción inmobiliaria y explotación de patrimonio en alquiler, contemplando también todas las actuaciones derivadas de las mismas (compra y venta de solares, edificación, gestión urbanística, etc.), desde marzo de 2002 como consecuencia de la integración en el perímetro de consolidación del subgrupo Eurogalia constituyen también actividades del grupo las derivadas de la producción, transformación y comercialización de algunos productos del sector de la construcción.

La actividad del grupo se realiza en España, Portugal y Marruecos para la promoción inmobiliaria, mientras que la comercialización de los productos industriales se desarrolla en Asia, Países Árabes y fundamentalmente en Centro Europa.

De las sociedades que componen el Grupo consolidado, solamente Fadesa Maroc, Ulepim y S.C Diana Forest tienen sus domicilios sociales fuera del territorio nacional, en concreto, en Marruecos, Portugal y Rumania, respectivamente.

El domicilio social de la dominante está establecido en A Coruña.

2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros



contables de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, si bien incluyen determinadas reclasificaciones para lograr una presentación más adecuada de las mismas, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y con las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo Fadesa. Para la obtención de dichas cuentas anuales consolidadas se han aplicado los principios y criterios contables vigentes y en particular las normas establecidas en el Real Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre.

Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2001, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Comparación de la información-

De acuerdo con la normativa vigente los saldos de cada partida del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 se presentan comparativamente con los saldos del ejercicio anterior. Según se indica en la nota 3 de la presente memoria, en el ejercicio 2001 se han producido cambios en el perímetro de consolidación con relación al ejercicio 2000, por incorporaciones, retiros y variaciones en los porcentajes de participación de sociedades pertenecientes al perímetro en el pasado ejercicio.

c) Socios externos-

Los intereses de los socios externos que se muestran en el balance de situación consolidado adjunto, corresponden íntegramente a accionistas no vinculados directamente al Grupo.



d) Criterios de consolidación-

Los principales criterios utilizados en la preparación de los balances de situación consolidados y de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas han sido los siguientes:

- Métodos de consolidación

En función del grado de participación o control de la sociedad dominante en las sociedades dependientes, éstas se definen y clasifican en las siguientes categorías:

Sociedades Dependientes

Son aquellas sobre las que la dominante mantiene un control directo, indirecto o ambos a la vez, de más de un 50% de su capital social o del 50% si mantiene influencia notable sobre su gestión. Se han consolidado por el método de integración global.

Sociedades Multigrupo

Se definen así aquellas en las que el control y la gestión son compartidas, especialmente Ulepim, S.A. de la que se posee un 55% de participación. Se han consolidado por el método de integración proporcional.

Sociedades Asociadas

Se definen así aquellas en las que el control directo, indirecto o la suma de ambas, alcanza más del 20% y en las que en ningún caso implica la existencia de una influencia notable.

Por otra parte, las sociedades participadas permanecen valoradas en el balance de situación consolidado adjunto a su precio de coste o a su valor teórico contable, si este último es inferior.



- Homogeneización de la información

Los balances de situación y las cuenta de pérdidas y ganancias individuales de las sociedades que integran el Grupo, y que se mencionan en esta nota explicativa, están referidos en todos los casos a la misma fecha de cierre y período que el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Asimismo, los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación, incluyendo la dominante, se encuentran valorados, en los aspectos significativos, siguiendo métodos uniformes de acuerdo con los principios y normas contables establecidas en las disposiciones legales vigentes, habiéndose realizado las oportunas reclasificaciones para la homogeneización de los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias de las sociedades consolidadas.

- Conversión de estados financieros en moneda extranjera.

Las partidas de balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras han sido convertidas a pesetas aplicando el método del tipo de cambio de cierre según se recomienda en las normativa contable para formulación de cuentas anuales consolidadas. Esto supone convertir activos y pasivos a tipo de cambio de cierre, los fondos propios a tipo de cambio histórico y pérdidas y ganancias al tipo de cada una de las operaciones realizadas, o bien a tipo medio si no se han registrado operaciones de volumen que distorsionen dicho tipo medio.

Adicionalmente, y dado que una de las sociedades extranjeras, Diana Forest, S.A. domiciliada en Rumania, se halla afectada por altas tasas de inflación, las partidas de balance y cuenta de pérdidas y ganancias han sido ajustadas antes de proceder a su conversión en pesetas, por los efectos de los cambios de los precios siguiendo las normas establecidas al efecto en el país donde radica dicha sociedad. Los efectos de tales correcciones han supuesto incrementar en moneda local el valor de los activos y pasivos no monetarios en 264.784 y 47.948, millones de ROL (unidad monetaria de Rumania), con efecto en pérdidas y ganancias y reservas de 256.368 y 39.532 millones de ROL, respectivamente.



Los efectos en pérdidas y ganancias de las correcciones indicadas anteriormente figuran registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe de “Diferencias positivas de cambio” por importe de 1.174 millones de pesetas. Adicionalmente, los pasivos nominados en moneda extranjera, como consecuencia de las fluctuaciones del tipo de cambio, han provocado pérdidas por importe de 910 millones de pesetas, registradas en el epígrafe de “Diferencias negativas de cambio” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

- Saldos y transacciones con sociedades consolidadas

La totalidad de los saldos mantenidos con sociedades consolidadas por integración global, así como la parte que corresponda a las sociedades integradas por integración proporcional y las transacciones significativas entre las mismas realizadas durante el periodo, han sido eliminadas de los balances de situación consolidados y cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntos.

- Socios externos

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios de las sociedades del Grupo se presentan en el capítulo “ Socios externos” del balance de situación consolidado adjunto. En el epígrafe “Pérdidas y ganancias atribuibles a socios externos” de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas se incluye la participación de los accionistas minoritarios en los resultados del periodo.

- Diferencias de primera consolidación

Las diferencias positivas de consolidación, surgidas entre el coste de adquisición y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de las participaciones adquiridas, procedentes de las sociedades dependientes; Obralar S.L., Comunidad de Propietarios Vista Alegre S.L, Aragonesa de Promociones y Servicios S.L. e Inmobiliaria Fuerteventura S.L, han sido atribuidas a elementos patrimoniales concretos de las sociedades dependientes, hasta el límite de las valoraciones realizadas por expertos tasadores independientes y a los resultados futuros estimados, por importe de 3.516



millones de pesetas, registrando en el pasivo del balance de situación consolidado adjunto, el correspondiente impuesto diferido, en su caso.

El desglose por bienes de los valores atribuidos a elementos patrimoniales concretos en la fecha de primera consolidación, así como las variaciones producidas como consecuencia de cambios en el perímetro, es el siguiente:

Desglose por bienes de los valores atribuidos a fecha de primera consolidación	2000 miles de pesetas	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	2001 miles de pesetas
- Inmuebles para explotación	349.934	0	0		349.934
- Inmovilizado en curso	0	0	0	0	0
- Terrenos y solares (inmovilizado)	1.929.702	662.999	0	0	2.592.701
- Terrenos y solares (existencias)	2.167.120	0	(1.593.354)	0	573.766
Total	4.446.756	662.999	(1.593.354)	0	3.516.401

3. - PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Como se menciona en la nota 2 de la presente memoria consolidada, la estructura del Grupo de empresas Fadesa Inmobiliaria ha sufrido modificaciones a lo largo del ejercicio 2001, como consecuencia de la incorporación, retiro y aumentos de participación de sociedades del perímetro.

1) Incorporaciones al perímetro-

- Eurogalia S.L.: mediante escritura pública de 15 de marzo de 2001 Fadesa Inmobiliaria S.A. adquiere a terceros 633.870 participaciones de Eurogalia S.L., constitutivas del 100% de su capital social. En este acto pasan a formar parte del grupo de empresas Fadesa las sociedades pertenecientes al perímetro de consolidación de Eurogalia S.L. que a continuación se detallan:

-S.C Diana Forest S.A., sobre la que la dominante ostenta una participación del 97,43% al cierre del ejercicio.



- Aplistone S.L., sobre la que la dominante ostenta una participación del 84,54% al cierre del ejercicio.
- Escayolas Alba, S.L., sobre la que la dominante ostenta una participación del 100% al cierre del ejercicio.
- PQF 97, S.L., sobre la que la dominante ostenta una participación del 100% al cierre del ejercicio.

2) Retiros del perímetro-

- Urbagrisa S.L.; Por liquidación de dicha sociedad mediante escritura pública de 28 de diciembre de 2001.

3) Aumentos en las participaciones-

- Inmobiliaria Fuerteventura S.L.; mediante escritura pública de 12 de diciembre de 2001 Fadesa Canarias S.L. adquiere de terceros 40.726 participaciones de Inmobiliaria Fuerteventura S.L., constitutivas del 25,74% de su capital social. En este acto Fadesa Inmobiliaria S.A. obtiene el 100% de esta sociedad mediante participaciones indirectas.

4) Disminuciones en las participaciones-

- Guadalmina Golf S.A.; mediante diversas escrituras públicas firmadas a lo largo del ejercicio 2001 Fadesa Inmobiliaria S.A. transmitió a terceros 74 acciones constitutivas del 2,28% del capital, siendo la participación resultante de Fadesa del 39,78%.

