

**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**FADESA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas Anuales e Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio terminado**  
**el 31 de diciembre de 2002**

## 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 2002, 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 22 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fadesa Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2002 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 2002, 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 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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

  
Pascual Oliva Arribas

14 de marzo de 2003

# FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>PASIVO</b>	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>152.099</b>	<b>105.343</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>175.228</b>	<b>120.680</b>
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.106	1.285	CAPITAL SUSCRITO	11.137	11.137
INMOVILIZADO INMATERIAL	24.870	5.161	PRIMA DE EMISION	51.179	51.179
Concesiones administrativas	2.254	0	RESERVAS	58.364	37.473
Aplicaciones informáticas	382	363	Reserva legal	2.227	1.999
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	25.210	6.587	Otras reservas	56.137	35.474
Amortización acumulada	-2.976	-1.789	RESULTADO DEL EJERCICIO	54.548	20.891
INMOVILIZADO MATERIAL	33.094	32.155	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>1.444</b>	<b>644</b>
Inmuebles para explotación	23.765	23.765	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>2.163</b>	<b>1.442</b>
Inmuebles para uso propio	6.193	5.837	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>299.069</b>	<b>192.252</b>
Instalaciones técnicas y maquinaria	846	820	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	197.485	150.105
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.635	2.929	OTROS ACREEDORES	10.785	13.233
Anticipos e immobilizaciones en curso	45	0	Otras deudas	9.170	11.797
Otro immobilizado	3.555	1.791	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	301	161
Amortización acumulada	-4.945	-2.987	Administraciones Públicas	1.314	1.275
INMOVILIZADO FINANCIERO	93.029	66.742	ACREEDORES POR OP. TRAFICO A LARGO PLAZO	90.727	28.837
Participaciones en empresas del grupo	40.775	16.552	DESEMB. PTES S/ ACCIONES NO EXIG. EMP. GRUPO	72	77
Participaciones en empresas asociadas	14.505	13.003	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>734.641</b>	<b>556.729</b>
Cartera de valores a largo plazo	46.898	39.044	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	287.522	226.934
Otros créditos	450	450	DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	4.705	3.292
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	514	284	ACREEDORES COMERCIALES	401.704	303.724
Administraciones Públicas a largo plazo	39	39	Anticipos recibidos de clientes	205.982	171.803
Provisiones	-10.152	-2.630	Deudas por compras o prestación de servicios	195.722	131.921
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>4.888</b>	<b>331</b>	<b>OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES</b>	<b>36.973</b>	<b>20.434</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.055.558</b>	<b>766.073</b>	Administraciones Públicas	27.841	8.182
EXISTENCIAS	718.160	559.760	Deudas representadas en efectos a pagar	0	4.841
Terrenos y solares	273.395	185.142	Otras deudas	8.447	6.973
Promociones en curso	351.462	329.600	Remuneraciones pendientes de pago	516	85
Obras en curso	36.013	18.647	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	169	353
Edificios construidos	50.001	25.890	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	3.737	2.345
Anticipos	7.289	481	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.212.545</b>	<b>871.747</b>
DEUDORES	302.951	171.060			
Cientes por ventas y prestación de servicios	100.239	72.614			
Empresas del grupo deudoras	196.239	93.285			
Deudores varios	3.117	3.991			
Personal	63	3			
Administraciones Públicas	3.361	1.167			
Provisiones	-68	0			
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	16.661	8.116			
TESORERÍA	17.152	26.788			
AJUSTES POR PERIODIFICACION	634	349			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.212.545</b>	<b>871.747</b>			

# FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001  
(Miles de euros)

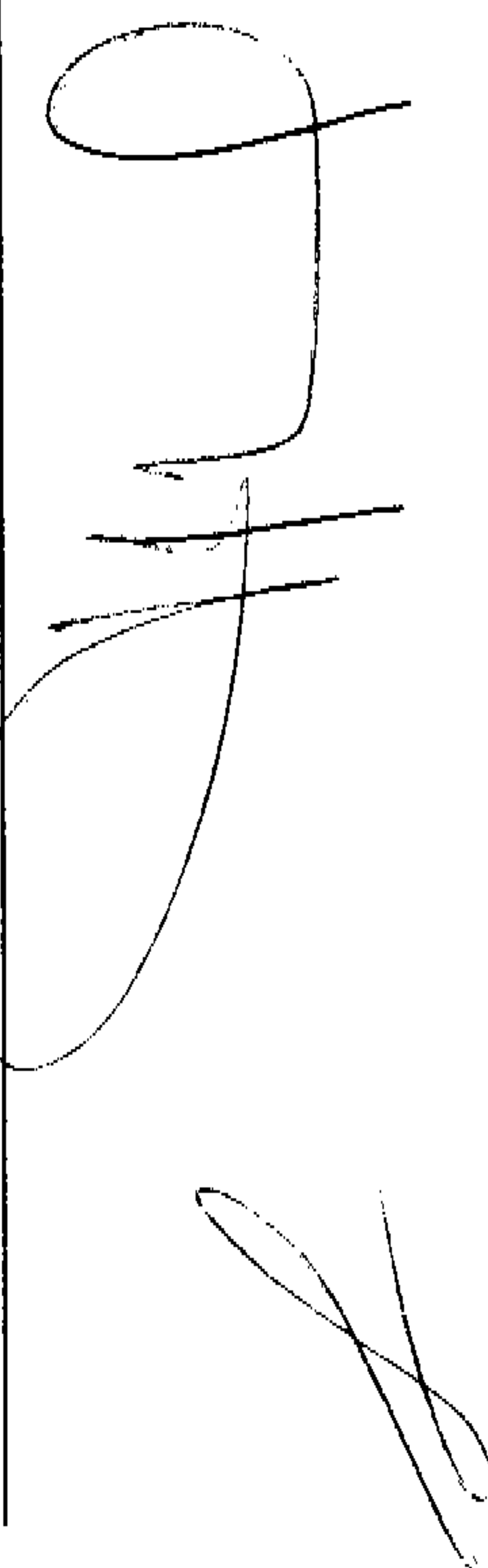
	2.002	2.001	2.002	2.001
<b>DEBE</b>			<b>HABER</b>	
<b>GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>401.666</b>	<b>265.639</b>	<b>INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>514.415</b>
APROVISIONAMIENTOS	298.535	203.723	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	449.812
Consumos de terrenos y solares	46.207	24.519	Ventas de edificaciones, terrenos y solares	421.440
Obras y servicios realizados por terceros	252.328	179.204	Obra ejecutada	23.074
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>32.703</b>	<b>25.599</b>	Ingresos por arrendamiento	1.877
DOTACION PARA AMORTIZACION DE INMOVILIZADO	3.423	1.860	Prestación de servicios	3.421
VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	1.460	455	AUMENTO EXIST. PROM. EN CURSO Y TERMINADAS	0
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	65.545	34.002	EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	1.264
Servicios exteriores	45.685	23.676	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	8
Tributos	19.840	10.322	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8
Otros gastos de gestión corriente	20	4	Subvenciones de explotación	1.256
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>112.749</b>	<b>50.339</b>		

<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>24.905</b>	<b>20.674</b>	<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.471</b>
GASTOS FINANC. Y ASIMIL. POR DEUDA CON TERCEROS	23.165	20.674	INGRESOS DE PART. EN CAPITAL EMP. DEL GRUPO	719
VARIACION DE PROVISIONES DE INVERS. FINANC.	1.625	0	INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	100
DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO	115	0	OTROS INTERESES O INGRESOS ASIMILADOS	1.652
			De empresas asociadas	614
			Otros intereses	1.038
<b>BENEFICIO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>90.315</b>	<b>39.942</b>	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>22.434</b>

<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>7.623</b>	<b>11.081</b>	<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>718</b>
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO	5.898	0	BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO	0
PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	794	9.574	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	282
PROVISION DE CARTERA DE CONTROL	0	716	INGRESOS Y BENEFICIOS DE OTROS EJERCICIOS	436
GASTOS EXTRAORDINARIOS	723	724		
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	208	67		

**RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS** 6.905

<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>83.410</b>	<b>30.548</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	28.862	9.657
<b>BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>54.548</b>	<b>20.891</b>



**9.394**

FADESA INMOBILIARIA, S.A.  
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

**(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**

Fadesa Inmobiliaria, S.A. antes denominada Urbanizadora Inmobiliaria Fadesa, 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 es matriz 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-*