En los cuadros de la presente memoria afectados por los cambios de perímetro anteriormente descritos, se ha incluido una partida separada que los describe. Dicha descripción equivale a los movimientos en concepto de incorporación al perímetro de consolidación, adiciones y retiros. En caso de que durante el ejercicio se haya producido adiciones y retiros de importe significativos se identifican por separado.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2001, son las siguientes.



Sociedades dependientes:

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Obralar S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para arrendamiento.	1.394.169	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Centro Logístico de Culleredo S.L	A Coruña	Sin actividad	10.168	Obralar S.L	100%
Comunidad Propietarios Vista Alegre, S.L	Valladolid	Sin actividad	272.539	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	89,83%
Edificios del Noroeste, S.A (Edinsa)	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	124.450	Fadesa, Inmobiliaria, S.A / Obralar S.L.	58%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	132.000	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100 %
Fadesa Canarias, S.L.	LasPalmas	Promoción inmobiliaria para venta	43.225	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100 %
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	16.070	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	67 %
Inmobiliaria Rialta, S.L.	A Coruña	Sin actividad	132.736	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100 %
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	395.175	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	85,183 %
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	21.970	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	99,9 %
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	19.990	Arco Iris Gestión, S.L.	99,9 %
Aragonesa Promociones y Servicios, S.L.	Zaragoza	Sin actividad	139.329	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	89,95 %
Fadesa Marroc, S.A	Casablanca	Promoción inmobiliaria para venta	16.953	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	99,5%
Citania Hoteles & Resorts, S.A	A Coruña	Sin actividad	6.002	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	60%
Inmobiliaria Fuerteventura S.L	Fuerteventura	Sin actividad	2.968.568	Fadesa Canarias / Obralar / Recovi	100%
Eurogalia S.L	A Coruña	Tenencia de cartera	79.967	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
S.C Diana Forest S.A (a)	Bacau, Rumanía	Transformación y comercialización de madera	2.408.903	Eurogalia S.L	98,96%
Aplistone S.L	A Coruña	Transformación y comercialización de granito	296.654	Eurogalia S.L	84,54%
Pinturas Meldorf S.L	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	200.000	Eurogalia S.L	100%
Escayolas Alba S.L	Logroño	Transformación y comercialización de escayola	605.090	Eurogalia S.L	100%
PQF 97, S.L.	Navarra	Elaboración de prefabricados de escayola.	199.000	Escayolas Alba S.L	100%

(a) Auditada por Andersen



Sociedades multigrupo:

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad	250.000	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	50%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4.989	Obralar S.L	50%
ULEPIM-Promoções Imobiliárias, S.A.	Moita (Portugal)	Promoción inmobiliaria para venta	1.186.858	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	55 %

Sociedades asociadas:

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Guadalmina Golf, S.A. (a)	Málaga	Explot. Club Golf	725.373	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	42,06%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.220	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	49 %

(a) Auditada por PriceWaterHauseCoopers

4. - NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas para el ejercicio, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento-

El saldo a 31 de diciembre de 2.001 representa, fundamentalmente, gastos incurridos por ampliación de capital que se amortizan a razón del 20% anual.

b) Inmovilizado inmaterial-

La cuenta de "Concesiones administrativas" refleja los gastos efectuados para la obtención de derechos de explotación otorgados por el Estado u otras Administraciones Públicas o el precio de adquisición de aquellas concesiones susceptibles de transmisión. La amortización se realiza linealmente en un periodo de 33 años



La cuenta "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición de diversos programas informáticos, siendo amortizados de forma lineal en cinco años.

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, y se amortizan con el mismo criterio que más adelante se indica para el inmovilizado material, 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 gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.

c) Inmovilizado material

Comprende, fundamentalmente, los solares de naturaleza urbana, las edificaciones de inmuebles destinados al arrendamiento y explotación de residencias, construcciones en curso para esta misma actividad y edificaciones para uso propio. Se presentan al precio de adquisición (o de producción), o a su valor de mercado según tasaciones independientes en los casos que fuese inferior al coste.

A los efectos de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se entiende como coste de adquisición el registrado por cada una de las sociedades individualmente consideradas, más el mayor valor determinado por tasaciones de peritos independientes, con el límite del coste de adquisición de las participaciones en sociedades dependientes, en su caso.

Los gastos financieros directamente relacionados con la construcción del inmovilizado material se incluyen como parte del coste de construcción hasta la finalización de la obra, en la medida en que con esta incorporación no se supere el valor de mercado o de reposición, y se calcula en función de las necesidades de financiación de la misma.



Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación en el ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del grupo dotan las oportunas provisiones por depreciación de sus inmobilizaciones materiales cuando existen dudas sobre la recuperabilidad de su valor contable.

El inmovilizado material se amortiza considerando los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil</u>
- Edificios	25 a 50
- Instalaciones técnicas y maquinaria	7 a 15
- Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 10
- Otro inmovilizado	4 a 10

Con excepción a lo arriba expuesto, los bienes usados siguen un criterio de amortización acelerada al doble de lo establecido para su vida útil estimada.

Los elementos de inmovilizado material comienzan a amortizarse a partir de su entrada en funcionamiento.

d) Fianzas y depósitos constituidos y recibidos-

Depósitos y fianzas recibidos recoge, principalmente, el importe de las fianzas cobrados en garantía de contratos de arrendamiento para los cuales se mantiene depósitos y otras inversiones con liquidez suficiente.



e) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-

Las inversiones financieras y los valores mobiliarios, tanto si se trata de valores de renta fija como variable y si son a corto o largo plazo, se presentan individualmente a su coste de adquisición o a su valor de mercado, si este último fuese menor. Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado al cierre del ejercicio se registran en los correspondientes epígrafes de provisiones del balance de situación consolidado.

Las participaciones en sociedades asociadas se han valorado por el método de puesta en equivalencia (Nota 2).

f) Fondo de comercio de consolidación-

Corresponde a la diferencia positiva de consolidación surgida por la integración en el perímetro de consolidación del subgrupo de empresas Eurogalia. El grupo sigue el criterio de amortizarlo en cinco años. El importe trasladado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio asciende a 189.299 miles de pesetas.

g) Gastos a distribuir en varios ejercicios-

Los intereses incorporados al nominal de las deudas por operaciones de tráfico o de inmovilizado con vencimiento superior al año, se registran en esta cuenta, imputándose anualmente a resultados con un criterio financiero.

El cargo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas del ejercicio 2001 por este concepto ascendió a 120.061 miles de pesetas.

h) Existencias-

I. Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria:

• *Terrenos y solares:*

Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.).



Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.

• *Promociones en curso:*

Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación específica obtenida por la ejecución de la misma.

- *Promociones en curso de construcción a ciclo corto:*

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año desde el 31/12/2001.

- *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:*

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere a un año desde el 31/12/2001.

A los efectos de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se entiende como coste de adquisición el registrado por cada una de las sociedades individualmente consideradas, más el mayor valor determinado por tasaciones de peritos independientes, con el límite del coste de adquisición de las participaciones en sociedades dependientes, en su caso.

• *Edificios construidos:*

A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.



- *Obra en curso:*

Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde las sociedades del grupo trabajan como constructoras y cuyo importe se certificará a terceros.

II. Existencias de la actividad industrial:

- *Materias Primas:*

Se recoge en este epígrafe los costes derivados de la adquisición de materias primas necesarias para los distintos procesos de fabricación, no habiendo sufrido estas ningún proceso de transformación.

- *Productos en curso de fabricación:*

Los productos en curso de fabricación incluyen los costes de adquisición de materias primas y posteriores procesos de transformación, de aquellos productos que a cierre de ejercicio se encuentran en curso de fabricación.

- *Productos terminados:*

Se recoge en este epígrafe los costes a origen imputados a los productos ya terminados y almacenados.

El Grupo Fadesa dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas recogen una provisión por importe de 264.126 miles de pesetas correspondientes a las existencias de la actividad industrial.

i) Deudores-

- *Créditos no comerciales.*

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado y distinguiéndose entre el corto y el largo plazo en función de la fecha de vencimiento. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan, siguiendo un criterio financiero.



- *Créditos comerciales.*

Los créditos comerciales se encuentran valorados por el nominal y recogen los créditos concedidos a clientes por operaciones de tráfico que incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

Las sociedades del Grupo realizan una estimación de los saldos que pudieran resultar dudosos a efectos de dotar la oportuna provisión.

j) Diferencia negativa de consolidación

Se ha calculado mediante la diferencia negativa entre el valor contable de la participación de Fadesa Inmobiliaria, S.A. en el capital de la sociedad puesta en equivalencia y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de tal sociedad, atribuible a dicha participación en la fecha de su primera consolidación.

k) Ingresos a distribuir en varios ejercicios -

- *Subvenciones oficiales de capital.*

Las subvenciones de capital que se registran en el epígrafe de "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", se contabilizan en el momento de la concesión por el organismo estatal o autonómico correspondiente. La imputación a ingresos del ejercicio se realiza con un criterio de correlación de ingresos y gastos, de forma que para importes concedidos por la adquisición de inmovilizado, se trasladan a ingresos los saldos correspondientes a los porcentajes de vida útil de dichos elementos.

Como excepción a la regla anterior, los importes recibidos en concepto de subvenciones para la ejecución de viviendas con destino a alquiler en régimen de protección oficial, el criterio utilizado es el trasladar a ingresos el total del importe en el periodo durante el cual dichas viviendas deben estar acogidas al mencionado régimen. Por tanto para viviendas acogidas a V.P.O. régimen especial, el periodo utilizado es de 25 años.



- *Otras subvenciones oficiales*

Se corresponden con subvenciones recibidas por la adquisición del suelo para construcción de viviendas en régimen de protección oficial. Se contabilizan en el momento de la concesión por el organismo estatal o autónomo correspondiente. La imputación a ingresos del ejercicio se realiza con un criterio de correlación entre ingresos y gastos, de forma que para las subvenciones concedidas, se trasladan a ingresos los saldos correspondientes a las unidades vendidas en el ejercicio, permaneciendo en balance aquellos otros importes que sean inherentes a unidades que figuren como existencias.

- *Subvenciones a la explotación.*

Las subvenciones concedidas por organismos oficiales inherentes a los procesos productivos o similares, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su concesión.

- *Diferencias positiva de cambio.*

Se corresponde con las diferencias positivas producidas por conversión de los saldos en moneda extranjera representativos de créditos y deudas. Se trasladarán a resultado del ejercicio cuando venzan o se cancelen los créditos y deudas que originaron las citadas diferencias.

- *Otros ingresos a distribuir.*

Se corresponde, en su mayor parte, con las cantidades recibidas por la cesión temporal del usufructo de las acciones que la Sociedad dominante posee en Guadalmina Golf, S.A. La imputación a ingresos del ejercicio se realiza con un criterio lineal en función del tiempo de cesión de las acciones.

l) Provisiones para garantías-

Corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un 0,5% sobre las escrituras del ejercicio precedente más un 0,75% sobre las de este



ejercicio. El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el ejercicio asciende a 63.721 miles de pesetas.

m) Provisiones para riesgos y gastos –

- *Provisiones para impuestos*

Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable en el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que recaen sobre los préstamos hipotecarios, las sociedades del grupo han adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, sobre la base de sentencias del Tribunal Supremo. No obstante, por aplicación del principio de prudencia, las sociedades del grupo mantienen registrado dentro del epígrafe “Provisiones para impuestos” un saldo de 40.000 miles de pesetas para hacer frente a posibles resoluciones en contra de las reclamaciones efectuadas entre los tribunales y distintas administraciones.

- *Otras provisiones*

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. La Sociedad mantiene registrado un saldo de 200.000 miles de pesetas.

n) Deudas-

Se registran por su valor de reembolso. La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación. Se consideran a corto plazo cuando dicho plazo sea igual o inferior a doce meses a partir de la fecha del cierre contable.

Los préstamos hipotecarios subrogables se contabilizan dentro del epígrafe “Deudas con Entidades de Crédito” por el importe dispuesto. Se clasifican a corto plazo todos aquellos importes que, aún teniendo vencimiento superior a doce meses, están financiando viviendas sobre las que existe un compromiso firme de venta (contratos privados) y cuyo plazo de entrega sea inferior a un año.



ñ) Transacciones en moneda extranjera-

Los saldos correspondientes a créditos y débitos en moneda extranjera se hallan valorados aplicando el tipo de cambio de cierre para cada una de las monedas sobre el montante en divisa extranjera constitutivo del crédito o débito.

Las diferencias de cambio se calculan por diferencia entre el valor registrado de los créditos y débitos y el contravalor resultante de aplicar el tipo de cambio a fecha de cierre. Si la diferencia es negativa se registrará como gasto del ejercicio en el epígrafe de pérdidas y ganancias "Diferencias negativas de moneda extranjera", si la diferencia es positiva se registrará formando parte del epígrafe de ingresos a distribuir en varios ejercicios como "Diferencias positivas de cambio". Se trasladarán a resultado del ejercicio cuando vengan o se cancelen los créditos y deudas que originaron las citadas diferencias.

o) Impuesto sobre beneficios-

Se calcula en función del resultado consolidado del ejercicio, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la suma de las bases imponibles del citado impuesto para las diferentes sociedades consolidadas, minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

p) Método de reconocimiento de las ventas-

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

En particular, las ventas de inmuebles se registran en el momento de la entrega de llaves, estando concluida totalmente la construcción de los mismos. Las entregas, en efectivo o en efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta, recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en



el que se efectúa la firma en contrato público, se registra como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación adjunto.

5. - GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento durante el ejercicio de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas
- Saldo al 31-12-2000	18.681
- Adiciones	217.082
- Amortizaciones	(15.546)
- Cambio de perímetro	4.217
Saldo al 31-12-2001	224.434

Las adiciones del ejercicio por importe de 217.082 miles de pesetas se corresponden básicamente con la capitalización de gastos derivados de la operación de ampliación de capital realizada por la Sociedad Dominante.

6. - INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:



	Miles de pesetas					
	Saldo 31-12- 2000	Adiciones	Retiros	Trasposos	Adiciones cambio perímetro	Saldo 31-12- 2001
Gastos de investigación y desarrollo	16.841	0	(16.841)	0	2.899	2.899
Concesiones, patentes, licencias y marcas	0	470	0	0	101.471	101.941
Aplicaciones informáticas	38.674	21.737	0	0	1.363	61.774
Dchos s/bienes arrendmto financiero	1.253.256	14.496	0	(116.614)	15.974	1.167.112
Total coste	1.308.771	36.703	(16.841)	(116.614)	121.707	1.333.726
Amortizaciones	(190.317)	(176.738)	16.770	44.868	(21.546)	(326.963)
Saldo neto	1.118.454					1.006.763

Al 31 de diciembre de 2001, la situación de los bienes adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero, es la siguiente:

	Miles de pesetas			
	Construcción	Instalaciones	Otro Inmovilizado	Total
Coste en origen	45.000	63.375	1.058.737	1.167.112
Valor opción de compra	489	1.830	24.766	27.085
Duración contratos (años)	10	2 / 3	2 / 5	2 / 10
Periodo transcurrido (años)	3	2 / 3	0 / 3	0 / 3
Cuotas ejercicios en anteriores	17.599	25.258	158.142	200.999
Cuotas satisfechas en el ejercicio	5.905	22.379	296.029	324.313
Cuotas pendientes	34.338	20.665	722.843	777.846

Al cierre del ejercicio 2001 el elemento en leasing más significativo corresponde a un elemento de transporte con un valor de coste de 829 millones de pesetas.



7. - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas					
	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Retiros	Trasposos	Cambio de perímetro	Saldo 31-12-2001
Terrenos y solares	2.444.988	213.782	(325.818)	(1.814.670)	1.882.069	2.400.351
Inmuebles para explotación	12.365.067	3.700.997	0	22.529	0	16.088.593
Inmuebles para uso propio	988.960	143.282	0	355.697	1.323.288	2.811.227
Instalaciones técnicas y maquinaria	116.506	28.478	0	0	3.393.874	3.538.858
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.106.911	115.820	0	9.297	116.045	1.348.073
Inmovilizado en curso	1.763.337	5.304.720	(830.617)	2.143.757	4.644.689	13.025.886
Otro inmovilizado	289.882	69.064	(6.494)	46.306	651.712	1.050.470
Total coste	19.075.651	9.576.143	(1.162.929)	762.916	12.011.677	40.263.458
Provisiones	0	0	0	0	(1.001.657)	(1.001.657)
Amortizaciones	(1.056.054)	(454.472)	139	(47.041)	(2.053.783)	(3.611.211)
Valor neto	18.019.597	9.121.671	(1.162.790)	715.875	8.956.237	35.650.590

Como se indica en el apartado 3 de esta memoria, la columna de "Cambio de perímetro" indica movimientos netos. Dentro de los importes detallados en el cuadro anterior se incluyen los siguientes conceptos, expresados en millones de pesetas:

- Adiciones por inversiones en el ejercicio 2.389
- Retiros del ejercicio netos de amortización 167
- Aplicación de provisión para inmovilizado 888
- Dotación amortización del ejercicio 392



1. Terrenos y solares.

El uso final de los terrenos y solares por importe de 518.282 miles de pesetas será para la construcción y explotación de inmuebles en arrendamiento, mientras que el importe restante de 1.882.069 miles de pesetas corresponde a terrenos aportados por las sociedades de actividad industrial destinados a su propio uso.

2. Inmuebles para explotación.

Las adiciones en este epígrafe, se corresponden con la adquisición de tres edificios de oficinas en Madrid y uno en Santiago de Compostela; todos ellos destinados a la actividad de alquiler de oficinas.