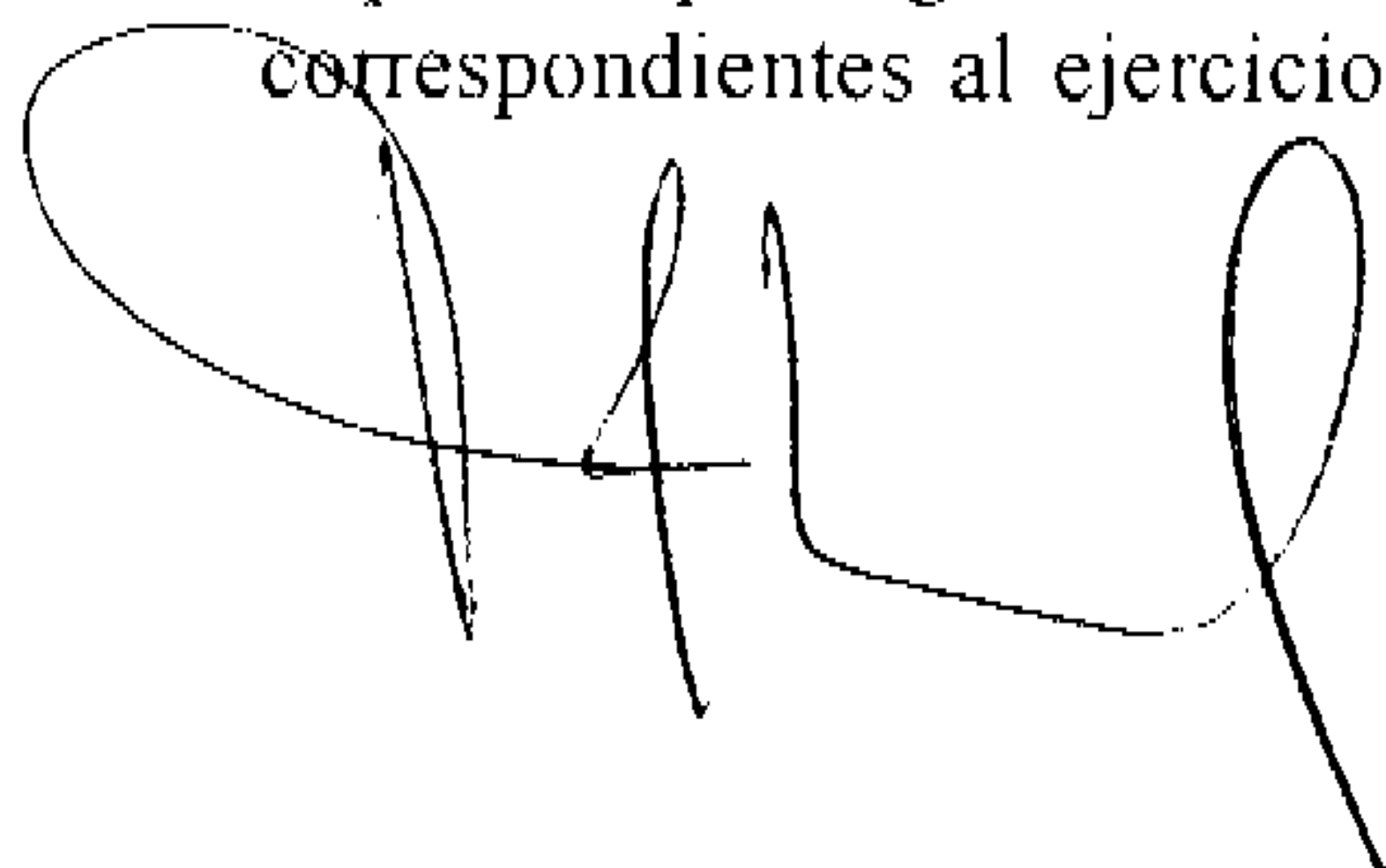
Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y con las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2002, 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 2001 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 6 de junio de 2002.

*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 cuentas anuales del ejercicio 2002 se presentan en euros. A efectos comparativos, los importes que figuran en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio precedente han sido adaptados. Para ello se han convertido de



forma global las correspondientes partidas de las cuentas anuales, aplicando el tipo de conversión y las normas de redondeo previstos en la legislación.

Con el fin de hacer comparativos los saldos del ejercicio 2002 con los del ejercicio anterior, se han traspasado en los saldos correspondientes al ejercicio 2001 los siguientes conceptos:

- “Deudas representadas en efectos a pagar” y “Otras deudas” del epígrafe de acreedores a largo plazo por importe de 7.883 y 20.954 miles de euros, respectivamente, al epígrafe de “Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo” por importe 28.837 miles de euros.

Las presentes cuentas anuales corresponden a la Sociedad individual, adicionalmente Fadesa Inmobiliaria S.A, como Sociedad dominante en un grupo de Sociedades consolidables, ha formulado sus cuentas anuales consolidadas

*c) Principios contables-*

Los principales principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales de 2002 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 euros.

### (3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

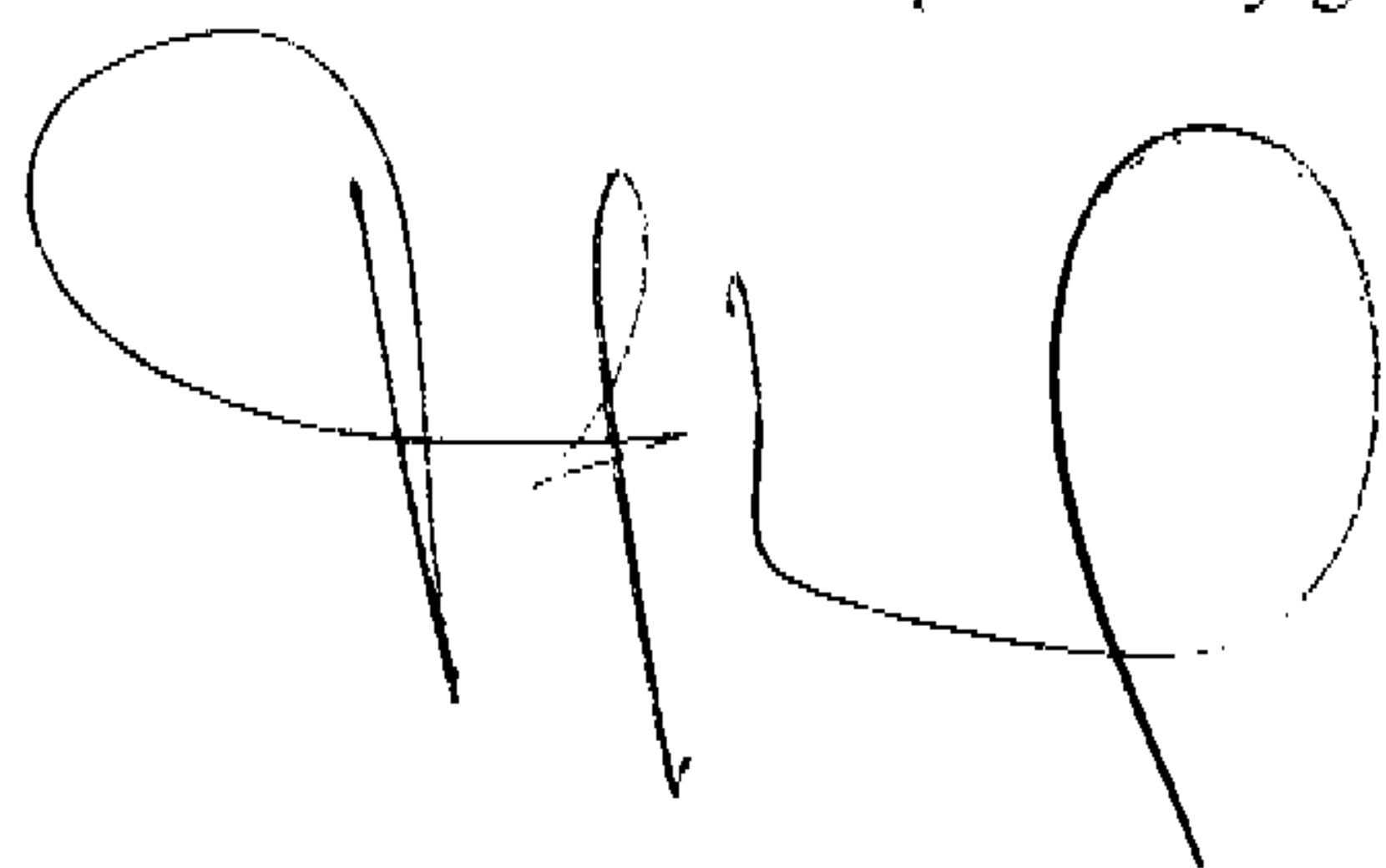
La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002, que los Administradores presentarán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es traspasar el resultado, por importe de 54.548 miles de euros, a “Reservas voluntarias” 48.304 miles de euros y a “Reserva para inversiones en territorio canario” (RIC) 6.244 miles de euros.

### (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 la Norma de Adaptación Sectorial a las Empresas Inmobiliarias, han sido los siguientes:

*a) Gastos de establecimiento-*

En esta partida se incluyen los gastos incurridos en ampliaciones de capital. La amortización de los mismos se realiza en cinco años, lo cual ha implicado un cargo en el presente ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias de 279 miles de euros.



**b) Inmovilizado inmaterial-**

Los bienes incluidos en este apartado se valoran por el coste de adquisición. En particular 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.

Las concesiones administrativas corresponden al coste de adquisición por el derecho de adquisición de un acuífero de aguas minero-medicinales. Su amortización se realiza de forma lineal durante el periodo concesional residual, es decir, 18 años desde 2002.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de 2002 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial ascendió a 1.944 miles de euros.

**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.

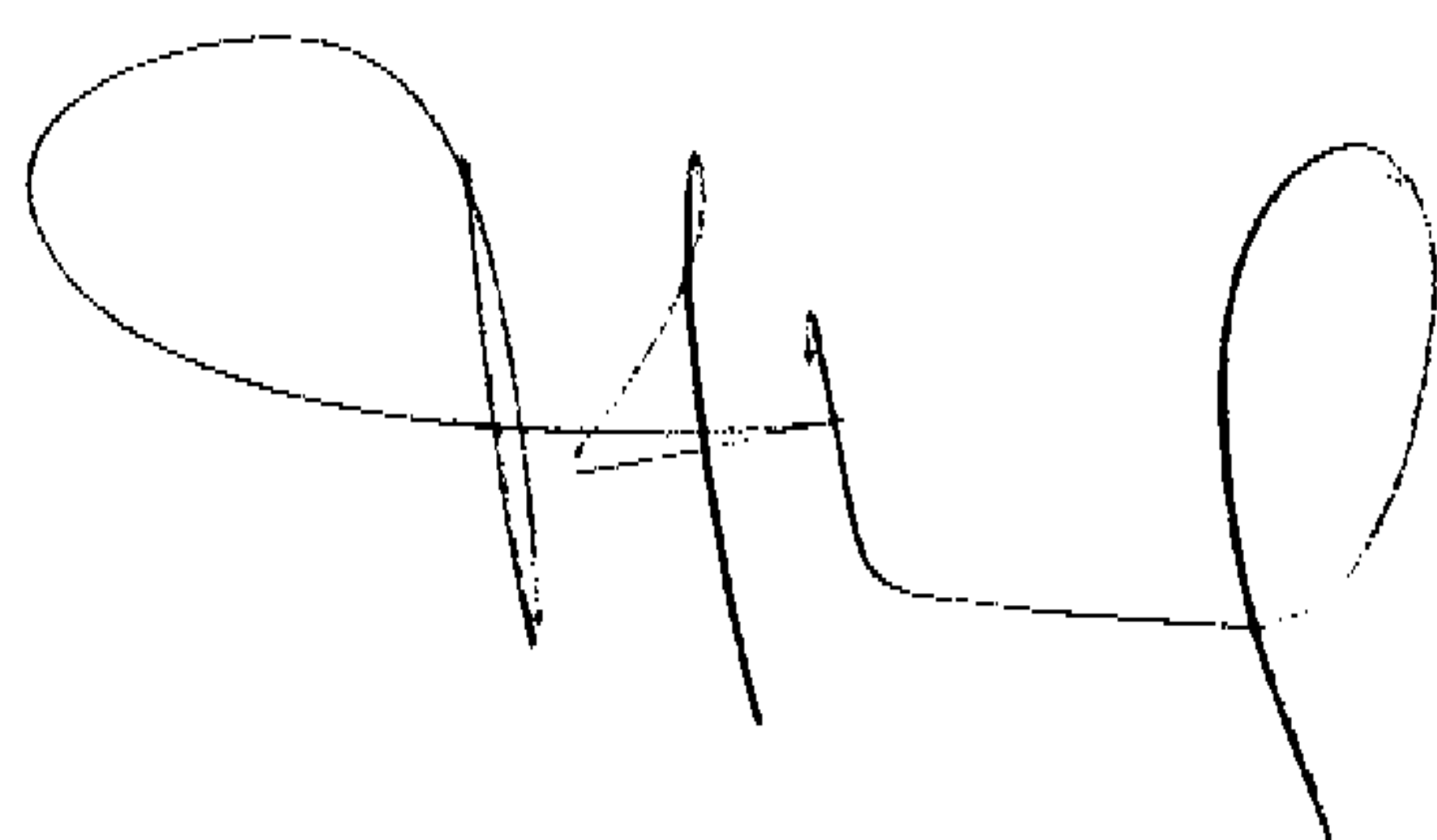
Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento que se producen.

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 ÚTIL
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 2002 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 1.200 miles de euros.



*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. En el caso de participaciones en sociedades que a su vez es matriz de un subgrupo, el valor teórico contable se calcula con relación a los fondos propios consolidados de dicho subgrupo.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital ciertas empresas y tiene posesión de más del 20% en otras. Las cuentas anuales del ejercicio 2002, 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.

Las participaciones de capital derivadas de aportaciones de terrenos en la constitución de sociedades se valoran al coste de adquisición de dichos terrenos.

*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:*

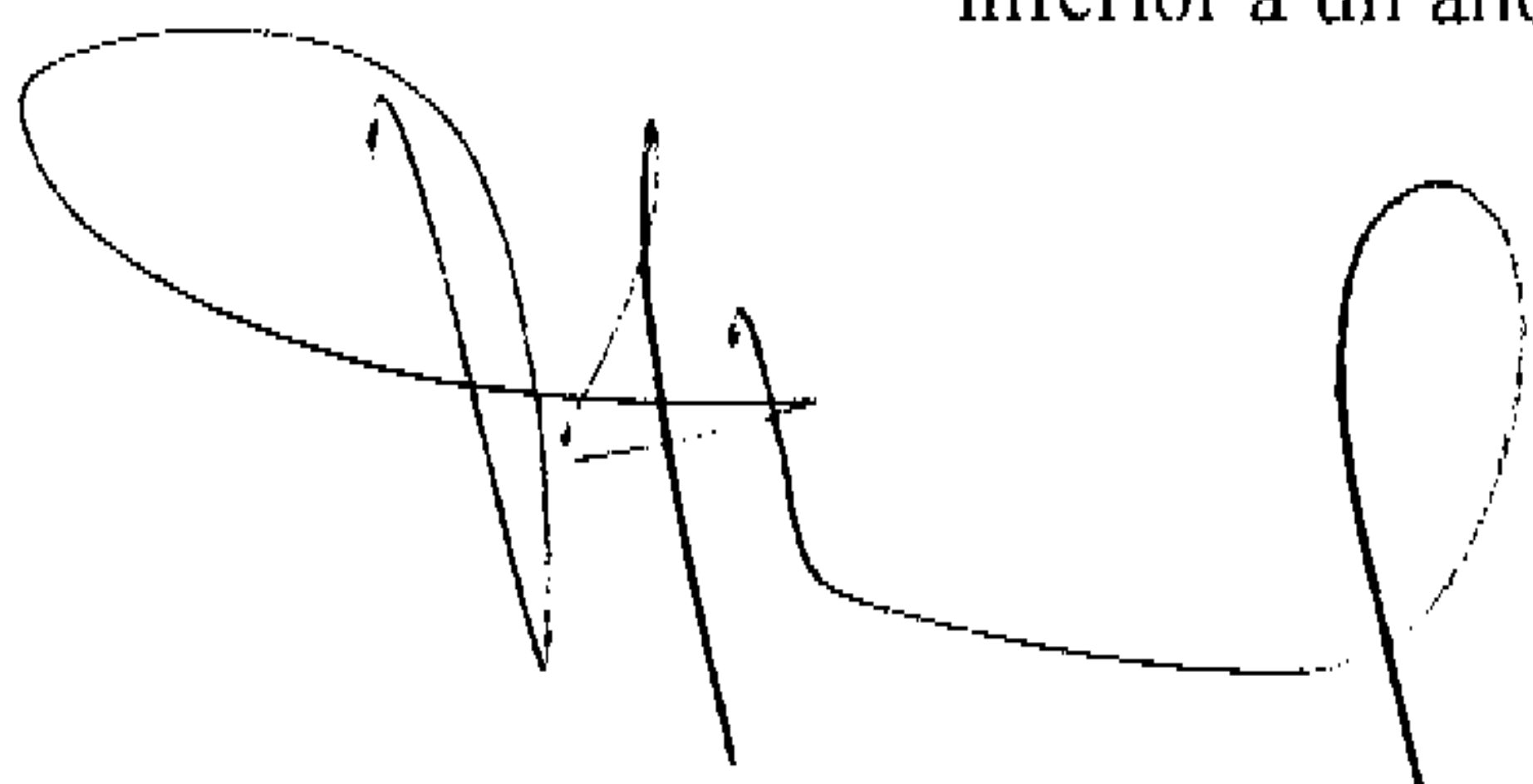
Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspaasa a "Promociones en curso" en el momento 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 31/12/2002.





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

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere a un año desde el 31/12/2002.

*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 al no estimarse la existencia de minusvalías futuras.

**g) Deudores-**

*1. - Créditos no comerciales-*

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado y distinguiéndose entre 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-*

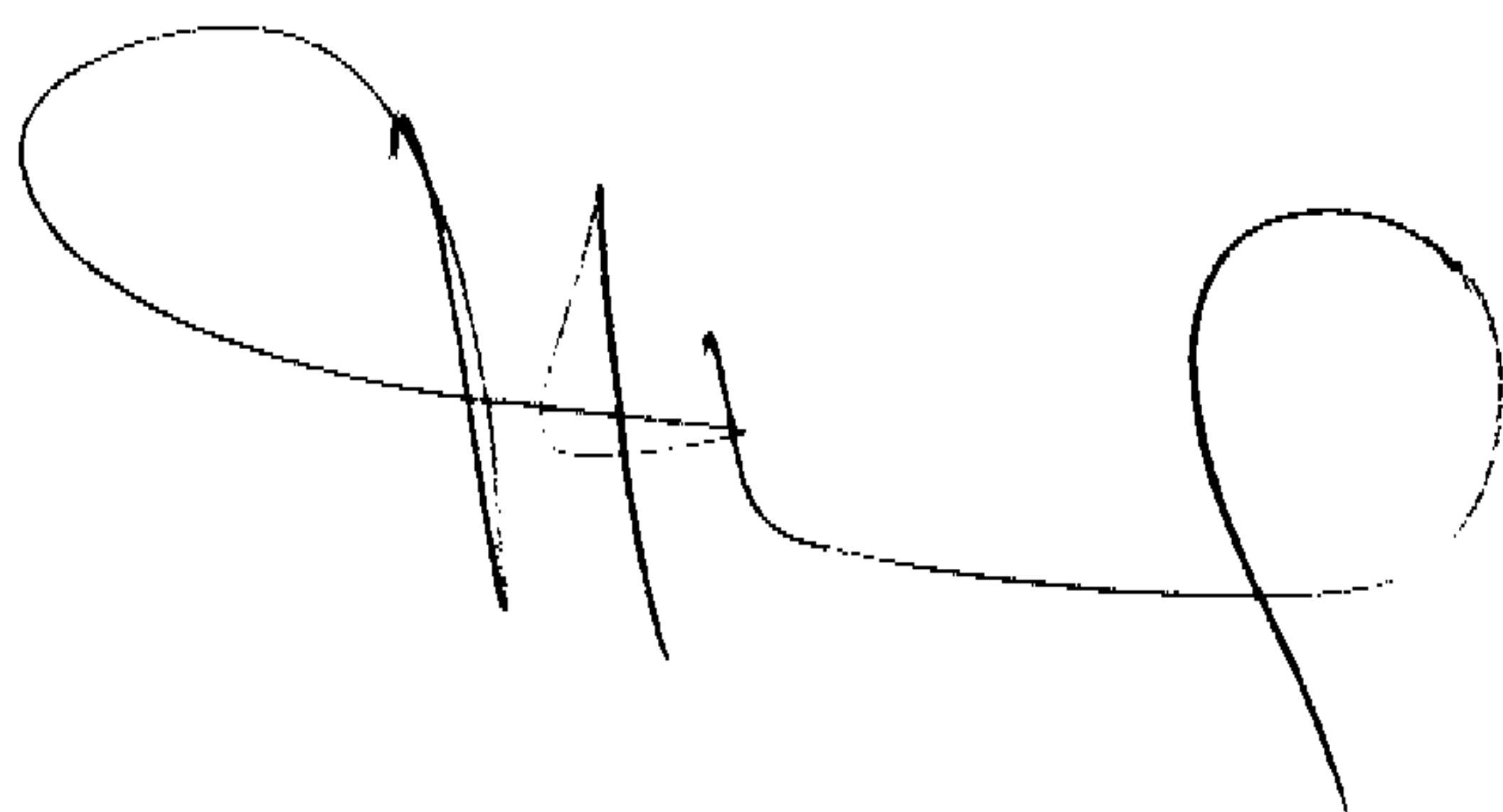
Los créditos comerciales se encuentran valorados por el nominal y recogen los créditos concedidos a clientes por operaciones de tráfico que incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