Ver en anexo a esta memoria el detalle y datos más significativo de los "Inmuebles para arrendamiento".

3. Instalaciones técnicas y maquinaria.

Corresponden en su mayor parte a activos de la actividad industrial destinados principalmente a las fábricas establecidas en territorio rumano para transformación de madera.

4. Inmovilizado en curso.

El saldo de "Anticipos e inmovilizaciones en curso" se desglosa en los siguientes conceptos atendiendo a su clasificación por actividades:

- *Actividad de promoción inmobiliaria:*

Incluye el valor de terrenos y certificaciones por obras ejecutadas no terminadas por importe de 8.381.197 miles de pesetas correspondientes a los siguientes inmuebles:

- Centros comerciales: Las Palmas y Valladolid.
- Hoteles y apartahoteles: Isla Cristina (Huelva), Fuerteventura, Matogrande (A Coruña), Valladolid, Sabadell y Las Galeras (A Coruña)
- Centro Logístico de Culleredo (A Coruña).



Las adiciones del ejercicio corresponden básicamente al desarrollo de los proyectos hoteleros en Isla Cristina (Huelva) y Fuerteventura. Las inversiones previstas para la conclusión de los proyectos en curso se estiman en 27.000 millones de pesetas adicionales.

- *Actividad industrial:*

Corresponden a la rama industrial 4.644.659 miles de pesetas, mayoritariamente destinados a maquinaria en montaje en territorio rumano para la transformación de madera.

5. Otro inmovilizado.

Este epígrafe recoge, principalmente, el valor de los elementos de transporte destinados a la actividad industrial, así como los equipos para procesos de información.

A 31 de diciembre de 2001 el desglose de las distintas partidas del inmovilizado material correspondientes a solares y construcciones es el siguiente, expresado en miles de pesetas:

Concepto	Solar	Construcción	Saldo a 31-12-2001
Terrenos y solares	2.400.351	0	2.400.351
Inmuebles para arrendamiento	2.541.122	13.547.471	16.088.593
Inmuebles para uso propio	732.497	2.078.730	2.811.227
Anticipos e inmov. en curso	5.143.825	7.882.061	13.025.886
Total	10.817.795	23.508.262	34.326.057

Para la ejecución de determinadas promociones de viviendas destinadas a la explotación mediante arrendamiento en régimen de protección oficial, cuyo valor de coste registrado a 31 de diciembre de 2001 es de 3.751.959 miles de pesetas, la Sociedad mantiene concedidas determinadas subvenciones, condicionadas al cumplimiento de los requisitos normativos correspondientes, por importe total de 836.490 miles de pesetas.

Los intereses capitalizados como mayor valor de los bienes del inmovilizado material de acuerdo con la norma de valoración descrita en el apartado 4.c) de esta memoria han ascendido a 255.533 miles de pesetas, de los cuales 61.201 corresponden al ejercicio 2.001.



El valor de coste del inmovilizado material afecto por garantías hipotecarias a cierre de ejercicio asciende a 11.232 millones de pesetas.

El coste de los elementos totalmente amortizados es de 964 millones de pesetas, de los que 768 millones corresponden a bienes de la actividad industrial.

Las inversiones de inmovilizado material situadas fuera del territorio español son los siguientes, correspondiendo la gran mayoría a la actividad industrial del Grupo:

Concepto	Miles de pesetas 31-12-2001
Terrenos y construcciones	2.967.999
Instalaciones técnicas y maquinaria	2.883.826
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	43.122
Anticipos e inmovilizaciones en curso	3.968.381
Otro inmovilizado	628.683
Provisiones	(1.001.657)
Amortizaciones	(1.797.240)
Total	7.693.114

La provisión dotada corresponde a la diferencia entre el valor de los activos reexpresados para ajustar la variación de los precios, según se indica en el apartado 2.d) de esta memoria, y el valor de mercado, si este fuera menor. Del saldo registrado al cierre del ejercicio 2001, 892 millones de pesetas corresponden a terrenos.

El Grupo Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2001 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable del inmovilizado.



8. - INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y SOCIEDADES ASOCIADAS

a) Inmovilizaciones financieras-

El movimiento habido en el balance consolidado en las diferentes cuentas que componen el inmovilizado financiero ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas				
	Saldo 31-12-00	Adiciones	Retiros	Cambio perímetro	Saldo 31-12-01
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	2.171.560	10.599	(117.478)	0	2.064.681
Acciones sin cotización	1.226.432	6.052.275	(795.513)	41.329	6.524.523
Acciones con cotización	42.212	0	(11.991)	0	30.221
Otros créditos	416	74.980	(416)	24.282	99.262
Depósitos y fianzas a l/p	67.936	26.762	(6.611)	213	88.300
Administraciones Públicas a l/p	72.070	3.325	(46.786)	0	28.609
Total coste	3.580.626	6.167.941	(978.795)	65.824	8.835.596
Provisiones	(1.254)	(266)		(851)	(2.371)
Valor neto	3.579.372				8.833.225

El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo.

La composición del saldo del epígrafe "Acciones sin cotización" a 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

Sociedad	%	Importe
Parque Temático, S.A.	15%	3.080.137
Live in Spain, S.A.	8,33%	1.000
Molar 88, S.A (*)	33%	2.800.731
Poce, S.A. (*)	33%	171.912
Urbanizadora del Jarama, S.A. (*)	33%	418.937
Otras		51.806
Total		6.524.523



(*) Corresponden a la adquisición de acciones de sociedades sin actividad y cuyo único patrimonio es suelo con destino a la promoción inmobiliaria.

El detalle por compañías de las participaciones en sociedades puestas en equivalencia es el siguiente.

	Miles de pesetas			
	Saldo 31-12-2000	Retiros	Participación en resultados de 2001	Saldo 31-12-2001
Remobar, S.L.	(2)	0	0	(2)
Guadalmina Golf, S.A.	2.171.562	-117.478	10.599	2.064.683
Total	2.171.560	-117.478	10.599	2.064.681

b) Inversiones financieras temporales-

La composición de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE (miles ptas.)
Valores en renta fija	935.372
Créditos a corto plazo	185.128
Inversiones financieras temporales en capital	3.211
Participación en FIM	250.000
Desemb. a cuenta de inversiones temporales en capital	105.371
Intereses a corto plazo de valores de renta fija	4.631
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	3.664
TOTAL	1.487.377

- *Valores de renta fija:*

Dentro del importe que figura en este epígrafe, 195.148 miles de pesetas están garantizando parte del préstamo concedido a Fadesa Inmobiliaria S.A para el desarrollo de la promoción de Laguna de Duero en Valladolid.

Los ingresos financieros devengados al 31 de diciembre de 2001, pendientes de liquidar ascienden a 4.631 miles de pesetas.



La tasa media de rentabilidad de los valores de renta fija asciende al 4,25%.

c) Saldos y transacciones con sociedades asociadas-

Durante el ejercicio 2001 las sociedades del Grupo no han efectuado transacciones con sus sociedades participadas, consolidadas por el método de puesta en equivalencia.

9. – FONDO DE COMERCIO

El detalle de los movimientos habidos en el ejercicio en la partida de fondo de comercio de consolidación se detallan a continuación:

	Miles de pesetas			
	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Amortización	Saldo 31-12-2001
Eurogalia, S.L.	0	252.559	(37.884)	214.675
Diana Forest, S.A.	0	887.364	(136.145)	751.219
Escayolas Alba, S.L.	0	43.531	(6.873)	36.658
P.Q.F., S.L.	0	53.181	(8.397)	44.784
Total	0	1.236.635	(189.299)	1.047.336

10. – GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2001 han sido los siguientes:

	Miles de pesetas
- Saldo a 31/12/00	174.778
- Adiciones	21.837
- Retiros	(120.061)
- Cambio de perímetro	6.845
- Saldo a 31/12/01	83.399



Las adiciones del ejercicio se corresponden con la incorporación de intereses implícitos por: el pago de la compra de terrenos en la cantidad de 19.081 miles de pesetas, de intereses de efectos descontados no devengados en el ejercicio por importe de 1.409 miles de pesetas y por los gastos financieros derivados de bienes en leasing por importe de 1.347 miles de pesetas.

11. - EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2001 era la siguiente:

Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria –

	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	30.031.451	1.835.868	31.867.319
Promociones en curso de ciclo corto	40.664.827	7.636.432	48.301.259
Promociones en curso de ciclo largo	9.070.518	1.045.109	10.115.627
Obras en curso	193.815		193.815
Edificios construidos	4.195.451	137.584	4.333.035
Anticipos	28.281		28.281
Total	84.184.343	10.654.993	94.839.336

Existencias de la actividad industrial –

	Total
Comerciales	11.837
Materias primas y aprovisionamientos	347.218
Productos en curso de fabricación	860.172
Productos terminados	478.579
Otros aprovisionamientos	21.937
Obra en curso	29.188
Provisiones	(264.126)
Total	1.484.805



Otra información-

El valor de existencias de la actividad promotora registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 4.493 millones de pesetas, de los que 2.727 millones han sido capitalizados en el ejercicio 2001.