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 de suelo para la 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-*

El saldo registrado en el epígrafe de "Provisiones para operaciones de tráfico" por importe de 3.737 miles de euros 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 2002 ha sido de 1.392 miles de euros.

*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 240 miles de euros para posibles resoluciones en contra de las reclamaciones efectuadas ante los tribunales.

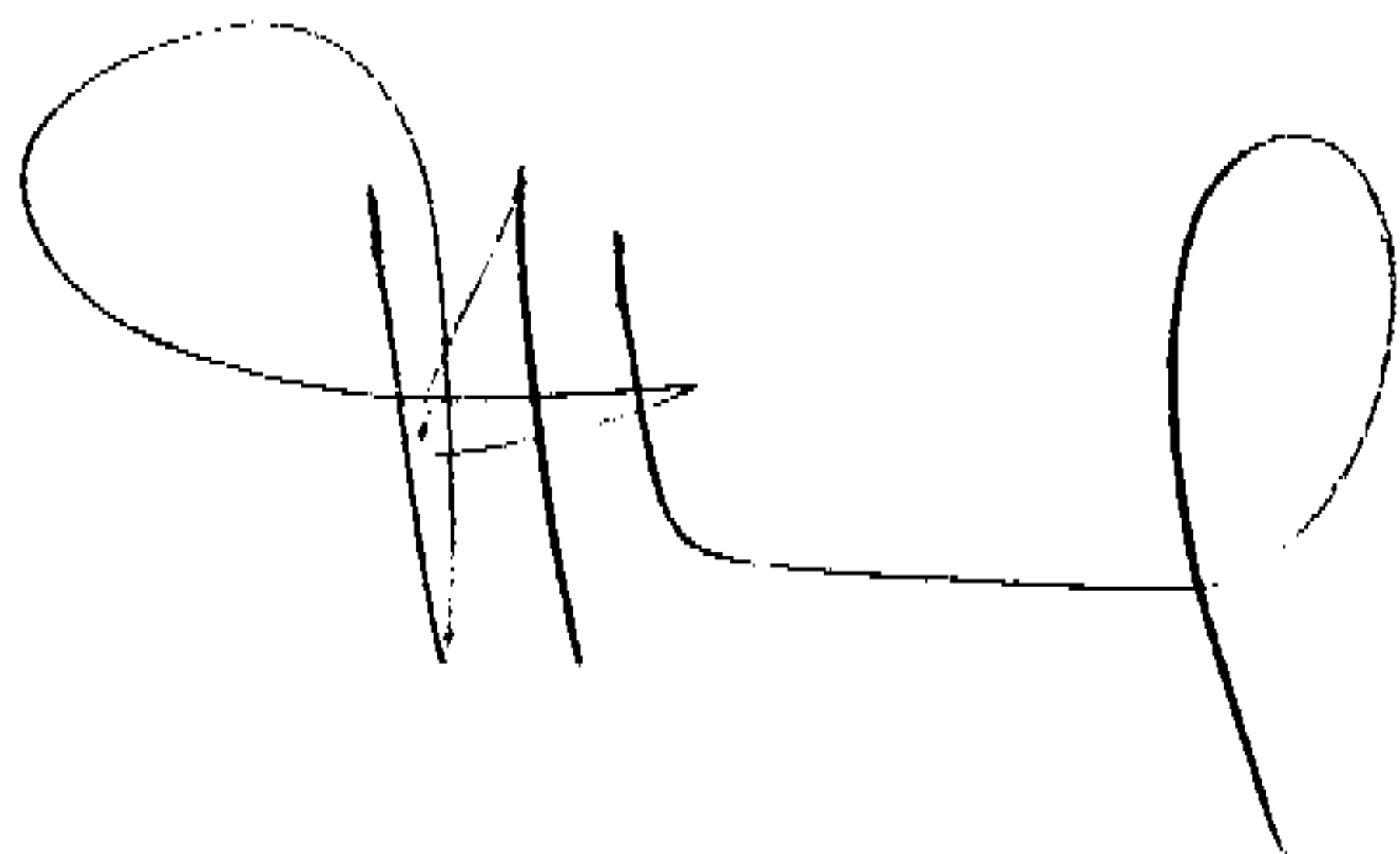
*2.- Otras provisiones-*

Corresponde a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y otros compromisos, la Sociedad mantiene registrado un saldo registrado de 1.204 miles de euros para atender dichos compromisos.

*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 largo plazo cuando dicho plazo sea superior a doce meses a partir de la fecha del cierre del ejercicio.

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 previsto 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.

**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 la escritura pública, 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, realizando la provisión correspondiente por los costes pendientes de incurrir.

**n) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental-**

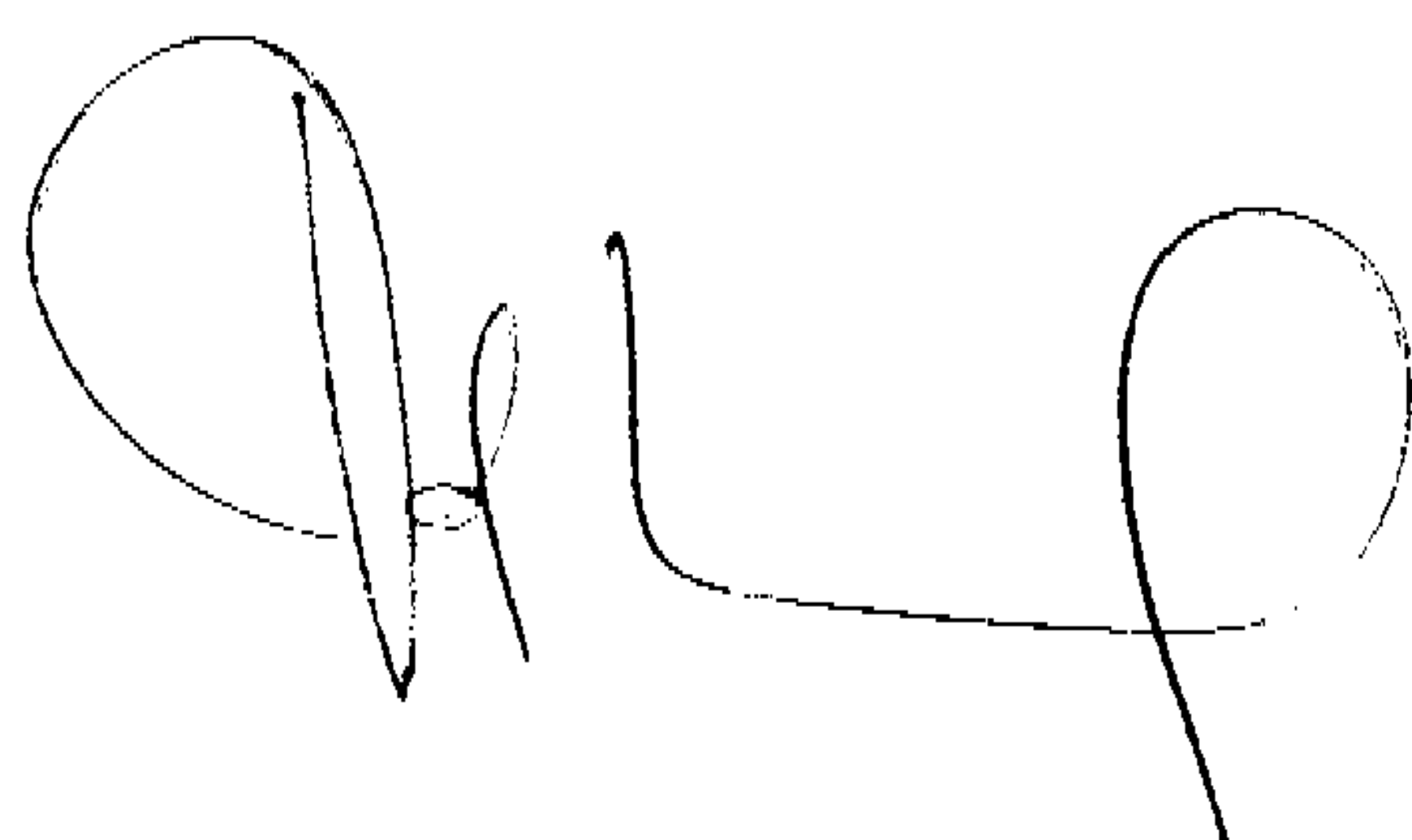
Las actividades de Sociedad no tienen más incidencia en el medio que las derivadas del desarrollo de las promociones.

Todas las actuaciones realizadas por la Sociedad relativas a la minimización del impacto ambiental de sus promociones han sido incluidas como mayor coste de las mismas.

**5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2002 han sido los siguientes:

	Miles de euros
- Saldo al 31 de diciembre de 2001	1.285
- Adiciones	100
- Amortizaciones	(279)
- Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.106



**(6) INMOVILIZADO INMATERIAL**

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 de las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

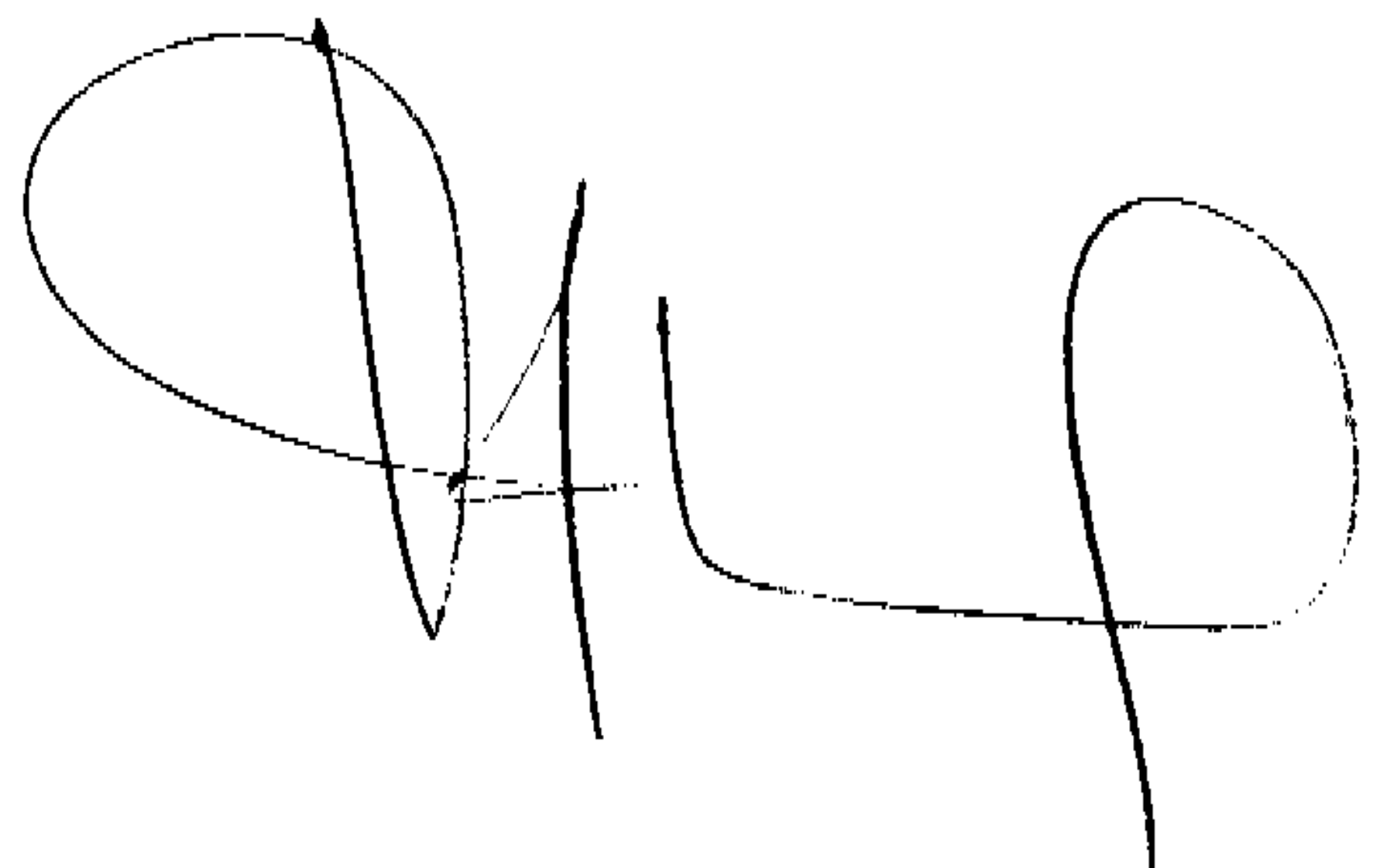
	Miles de euros			Saldo 31.12.2002
	Saldo 31.12.2001	Adiciones	Trasposos	
- Concesiones administrativas	--	2.254	--	2.254
- Aplicaciones informáticas	363	19	--	382
- Bienes en leasing	6.587	19.644	(1.021)	25.210
<b>Total coste</b>	<b>6.950</b>	<b>21.917</b>	<b>(1.021)</b>	<b>27.846</b>
- Amortización acumulada	(1.789)	(1.944)	757	(2.976)
<b>Valor neto</b>	<b>5.161</b>			<b>24.870</b>

A 31 de diciembre de 2002 el detalle de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero es el siguiente.

Concepto	Miles de euros				
	Valor contable	Opción compra	Cuotas Anteriores	Cuotas Ejercicio	Cuotas Pendientes
Equipos informáticos	447	9	367	103	32
Elementos de transporte	24.506	318	1.626	2.145	26.345
Otro inmovilizado	55	2	14	20	26
Material Informático	202	6	16	54	148
<b>Total</b>	<b>25.210</b>	<b>335</b>	<b>2.023</b>	<b>2.322</b>	<b>26.551</b>

**(7) INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



	Miles de euros				
	Saldo	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo
	31.12.2001				31.12.2002
- Edificios para arrendamiento	23.765	--	--	--	23.765
- Edificios para uso propio	5.837	356	--	--	6.193
- Instalaciones y maquinaria	820	26	--	--	846
- Otras instalaciones, mobiliario	2.929	698	24	(16)	3.635
- Anticipos e inmovilizaciones en curso	--	45	--	--	45
- Otro inmovilizado	1.791	767	997	--	3.555
	<u>35.142</u>	<u>1.892</u>	<u>1.021</u>	<u>(16)</u>	<u>38.039</u>
Amortización acumulada	(2.987)	(1.200)	(758)	--	(4.945)
	<u>32.155</u>				<u>33.094</u>

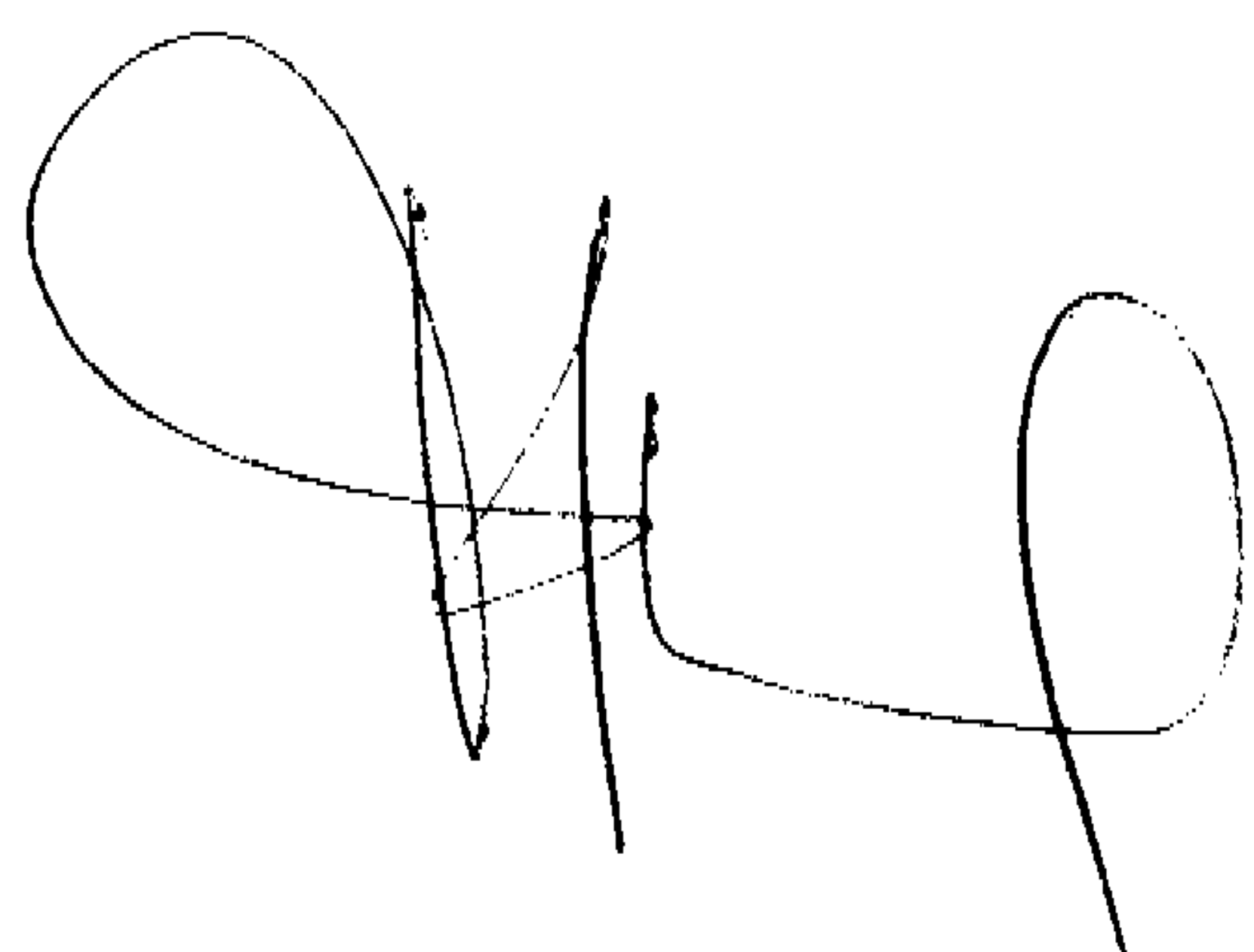
El valor neto contable de coste de los elementos de inmovilizado material afecto a garantías hipotecarias al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Descripción	Miles de euros
	Claudio Coello	95
	Residencia Fabiola	6.474
Edificios para arrendamiento	C/ Marqués de Monteagudo	2.219
	C/ Vizcaya	6.510
	Paseo de las Delicias	4.147
Edificios para uso propio	Calle Colón	498
	<b>Total</b>	<u>19.943</u>