De acuerdo con las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2001, los administradores prevén que todas las promociones inmobiliarias terminadas o en fase de ejecución a dicha fecha se liquidarán con beneficio.

Una parte de las anteriores existencias están hipotecadas en garantía de los préstamos hipotecarios subrogables mencionados en la Nota 17.

12. - FONDOS PROPIOS

Los movimientos habidos en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2001 han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas				
	Saldo 31-12-2000	Distribución beneficio 2000	Aumento de capital	Beneficio del ejercicio	Saldo 31-12-2001
Capital Suscrito	1.662.530	0	190.445	0	1.852.975
Otras Reservas Sociedad Dominante	<u>3.417.756</u>	<u>2.707.345</u>		<u>0</u>	<u>6.125.101</u>
* Distribuibles	3.085.250	2.587.087		0	5.672.337
* No Distribuibles	332.506	120.258		0	452.764
Prima de emisión	0		8.515.432		8.515.432
Reservas de sociedades consolidadas por integración global o proporcional	530.392	145.538	0	0	675.930
Reservas de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	22.868	49.495	0	0	72.363
Beneficios (pérdidas) del ejercicio atribuibles a la sociedad dominante	2.902.378	(2.902.378)	0	3.502.251	3.502.251
Total	8.535.924	0	8.705.877	3.502.251	20.744.052



Capital social-

Durante el ejercicio 2001, y con fecha 28 de noviembre la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante tomó el acuerdo de aumentar el capital social en 190.445 miles de pesetas mediante la emisión de 4.578.378 acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal, iguales a las preexistentes.

Como consecuencia de lo anterior el capital social a 31 de diciembre de 2001 está representado por 44.546.407 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (1.852.975 miles de pesetas). Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias a su libre transmisión.

Prima de emisión-

Las nuevas acciones, según se indica en el apartado anterior, se han emitido con una prima total de 51.178.777,60 euros, lo que supone 11,178364 euros por acción equivalentes a 8.515.432 miles de pesetas de prima.

Reserva no distribuible (reserva legal)-

Este epígrafe se desglosa en: "Reserva legal" y "Reserva para inversiones en territorio canario", por importe de 332.506 y 120.258 miles de pesetas, respectivamente. La "Reserva para inversiones en territorio canario" está sujeta a lo indicado en el apartado 18 de esta memoria.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por remisión de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 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 social.

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 distribuibles de la sociedad dominante

El saldo registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2001 tiene su origen en los siguientes conceptos:

- Diferencia negativa de primera consolidación, que de acuerdo con las normas contables para la formulación de cuentas anuales consolidadas se atribuyeron a la sociedad dominante.
- Distribución de dividendos por sociedades consolidadas.
- Resultados no distribuidos por la sociedad dominante.
- Reserva indisponible condicionada a la reinversión en territorio canario de acuerdo con la ley 19/94 según se explica en la nota 20 de esta memoria.

Reservas de sociedades consolidadas por integración global y proporcional-

El movimiento habido en el ejercicio por sociedades se presenta en el cuadro siguiente:

Miles de pesetas			
	Saldo a 31-12-2000	Beneficio 2001	Saldo a 31-12-2001
Obralar S.L	292.196	94.479	386.675
Fadesa Canarias, S.L	117.247	59.589	176.836
Recovi, S.L	187.201	9.438	196.639
Osugasa, S.A	2.290	(1.981)	309
Edinsa, S.A	(63.724)	(1.309)	(65.033)
C.S Torrelago, S.A	24.644	7.811	32.455
Inmoprado Laguna, S.L	(1.234)	(6)	(1.240)
Arco Iris, S.L	(96)	(163)	(259)
Ulepim, S.A	(28.335)	(12.051)	(40.386)
Sanatorio 2000, S.L	(251)	0	(251)
Triplegest, S.L	1.318	(688)	630
Fadesa Maroc	0	(9.173)	(9.173)
Citania	0	(9)	(9)
C.L Culleredo	0	(399)	(399)
C.P Vista Alegre S.L	(60)	0	(60)
Arprosa S.L	(804)	0	(804)
Total	530.392	145.538	675.930



Excepto por lo que corresponde a Fadesa Canarias, S.L por importe de 117.011 miles de pesetas , son de libre disposición por las respectivas sociedades individuales. El importe no disponible está sujeto a lo indicado en la nota 20 de esta memoria.

Reservas de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia-

El movimiento habido en el ejercicio por sociedades ha sido el siguiente. :

	Miles de pesetas		
	Saldo a 31-12-2000	Beneficio 2000	Saldo a 31-12-2001
Remobar S.A	(4)	0	(4)
Guadalmina Golf, S.A	22.872	49.495	72.367
Total	22.868	49.495	72.363

Otra información-

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2001 poseen una participación superior al 10% del capital en alguna de las sociedades del Grupo y Multigrupo son las siguientes:

Sociedad titular de la participación	Porcentaje de participación	Sociedad del Grupo participada
Anjoca S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L
Parquesol Valladolid Inmuebles S.L	50%	Inmoprado Laguna, S.L
Occidental Hoteles, S.A	40%	Citania Hoteles & Resorts, S.A
Comitur SGPS	45%	Ulepim-Promocoos I., S.A

Ninguna de las acciones de las sociedades del grupo cotiza en bolsa excepto las correspondientes a las de Diana Forest, S.A. que lo hacen en la bolsa de Bucarest



13. - INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El saldo a 31 de diciembre de 2001, de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto se desglosa en los siguientes conceptos:

	Miles de pesetas			
	Saldo 31-12-2000	Cambio de perímetro	Participación en resultados de 2001	Saldo 31-12-2001
Osugasa, S.A	8.067	0	(250)	7.817
Promotora C.S Torrelago, S.A	57.601	0	2.420	60.021
Arco Iris, S.L	2	0	(1)	1
Triplegest, S.L	1	0	0	1
Edinsa, S.A	20.758	0	(1.429)	19.329
C.P Vista Alegre S.L	2.065	0	(5)	2.060
Arprosa S.L	2.213	0	(1.780)	433
Urbagrisa S.A	5.853	(5.853)	0	0
Fadesa Maroc S.A	39	0	(39)	0
Citania S.A	3.995	0	0	3.995
Inmobiliaria Fuerteventura S.L	96.732	(96.732)	0	0
Aplistone S.L	0	10.782	(9.054)	1.728
SC Diana Forest SA	0	18.494	(1.032)	17.462
TOTAL	197.326	(73.309)	(11.170)	112.847



La composición de los socios externos en el ejercicio 2001 corresponde al siguiente detalle:

	Miles de pesetas				
	Capital	Reservas	Rdos anterior	Resultado 2.001	Total
Osugasa S.A	7.920	7.224	(7.077)	(250)	7.817
Edinsa S.A	8.925	14.784	(2.951)	(1.429)	19.329
C.S Torrelago S.A	62.676	0	(5.075)	2.420	60.021
Arco Iris S.L	22	0	(20)	(1)	1
Triplegest S.L	20	0	(19)	0	1
Arprosa S.L	201	2.093	(81)	(1.780)	433
C.P Vista Alegre S.L	610	1.461	(6)	(5)	2.060
Fadesa Marroc S.A	85	0	(46)	(39)	0
Citania S.A	4.001	0	(6)	0	3.995
Aplistone S.L	54.262	149	(43.629)	(9.054)	1.728
SC Diana Forest, SA	56.196	0	(37.702)	(1.032)	17.462
Total	194.918	25.711	(96.612)	(11.170)	112.847

14. - DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

El movimiento de este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2001, ha sido el siguiente, expresado en miles de pesetas:

- *Sociedades puestas en equivalencia:*

	Miles de pesetas		
	Saldo a 31-12-2000	Retiros	Saldo a 31-12-2001
Guadalmina Golf, S.A	1.332.308	(75.964)	1.256.344

El saldo que permanece a 31 de diciembre de 2001 corresponde exclusivamente a la diferencia de primera consolidación surgida por la adquisición de las acciones indicadas y por la venta realizada en el ejercicio 2001.



15. - INGRESOS A DISTRIBUIR

Se corresponden, básicamente, con subvenciones oficiales de capital para la construcción de promociones de viviendas para alquiler o venta en régimen de protección oficial. El movimiento registrado en este epígrafe durante el ejercicio 2001, ha sido el siguiente:

	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Retiros	Cambio de perímetro	Saldo 31-12-2001
Subvenciones de capital	1.414.622	0	(118.607)	43.289	1.339.304
Diferencias positivas de cambio	0	270	0	32.137	32.407
Otros ingresos	27.927	96.405	(12.683)	11.811	123.460
Total	1.442.549	96.675	(131.290)	87.237	1.495.171

Las sociedades del Grupo han cumplido con todos los requisitos exigidos por las resoluciones administrativas de concesión de subvenciones.

16. - PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente, expresado en milcs de pesetas:

	Saldo 31-12-2000	Adiciones	Retiros	Saldo 31-12-2001
Provisiones para impuestos	40.000	0	0	40.000
Otras provisiones	150.000	50.000	0	200.000
Total	190.000	50.000	0	240.000



**17. - DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTRAS DEUDAS
FINANCIERAS**

La composición de las deudas con diversas entidades de crédito al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

Descripción	Miles de pesetas		
	Largo plazo	Corto plazo	Disponible
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	26.977	3.908.088	1.183.134
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	15.664.895	21.761.905	52.722.836
Préstamos hipotecarios no subrogables vivienda protegida	3.923.473	194.268	133.284
Otros préstamos hipotecarios	9.226.170	311.354	120.781
Pólizas de crédito	448.090	4.666.341	4.572.187
Préstamos no hipotecarios	1.394.373	2.891.604	0
Intereses devengados no vencidos	0	332.694	0
Deuda por efectos descontados	0	7.893.395	1.589.314
Deuda por leasing	482.616	295.231	0
Total	31.166.594	42.254.880	60.321.536

- “Préstamos hipotecarios subrogables”

Corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se subrogarán los compradores en el momento en que la venta se haga efectiva, y que las sociedades del grupo utilizan para financiar la construcción de las promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias y su importe al cierre del ejercicio 2001, por 41.362 millones de pesetas corresponde a la parte dispuesta de un total de 95.268 millones de pesetas formalizadas.

Si bien los préstamos subrogables en su mayor importe no tienen exigibilidad a corto plazo, al mantener vencimientos superiores a un año (tal como se especifica en el cuadro



de vencimientos de deudas a largo plazo), las sociedades del grupo han adoptado el criterio de clasificar a corto plazo todos aquellos importes que correspondan a la financiación de inmuebles que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2001 existan compromisos firmes de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

- “Préstamos hipotecarios no subrogables vivienda protegida”

Corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios, que por un límite de 4.251 millones de pesetas, tiene concedido el Grupo para financiar la construcción de inmuebles para alquiler y centros gerontológicos.

- “Otros préstamos hipotecarios”

El importe que figura en este epígrafe corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos con diversas entidades financieras, que serán ampliables y transformados en préstamos hipotecarios subrogables, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento que la venta se haga efectiva, o bien prestamos hipotecarios sobre bienes inmuebles para explotación y que el Grupo utiliza para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso o el inmovilizado que desde la parte patrimonial gestionara para rendimiento recurrentes. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias o inmovilizado.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio en concepto de préstamos hipotecarios ascienden a 2.135 millones de pesetas, de los cuales 500 millones de pesetas corresponden a viviendas protegidas y 1.635 millones de pesetas a viviendas libres.

Las amortizaciones previstas para las deudas clasificadas a largo plazo son las siguientes:



	Miles de pesetas			
	Préstamos hipotecarios subrogables (*)	Arrendamiento financiero	Otros préstamos y créditos	Total
Año 2003	3.129.714	248.785	3.040.179	6.418.678
Año 2004	957.098	216.431	1.681.694	2.855.223
Año 2005	1.179.092	5.760	941.591	2.126.443
Año 2006	1.228.646	5.799	948.330	2.182.775
Año 2007 y siguientes	34.833.379	5.842	8.380.313	43.219.534
Total	41.327.929	482.616	14.992.106	56.802.651

(*) Las amortizaciones indicadas de los préstamos hipotecarios subrogables se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados, en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponden, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el epígrafe de préstamos hipotecarios subrogables anterior.

El tipo de interés medio de las deudas a largo plazo fue entre el 4,25 % y un 4,75%

- “Deudas por efectos descontados”.

A 31 de diciembre de 2001, las Sociedades del Grupo tiene concedidos por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio de 7.893 millones de pesetas y el importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió aproximadamente a 9.100 millones de pesetas. El tipo de interés medio en el ejercicio 2001 para las líneas de descuento de efectos ha sido entre el 4,75% y 5,5% aproximadamente.



18. – ACREEDORES COMERCIALES

La composición del epígrafe “Acreedores comerciales a corto plazo” a 31 de diciembre de 2001 del balance de situación adjunto es el siguiente:

CONCEPTO	Saldo a 31-12-2001	Saldo a 31-12-2000
Anticipos de clientes	29.793.826	25.006.413
Proveedores y contratistas	14.024.655	9.840.780
Acreedores	10.315.875	6.507.225
TOTAL	54.134.356	41.354.418

De los anticipos de clientes, aproximadamente 17.047 millones de pesetas corresponden a anticipos en efectivo y el resto en efectos comerciales a pagar.

Adicionalmente en los epígrafes de “Deudas representadas en efectos a pagar a largo plazo” y “Otras deudas a largo plazo” que aparecen en el balance de situación adjunto, figuran registradas deudas a largo plazo por la adquisición de terrenos y solares por importe de 4.797 millones de pesetas.

El calendario de vencimientos a largo plazo de estos dos epígrafes es el siguiente:

Cuenta	2003	2004	2005	Total
Deudas represet. efectos a pagar	1.225.736	200.000		1.425.736
Otras deudas	2.278.645	2.424.666	748.500	5.451.811
	3.504.381	2.624.666	748.500	6.877.547



19. - INGRESOS Y GASTOS

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

La actividad del Grupo se centró, básicamente, en la promoción inmobiliaria en territorio nacional, Portugal y Marruecos, si bien, en éstos últimos la actividad inmobiliaria desarrollada se halla en curso, no habiéndose entregado hasta la fecha ninguna vivienda. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por actividades el siguiente:

	Miles de pesetas
- Ventas de viviendas libres	20.443.948
- Ventas de mejoras en viviendas	22.192
- Ventas de viviendas protegidas	12.437.311
- Ventas de obra ejecutada y certificada	1.381.134
- Ventas de terrenos y solares	2.857.080
- Ventas de productos terminados	729.783
- Ingresos por arrendamiento	1.252.228
- Ingresos por prestación de servicios	414.179
Total	39.537.855

- Las ventas de terrenos y solares corresponden a contratos de venta formalizados sobre parcelas que se entregarán una vez que se haya concluido la urbanización de las mismas. Al cierre del ejercicio se ha registrado la provisión de gastos correspondiente por costes pendiente de incurrir en base al contrato cerrado de urbanización formalizado.
- Las ventas de productos terminados se corresponden con las realizadas por la actividad industrial del Grupo. Estas ventas se realizan en un porcentaje significativo en el mercado centroeuropeo.
- Todos los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, ingresos y gastos, pertenecientes al subgrupo consolidable Eurogalia S.L se han incorporado a partir del 31 de marzo de 2001 como fecha de primera consolidación, y por tanto, solo aportan el resultado de los últimos nueve meses del ejercicio.



b) Diferencias de cambio positivas

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se compone de diferencias de cambio positivas calculadas como se explica en la nota 4.n) de esta memoria y de los efectos de la reexpresión de los activos no monetarios por el efecto de la inflación, según se indica en la nota 2.d).

c) Aprovisionamientos-

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de pesetas
- Compra de terrenos y solares	16.119.065
- Variación de existencias de terrenos y solares	(11.526.449)
- Compra de materiales almacenables	1.263.732
- Certificaciones de obra y servicios de terceros	27.808.807
Total	33.665.155

c) Gastos de personal-

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente; correspondiendo al subgrupo industrial un total de 810.164 miles de pesetas.

	Miles de pesetas
- Sueldos y salarios	4.209.522
- Seguridad social a cargo de la empresa	1.088.735
Total	5.298.257

e) Movimiento de provisiones-

El movimiento de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio 2001 ha sido el siguiente, expresado en miles de pesetas:



	Dotaciones	Aplicaciones	Variación
Provisiones para garantías	(397.614)	333.893	(63.721)
Provisiones para fallidos	(16.700)	0	(16.700)
Provisiones de existencias	(80.290)	0	(80.290)
Provisiones de inmovilizado	0	889.663	889.663

f) Número medio de empleados

Durante 2001 el número medio de personas empleadas del Grupo distribuido por categorías y actividades, fue el siguiente:

	Actividad de promoción	Actividad industrial
	Nº medio de empleados	Nº medio de empleados
- Dirección	24	22
- Técnicos titulados	200	272
- Administrativos	122	54
- Comerciales	92	47
- Operarios y subalternos	392	704
Total	830	1.099

g) Ingresos y Gastos extraordinarios

Las partidas de gastos e ingresos extraordinarios y de ejercicios anteriores más singificativos corresponden a las siguientes:

- como ingresos 52 millones de pesetas de corrección de provisión por impuesto de sociedades del ejercicio 2000, 76 millones de pesetas de gastos de ejercicios anteriores correspondientes a inmovilizado y 61 millones de pesetas de ingresos financieros correspondientes al ejercicio 2000.
- como gastos 50 millones de pesetas correspondiente a la dotación de "Provisión para riesgos y gastos".



h) Resultados por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación, a los resultados consolidados, una vez efectuados los ajustes de consolidación, ha sido la siguiente:

SOCIEDAD	DOMINANTE <i>Miles de Ptas.</i>	EXTERNOS <i>Miles de Ptas.</i>	TOTAL <i>Miles de Ptas.</i>
- Fadesa Inmobiliaria, S.A.	3.533.544	0	3.533.544
- Obralar, S.L.	83.281	0	83.281
- Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	14.185	0	14.185
- Fadesa Canarias, S.L.	(93.406)	0	(93.406)
- Obras y Suelos de Galicia, S.A.	(507)	(250)	(757)
- Edificios del Noroeste, S.A.	(2.016)	(1.429)	(3.445)
- Promotora Club Social Torrelago, S.A.	13.915	2.420	16.335
- Inmobiliaria Fuerteventura, S.L.	13.443	0	13.443
- Arco Iris Gestión, S.L.	(195)	(1)	(196)
- Triple Gest, S.L.	(861)	0	(861)
- Centro logístico Culleredo, S.L.	(33)	0	(33)
- C.P. Vista Alegre, S.L.	(45)	(5)	(50)
- Eurogalia, S.L.	62.785	0	62.785
- Aplistone, S.L.	(49.512)	(9.054)	(58.566)
- Pinturas Meldorf, S.L.	(28.980)	0	(28.980)
- Escayolas Alba, S.L.	(10.722)	0	(10.722)
- PQF 97, S.L.	(7.124)	0	(7.124)
- SC Diana Forest SA	23.105	(1.032)	22.073
- Ulepim Promoções Imobiliaria, S.A.	(27.259)	0	(27.259)
- Fadesa Marroc S.A	(16.019)	(39)	(16.058)
- Citania Hoteles & Resorts S.A	0	0	0
- Arprosa	(15.928)	(1.780)	(17.708)
- Guadalmina Golf, S.A.	10.600	0	10.600
Total	3.502.251	(11.170)	3.491.081



20- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Fadesa Inmobiliaria, S.A. como matriz de un grupo de sociedades, desde 1 de enero de 1999 se halla acogida al régimen de tributación sobre el beneficio consolidado de los grupos de sociedades, y es sujeto pasivo a efectos de liquidación del Impuesto sobre Sociedades.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación en las presentes cuentas anuales que componen el grupo de consolidación fiscal son las siguientes:

- Fadesa Inmobiliaria, S.A como sociedad dominante.
- Fadesa Canarias, S.L como sociedad dependiente.
- Recovi, S.L como sociedad dependiente.
- Obralar, S.L como sociedad dependiente.
- Triplegest S.L como sociedad dependiente.
- Arco Iris Gestión S.L como sociedad dependiente.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2001, se ha continuado por parte de la Oficina Nacional de Inspección (ONI) de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) en la sociedad dominante con las actuaciones de comprobación e investigación correspondientes a los periodos 1996 a 1998 por el Impuesto sobre Sociedades, 10/1997 a 12/1998 correspondientes al IVA y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales, capital mobiliario, y por los periodos 1997 a 1998 por el IAE y retenciones a cuenta de no residentes.

Las actuaciones de comprobación e investigación alcanzan también al Grupo Empresarial Fadesa, S.A. Sociedad absorbida por Fadesa Inmobiliaria, S.A en el ejercicio 1999, correspondiendo dichas actuaciones a los periodos 1997 al 1998 por el Impuesto sobre Sociedades, 2/1997 a 4/1998 correspondientes al IVA y retenciones e ingresos a cuenta del rendimiento del trabajo, capital mobiliario y capital inmobiliario, y 1997 a 1998 correspondiente al IAE.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas prosiguen las actuaciones inspectoras, sin que existan propuestas de regularización de la actuación tributaria de las



Sociedades por los periodos mencionados. A juicio de los administradores de la Sociedad en caso de producirse regularizaciones tributarias no se esperan que sea de importe significativo.

Para el resto de las sociedades del Grupo Fadesa están abiertos a inspección fiscal, en general, los cuatro últimos años para los impuestos a que está sujeta su actividad.

La conciliación del resultado contable consolidado con la base imponible agregada, entendiéndose esta como suma de la base imponible del grupo fiscal más el resto de las bases imponibles individuales, del Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

Para sociedades en España		
CONCEPTO	SITUACIÓN CONTABLE	SITUACIÓN FISCAL
Resultado contable antes de impuesto consolidado	5.151.054	5.151.054
<u>Diferencias permanentes</u>		
• De las sociedades individuales	(483.228)	(483.228)
• De los ajustes de consolidación	74.199	74.199
Resultado contable ajustado	4.742.025	4.742.025
<u>Diferencias temporales</u>		
• De las sociedades individuales		(3.754)
• De los ajustes de consolidación		
BASE IMPONIBLE	4.742.025	4.738.271
Cuota del impuesto	1.648.481	1.647.167
Retenciones y pagos a cuenta		(1.427.557)
Deducciones y bonificaciones	(8.111)	(8.111)
GASTO CONTABLE	1.640.370	
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		211.499

Para sociedades en el Extranjero		
CONCEPTO	SITUACIÓN CONTABLE	SITUACIÓN FISCAL
Resultado contable antes de impuesto consolidado	(12.885)	(12.885)
BASE IMPONIBLE	(12.885)	(12.885)
Cuota del impuesto	6.718	6.718
GASTO CONTABLE	6.718	
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		6.718



Para el conjunto de las Sociedades del Grupo		
CONCEPTO	SITUACIÓN CONTABLE	SITUACIÓN FISCAL
Resultado contable antes de impuesto consolidado	5.138.169	5.138.169
<u>Diferencias permanentes</u>		
• De las sociedades individuales	(483.228)	(483.228)
• De los ajustes de consolidación	74.199	74.199
Resultado contable ajustado	4.729.140	4.729.140
<u>Diferencias temporales</u>		
• De las sociedades individuales		(3.754)
• De los ajustes de consolidación		0
BASE IMPONIBLE	4.729.140	4.725.386
Cuota del impuesto	1.655.199	1.653.885
Retenciones y pagos a cuenta		(1.427.557)
Deducciones y bonificaciones	(8.111)	(8.111)
GASTO CONTABLE	1.647.088	
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		218.217

La sociedad dominante y, Fadesa Canarias, S.L. se han acogido a los beneficios de la Ley 19/94 relativa a la dotación de "Reservas para inversiones en el territorio canario", que en el artículo 27.2 condiciona el incentivo fiscal a la reinversión del importe total en activos fijos en un plazo no superior a 3 años, y que se mantengan en balance por un periodo de al menos 5 años. Dado que las mencionadas sociedades tienen determinado un plan de reinversión, se ha optado, por tratar este efecto como una diferencia permanente. Los incentivos fiscales aplicados en el presente ejercicio ascienden a 415 millones de pesetas

Los compromisos futuros de inversión adquiridos por incentivos fiscales ascienden a 653 millones de pesetas.



Las bases imponibles negativas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2001 por las sociedades del Grupo y sus límites temporales son las siguientes:

Miles de pesetas	Año límite
174.798	2004
1.590.332	2005
2.077.246	2006
3.852.376	

Por aplicación del principio de prudencia en el balance consolidado adjunto no figura registrado el crédito fiscal derivado de las pérdidas pendientes de compensar.

21 -RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Las remuneraciones en el ejercicio 2001 por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 167 millones de pesetas, correspondiendo 80 millones a retribuciones y 86 millones a sueldos y salarios.

La Sociedad ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración por importe de 41 millones de pesetas. No se han contraído obligaciones en materia de fondos de pensiones, seguros de vida u otros similares.

22. - GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2001 el Grupo tenía concedido avales por un importe global de 27.071 millones de pesetas, que corresponden, 1.693 millones de pesetas para garantizar el buen fin de las obras, 17.032 millones de pesetas para afianzar las cantidades entregadas a cuenta por los clientes y 8.346 millones de pesetas para garantizar los compromisos por compras de activos.



Estas garantías forman parte habitual de la responsabilidad normal de las empresas inmobiliarias.

En virtud de los acuerdos entre las distintas sociedades del grupo con diversas entidades de crédito y aseguradores, las sociedades del grupo responden ante dichas entidades, de forma solidaria, de los posibles pasivos que no sean cubiertos, en su caso, por el acreditado.

23. – OTRA INFORMACIÓN Y HECHOS POSTERIORES

Otra información-

Entre los activos consolidados al 31 de diciembre de 2001 figuran activos netos incorporados en el proceso de consolidación por la sociedad dependiente S.C Diana Forest S.A, domiciliada en Rumanía, por importe de 6.119 millones de pesetas y por la sociedad dependiente Eurogalia S.L , por importe de 3.866 millones de pesetas que están afectos a la explotación de la primera y sobre los que mantiene una opción de compra . La mayor parte de estos activos están financiados por Fadesa Inmobiliaria S.A.