El desglose de la partida "Edificios para arrendamiento" al cierre del ejercicio es el siguiente:

Descripción	Ubicación	Miles de euros
C/ Carrera del Conde 12	Santiago Compostela	2.265
C/ Marqués de Monteagudo	Madrid	2.265
C/ Vizcaya, 12	Madrid	6.644
Paseo de las Delicias	Madrid	4.232
Hostal Calle Orzan	A Coruña	361
Claudio Coello, 78	Madrid	105
Nave Meldorf	A Coruña	1.158
Residencia Fabiola	Palma de Mallorca	6.735
	<b>Total</b>	<u>23.765</u>

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



	Miles de euros		
	Solar	Construcción	Total
Edificios para arrendamiento	5.755	18.010	23.765
Edificios para uso propio	1.581	4.612	6.193
<b>Total</b>	<b>7.336</b>	<b>22.622</b>	<b>29.958</b>

El coste de los elementos totalmente amortizados es:

	Miles de euros
Instalaciones técnicas y maquinaria	188
Otras instalaciones, mobiliario	1.020
Otro inmovilizado	124
<b>Total</b>	<b>1.332</b>

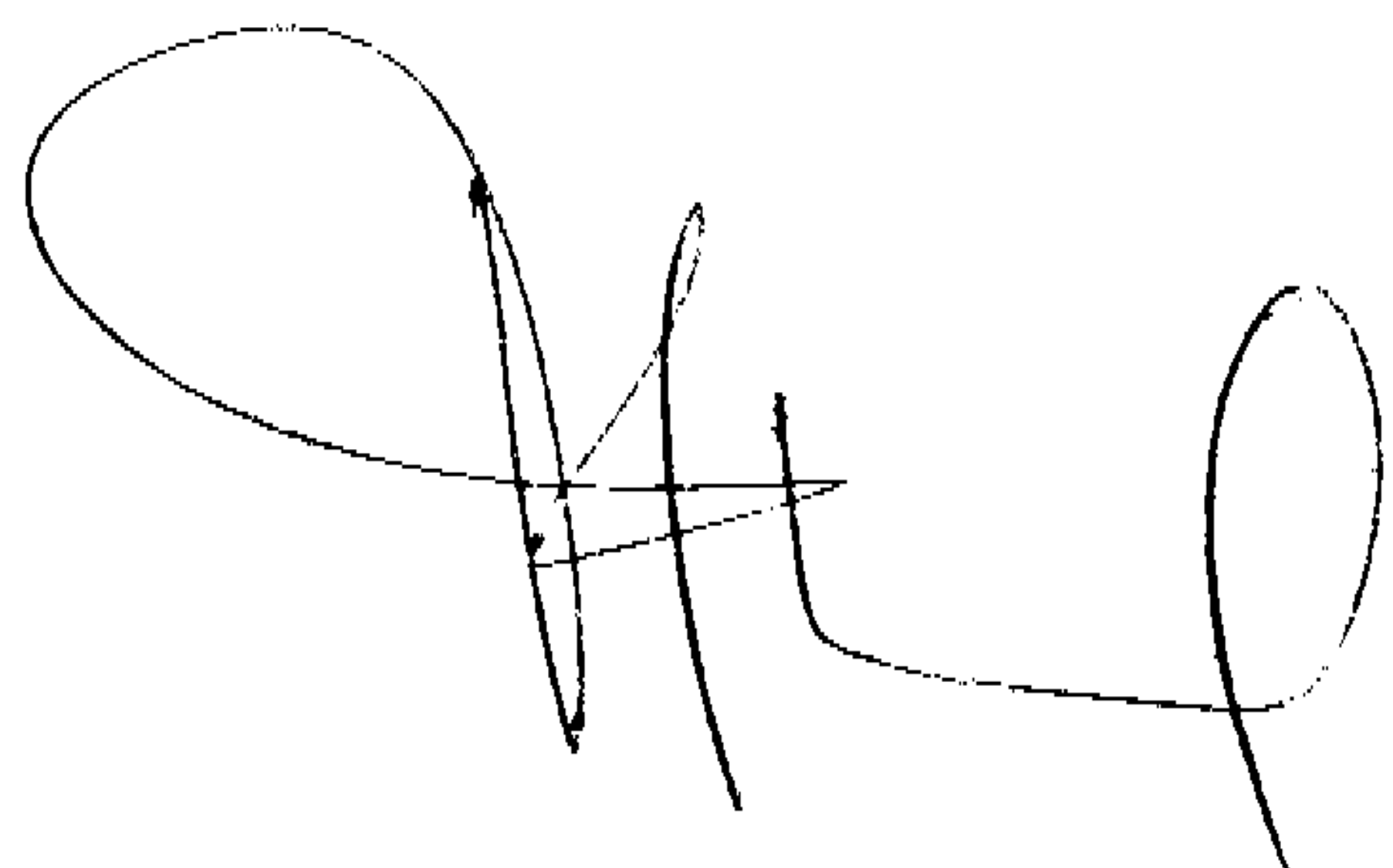
**(8) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2002 han sido los siguientes:

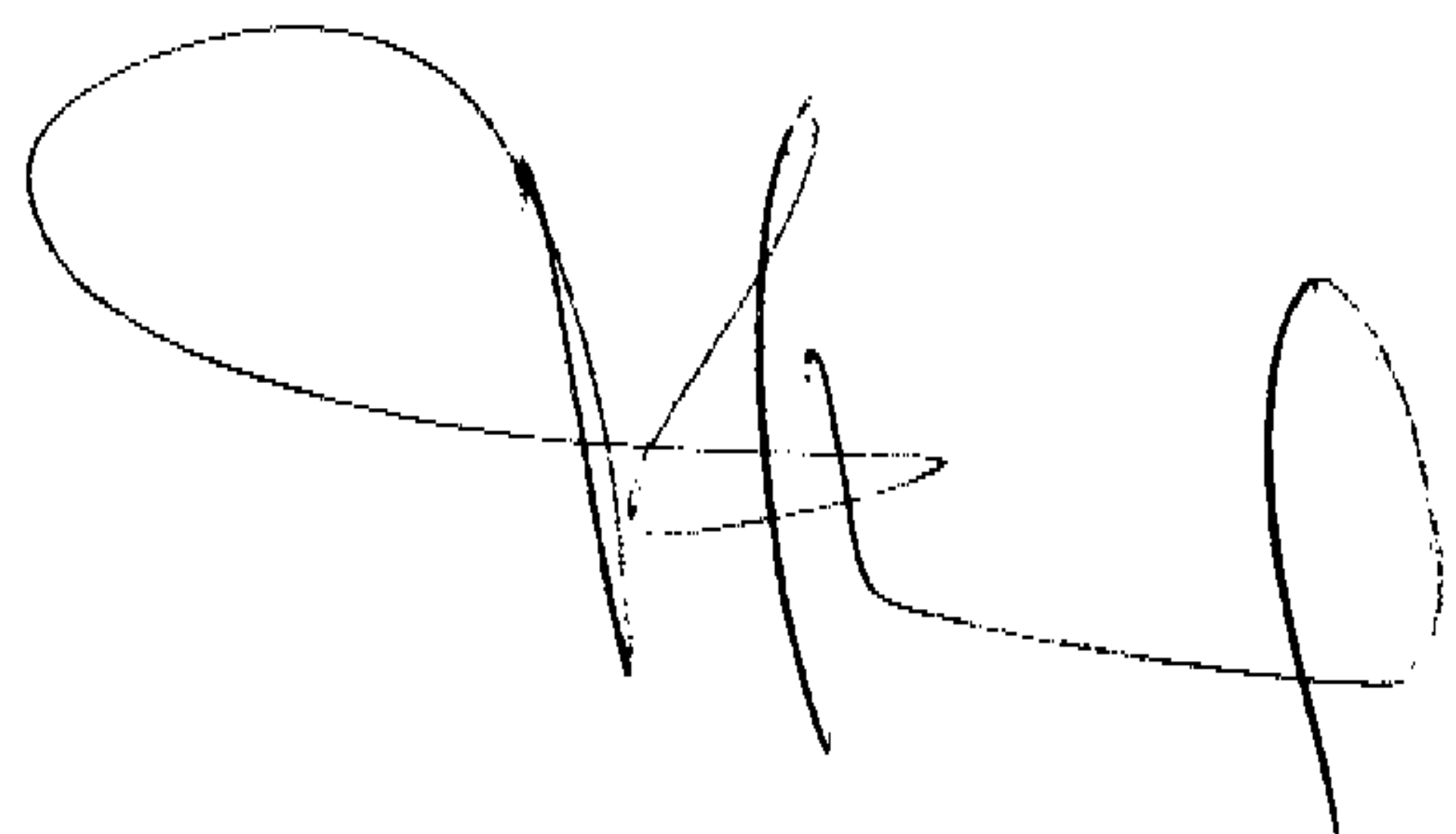
	Miles de euros				Saldo 31.12.2002
	Saldo 31.12.2001	Adiciones	Bajas	Trasposos	
Participaciones en empresas del grupo	16.552	25.243	(1.020)	--	40.775
Participaciones en empresas asociadas	13.003	6.000	(115)	(4.383)	14.505
Depósitos y fianzas a largo plazo	284	248	(18)	--	514
Acciones sin cotización	38.902	9.357	(1.503)	--	46.756
Acciones con cotización	142	--	--	--	142
Administraciones Públicas	39	--	--	--	39
Otros créditos	450	--	--	--	450
<b>Total coste</b>	<b>69.372</b>	<b>40.848</b>	<b>(2.656)</b>	<b>(4.383)</b>	<b>103.181</b>
Provisiones	(2.630)	(7.625)	102	--	(10.152)
<b>Valor neto</b>	<b>66.742</b>				<b>93.029</b>

**Participaciones en empresas del grupo y asociadas-**

El desglose de empresas del grupo y asociadas, así como sus datos relevantes el cierre del ejercicio es el siguiente, según las cuentas anuales correspondientes.



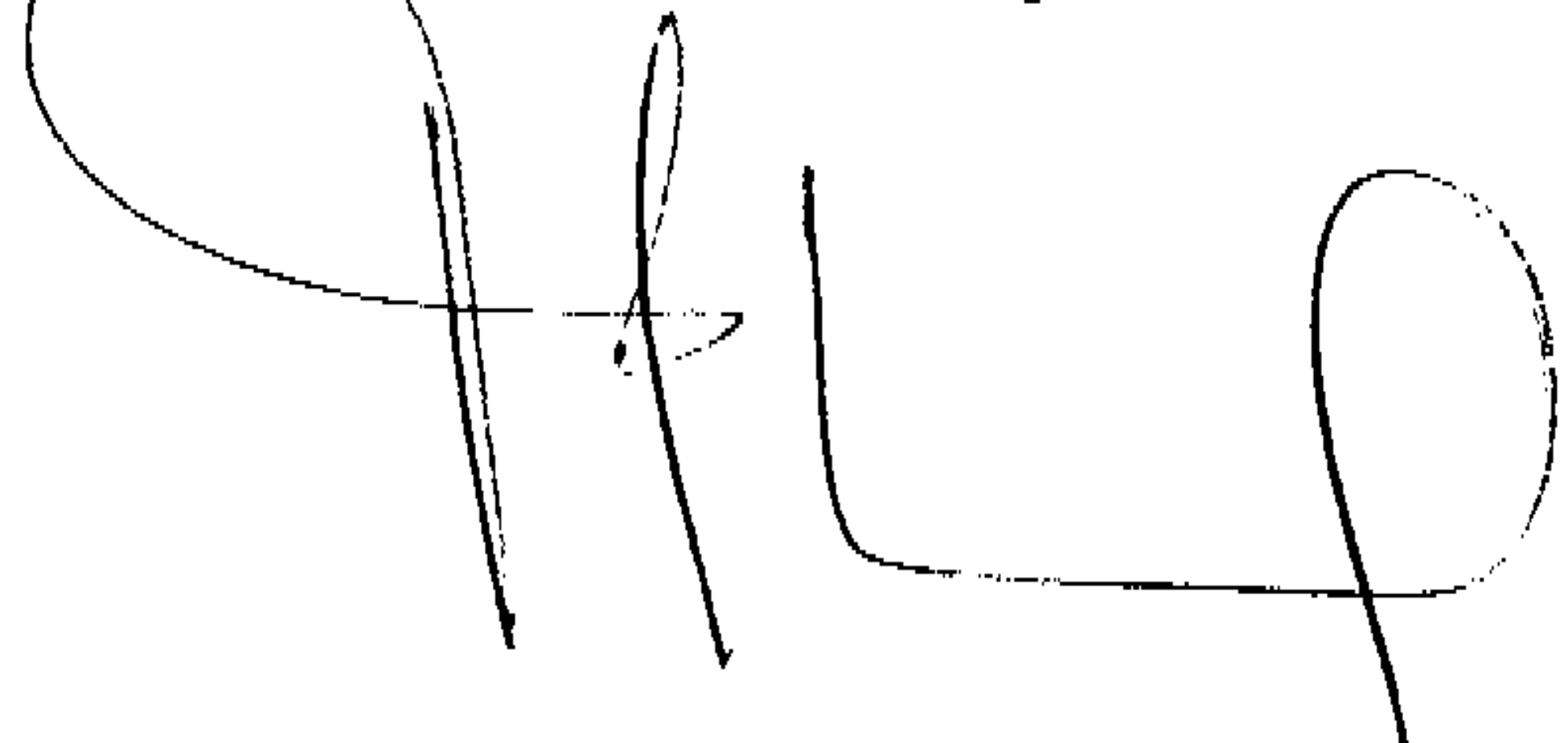
Empresas del grupo	Miles de euros					
	% Participación		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
	Directa	Indirecta	Coste	Provisión	Capital y reservas	Rdos. Ejercic
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L	100,00	--	793	--	1.007	(7)
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00	32,00	625	(553)	277	(21)
Arco Iris Gestión, S.L.	99,9	--	132	(125)	132	--
Fadesa Canarias, S.L.	100,00	--	320	--	752	(272)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00	--	798	(646)	152	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00	--	97	(1)	142	259
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85,18	--	2.375	(301)	2.434	104
Obralar, S.L.	100,00	--	8.379	--	9.941	1.314
Comunidad de Propietarios Vista Alegre, S.L	95,50	--	1.814	--	117	--
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	60,00	--	36	--	60	--
Eurogalia, S.L	100,00	--	480	(6.280)	(461)	(6.202)
Casino de Badagwas, S.A.	100,00	--	1.202	--	1.202	--
Urbanización Club de Campo Logroño, S.L.	85,00	--	510	--	600	--
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00	--	36	--	29	(5)
Hotel de Guadalmina, S.L.	100,00	--	712	--	7.000	--
Baranda Azul, S.A.	100,00	--	1.831	--	1.107	(69)
DB-6, S.A.	100,00	--	3.598	--	246	1.323
Lamps, S.A.	100,00	--	1.427	--	120	--
MK-II, S.A.	100,00	--	3.595	--	243	1.323
TR-2, S.A	100,00	--	2.103	--	142	--
TR-4, S.A.	100,00	--	2.804	--	190	--
TR-6, S.A.	100,00	--	2.804	--	190	--
TR-7, S.A.	100,00	--	4.207	--	285	--
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	99,60	--	97	(200)	96	(18)
<b>Total</b>			<b>40.775</b>	<b>(8.106)</b>	<b>26.003</b>	<b>(2.271)</b>



Empresas asociadas	Participación		Miles de euros			
			Datos contables		Datos patrimoniales	
	% Directa	% Indirecta	Coste	Provisión	Capital y reservas	Rdos. ejercicio
Remobar, S.L.	48,80	--	7	(7)	(24)	--
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00	--	1.503	(7)	2.990	--
Ulepim Promocoos inmobiliarias, S.A.	55,00	--	2.750	(407)	4.220	175
Guadalmina Golf, S.A.	38,74	--	4.245	--	31.191	(1.542)
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	50,00	--	6.000	--	12.000	--
Total			14.505	(421)	50.377	(1.367)

La actividad y domicilio social de las sociedades del grupo y asociadas es la siguiente:

Denominación	Domicilio social	Actividad
<u>Empresas del grupo</u>		
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 arrendamiento
Comunidad de Propietarios Vista Alegre, S.L	Valladolid	Sin Actividad
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	A Coruña	Sin Actividad
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de Cartera
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Promoción y explotación de casinos
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción Inmobiliaria para venta
Urbanizadora de Peñarroja en Pego	A Coruña	Promoción Inmobiliaria
Hotel de Guadalmina, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de establecimiento hotelero
Baranda Azul, S.A	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
DB-6, S.A	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
Lamps, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
MK-II, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
TR-2, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
TR-4, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
TR-6, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
TR-7, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria para venta
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	Casablanca	Promoción Inmobiliaria para venta
<u>Empresas asociadas</u>		
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
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aranjuez	Promoción Inmobiliaria para venta





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

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa.