En los últimos ejercicios los resultados operativos de Diana Forest, S.A. han sido negativos debido en gran medida a que las inversiones realizadas en las nuevas líneas de producción no han alcanzado el grado de productividad previsto. No obstante, los planes de negocio elaborados por expertos externos, de confirmarse las ventas estimadas, prevén que Diana Forest, S.A. no necesitará más apoyo financiero de sus accionistas y éstos podrán recuperar su inversión adecuadamente. Por otra parte a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (B.E.R.D) tiene aprobada por su Comité de Directores, máximo organismo del banco, la entrada en el capital de Diana Forest, S.A y la concesión de un préstamo, por un importe conjunto de 14 millones de dólares que se destinarán a reforzar la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

Como consecuencia de lo indicado en los párrafos anteriores los administradores de Fadesa Inmobiliaria, S.A. no prevén necesidades futuras de financiación significativas de la



sociedad dependiente Eurogalia, S.L.

Hechos posteriores –

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar a las mismas.



FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ANEXO A LA MEMORIA EJERCICIO 2001

Promoción	Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m ² / Unidades	Inversión	Suelo	Construcción	Hipoteca	Situación Arrendaticia	Ocupación 31-dic-01
BERTAMIRANS	Galicia	A Coruña	Ames	Viviendas VPO	68 Viviendas	324.505	45.850	278.655	165.505	Alquilado	63%
CAMBRE	Galicia	A Coruña	Cambre	Viviendas VPO	70 Viviendas	289.444	24.590	264.854	371.666	Alquilado	94%
DOS REGOS	Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	19.123	19.123	0	0	Alquilado	22%
	Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1021,98 m ²	75.000	15.000	60.000	0	Alquilado	100%
C.C. CAN CUYAS	Cataluña	Barcelona	Montcada i Reixac	Comercial	6979,00 m ²	1.263.973	0	1.263.973	0	Alquilado	85%
DIAGONAL MAR	Cataluña	Barcelona	Barcelona	Hotel	75 Habitaciones	679.161	184.400	494.761	0	Alquilado	100%
EDIF. ALAMEDA PRINCIPAL	Andalucía	Málaga	Málaga	Vdas/Locales/Oficinas	1324 m ²	212.000	50.000	162.000	135.816	Alquilado	73%
EDIF. AVDA. DEL PUERTO	Andalucía	Cádiz	Cádiz	Vdas/Locales/Oficinas	4329 m ²	636.000	150.000	486.000	407.447	Alquilado	68%
EDIF. C/URZAIZ	Galicia	Vigo	Vigo	Vdas/Locales/Oficinas	3287 m ²	401.250	93.750	307.500	254.062	Alquilado	63%
ES.PORTAZGO	Galicia	A Coruña	Culleredo	Hotel	45 Habitaciones	54.269	16.114	38.155	0	Alquilado	
PORTAZGO	Galicia	A Coruña	Culleredo	Viviendas VPO	111 Habitaciones	620.267	103.700	516.567	562.136	Alquilado	97%
ERAS DE RENUOVA	Castilla-León	León	León	Viviendas VPO	36 Viviendas	212.760	53.190	159.570	199.674	Alquilado	94%
GERIÁTRICO	Galicia	A Coruña	A Coruña	Viviendas VPO	118 Viviendas	0	0	0	0	Alquilado	80%
MATOGRAÑDE				Centro Gerontológico	13350m ²	2.073.902	376.968	1.696.934	552.497	Alquilado	100%
GERIÁTRICO	Galicia	A Coruña	Cambre	Centro Gerontológico	136 Habitaciones	1.076.937	79.195	997.742	679.686	Alquilado	61%
LA BARCALA						0	0	0	0		
GUARDERÍA LA BARCALA	Galicia	A Coruña	Cambre	Comercial	525,3 m ²	5.564	0	5.564	0	Alquilado	100%
NAVE LA BARCALA	Galicia	A Coruña	Cambre	Industrial	4575,00 m ²	45.013	6.346	38.667	0	No Alquilado	
RESERIALTA	Galicia	A Coruña	A Coruña	Res. Universitaria	531 Habitaciones	1.604.551	249.920	1.354.631	0	Alquilado	93%
RESIDENCIAL ALCORCÓN	Madrid	Madrid	Alcorcón	Viviendas VPO	159 Viviendas	1.475.637	187.150	1.288.487	1.122.295	Alquilado	97%
RESIDENCIAL LAGUNA	Castilla-León	Valladolid	Laguna de Duero	Viviendas VPO	80 Viviendas	842.629	110.500	732.129	464.282	Alquilado	99%
RESIDENCIAL LAGUNA	Castilla-León	Valladolid	Laguna de Duero	Comercial	2720,00 m ²	225.061	35.000	190.061	0	Alquilado	40%
EDIF. CLAUDIO COELLO	Madrid	Madrid	Madrid	Plazas de Garaje	9 Plazas	17.480	0	17.480	0	Alquilado	70%
RESIDENCIA FABIOLA	Islas Baleares	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	Gerontológico	92 Plazas	1.120.632	250.040	870.592	540.000	Alquilado	100%
C/CARRERA DEL CONDE *	Galicia	A Coruña	Santiago de Compostela	Oficinas	1840,00 m ²	376.875	93.750	283.125	0	No Alquilado	
C/MARQ. DE MONTEAGUDO *	Madrid	Madrid	Madrid	Oficinas	2202,00 m ²	376.875	93.750	283.125	259.089	No Alquilado	
C/VIZCAYA *	Madrid	Madrid	Madrid	Oficinas	4230,00 m ²	1.105.500	275.000	830.500	825.000	No Alquilado	
C/PASEO DE LAS DELICIAS *	Madrid	Madrid	Madrid	Oficinas	2287,00 m ²	704.125	175.000	529.125	525.000	No Alquilado	
CALLE ORZAN *	Galicia	A Coruña	A Coruña	Oficinas	0	60.000	15.000	45.000	0	No Alquilado	
TOTAL						15.898.533	2.703.336	13.195.197	7.064.155		

* Inmuebles incorporados en el ejercicio 2001 a la explotación para arrendamiento

* Las promociones de La Telva (Culleredo) y El Solar Pirelli no se incluyen en el anexo por su condición de solares, la inversión suma 190.060



FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN
EL GRUPO FADESA

INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

• *ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA:*

En el ejercicio 2001, el grupo de sociedades ha intensificado y reforzado el ritmo de crecimiento que ya venía experimentando a lo largo de los últimos ejercicios, de forma que todas las cifras y ratios reflejan unos crecimientos espectaculares y sostenidos.

La actividad comercial en el año 2001 ha continuado incrementándose respecto al ejercicio precedente, como viene siendo habitual en su evolución histórica. Dicho crecimiento, se ve reflejado en los compromisos de venta a particulares realizados en el ejercicio 2001, por un importe de 59.131 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 20% respecto a la cifra del 2000. Esto implica que a cierre del ejercicio 2001 el grupo mantenga 114.117 millones de pesetas en contratos privados firmados y pendientes escritura pública, lo que da una visión de la evolución que va experimentar la cifra de negocios de la Sociedad en el año 2002 y 2003, sin tener en cuenta las nuevas ventas a incorporar por promociones a entregar en los mencionados ejercicios.

Por otro lado, el incremento que ya viene experimentando la Sociedad y que se verá aumentado en el año 2002 y 2003, se encuentra ya reflejado las cuentas anuales del ejercicio 2001, tal y como se puede observar en el incremento del total activo y en particular en la cifra de existencias de la actividad de promoción, cercana a los 95.000



millones de pesetas, lo que asegura los objetivos de la sociedad a largo plazo en tanto que la cifra de terrenos y solares sin desarrollar se aproxima a los 32.000 millones de pesetas.

•*ACTIVIDAD INDUSTRIAL:*

Desde 31 de marzo de 2001, con la incorporación del subgrupo Eurogalia al perímetro de consolidación, el Grupo de Empresas Fadesa inicia su andadura en el sector industrial, siendo su proyecto estrella el desarrollado en Rumanía para la puesta en marcha de un complejo maderero destinado a convertirse en uno de los principales del sector a nivel europeo. A lo largo del ejercicio 2002 irán entrando en funcionamiento las distintas líneas productivas que abastecerán fundamentalmente el mercado centroeuopco.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

A consecuencia de las propias características de la compañía, sus actividades y estructura, habitualmente en la Sociedad no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

ACCIONES PROPIAS

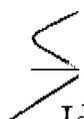
Durante 2001, Fadesa Inmobiliaria, S.A. no posee, no ha efectuado operaciones, ni esta en sus planes la adquisición de acciones de la propia Sociedad.



En A Coruña, a 22 de Marzo de 2001, los abajo firmantes, que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Fadesa Inmobiliaria S.A., formulan las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de dicha sociedad y sus sociedades dependientes. El resto de las hojas que componen las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado las firman únicamente el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración en representación de los administradores.



Manuel Jove Capellán

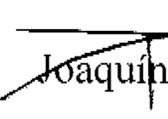


John Timothy Morris

Invergestión, Sociedad de Inversiones
y Gestión S.A

Modesto Rodriguez Blanco

Maria Jose Jove Santos



Joaquín Arenas de Bedmar

Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre



Jose Luis Suárez Barratago



2

2

✓

Felipa Jove Santos

Manuel Jove Santos

Antonio de la Morena Pardo

✓

Jose Luis Macía Sarmiento