**Acciones sin cotización oficial-**

La composición del saldo del epígrafe "Acciones sin cotización" a 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

Sociedad	%	Miles de euros	
		Coste	Provisión
Parque Temático de Madrid, S.A.	15%	26.366	(1.625)
Live in Spain, S.A.	8,33%	6	--
Molar 88, S.A (*)	33%	4.267	--
Poce, S.A.(*)	33%	7.839	--
Urbanizadora del Jarama, S.A.(*)	33%	2.518	--
Inversiones Rústicas Urbanas.(*)	33%	5.759	--
<b>Total</b>		<b>46.756</b>	<b>(1.625)</b>

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

**Otra información-**

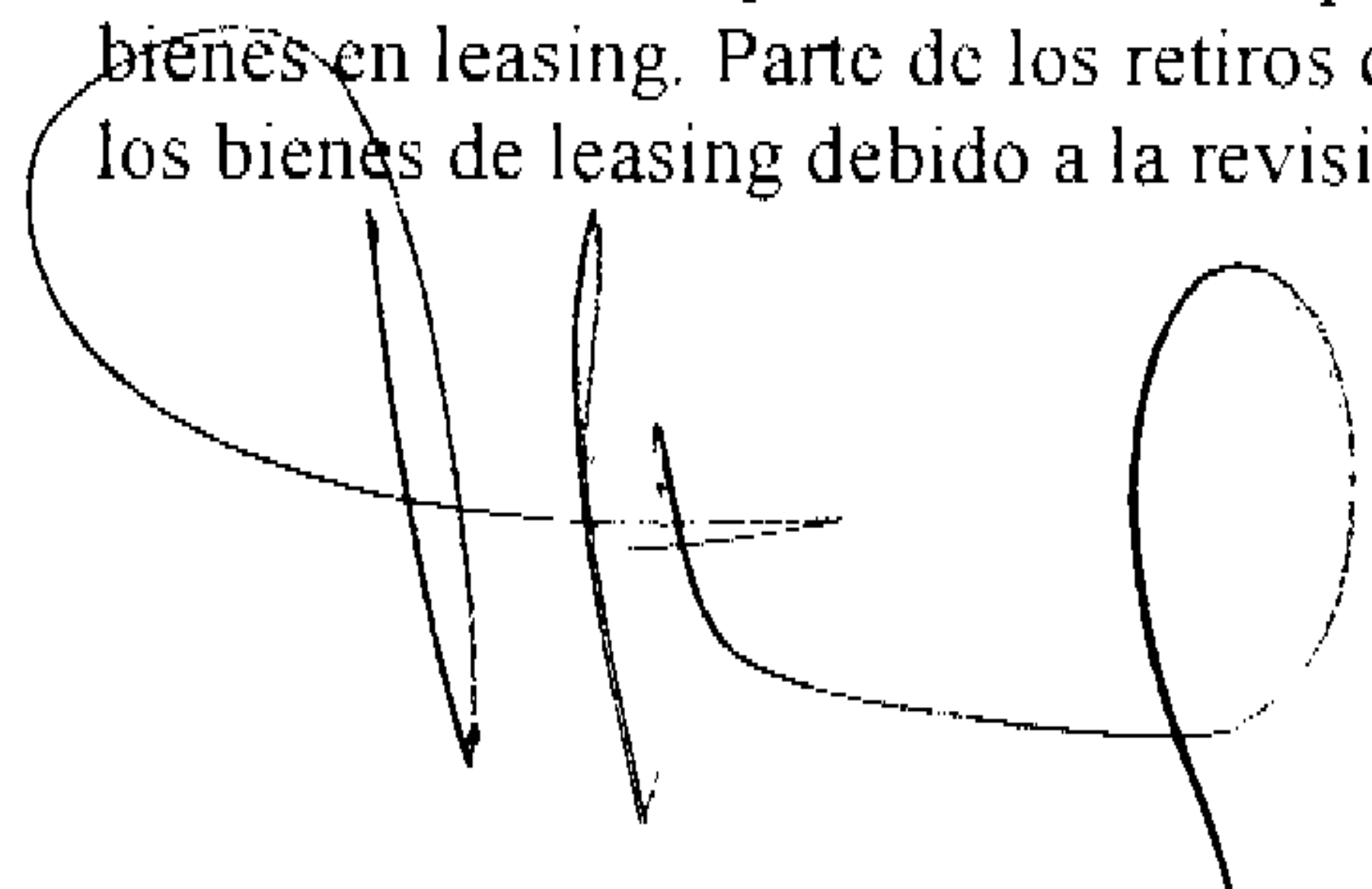
- El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo.
- El importe registrado en "Otros Créditos" corresponde a préstamos concedidos a empleados de la Sociedad con vencimiento en el año 2010.

**(9) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2002 han sido los siguientes:

	Miles de euros
- Saldo al 31.12.2001	331
- Adiciones	5.079
- Retiros	(522)
<b>Saldo al 31.12.2002</b>	<b>4.888</b>

Las adiciones del ejercicio se corresponden a la incorporación de los gastos financieros derivados de bienes en leasing. 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.



<b>(10) EXISTENCIAS</b>
-------------------------

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002 era la siguiente:

	Miles de euros		
	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	263.315	10.081	273.396
Promociones en curso de construcción a c/p	168.970	13.405	182.375
Promociones en curso de construcción a l/p	151.116	17.971	169.087
Obras en curso	36.013	--	36.013
Edificios construidos	41.270	8.730	50.000
Anticipos	7.289	--	7.289
Total	667.973	50.187	718.160

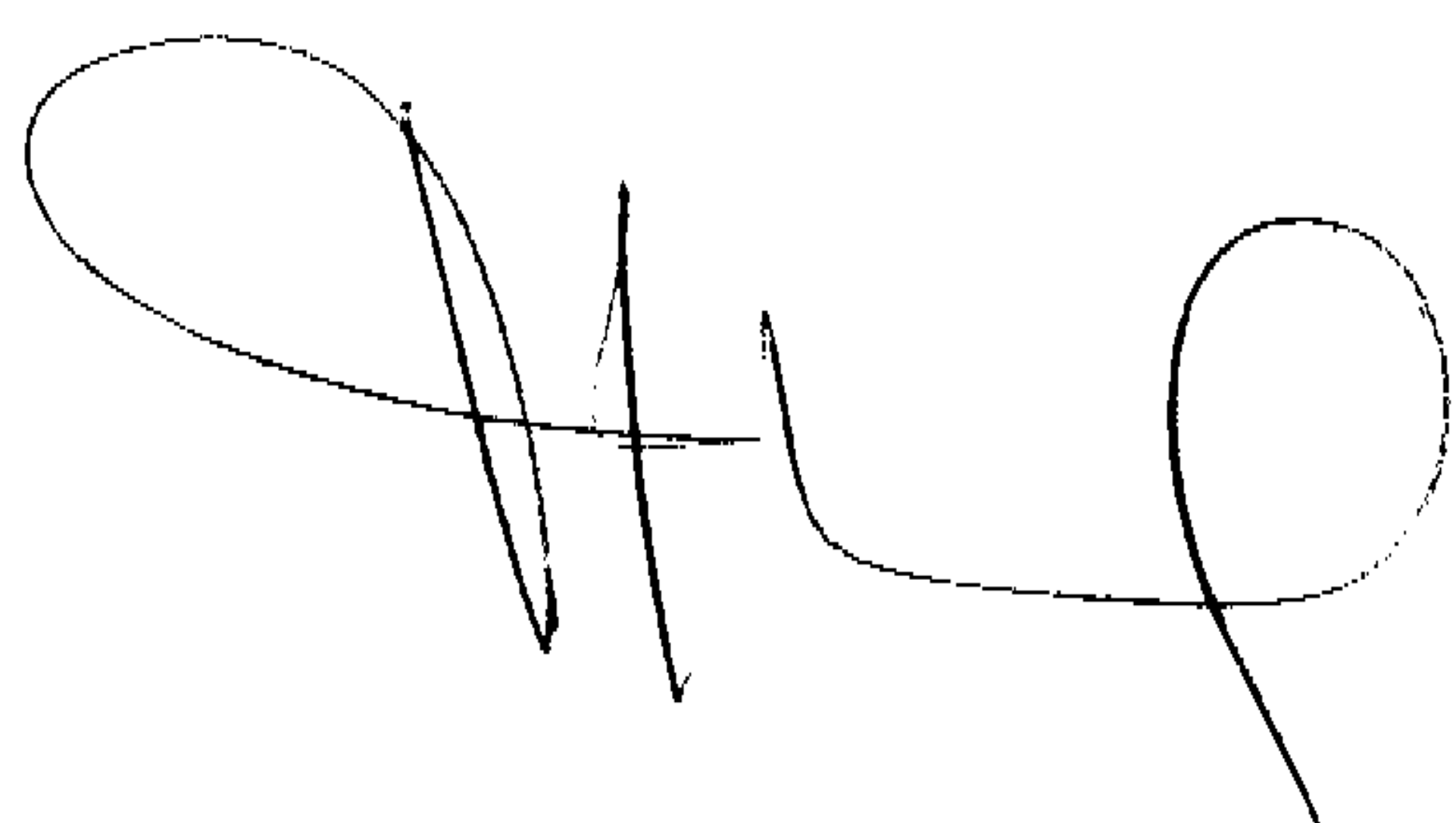
Dichos importes corresponden a los costes a origen incurridos en el desarrollo de las diversas promociones de la Sociedad y sobre las que en su totalidad se prevén obtener beneficios.

***Otra información-***

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 34.100 miles de euros, de los que 17.938 miles de euros han sido capitalizados en el ejercicio 2002.

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

La sociedad mantiene formalizados contratos de venta por valor de 722.233 miles de euros sobre existencias de promociones en curso.



**(11) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

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

Miles de euros

	Saldo 31.12.2001	Adiciones	Bajas	Saldo 31.12.2002
- Valores de renta fija	5.621	38.608	(27.937)	16.292
- Créditos a corto plazo	348	--	--	348
- Inversiones financieras temporales en capital	19	--	--	19
- Participación en FIM	1.503	--	(1.503)	--
- Desembolsos a cuenta de inversiones temporales financieras en capital.	633	--	(633)	--
- Desembolsos pendientes sobre acciones a c/p	(36)	--	--	(36)
- Intereses a corto plazo de valores de renta fija	28	9	--	37
- Depósitos y fianzas constituidas a corto	--	1	--	1
<b>TOTAL</b>	<b>8.116</b>	<b>38.618</b>	<b>(30.073)</b>	<b>16.661</b>

**(12) FONDOS PROPIOS**

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

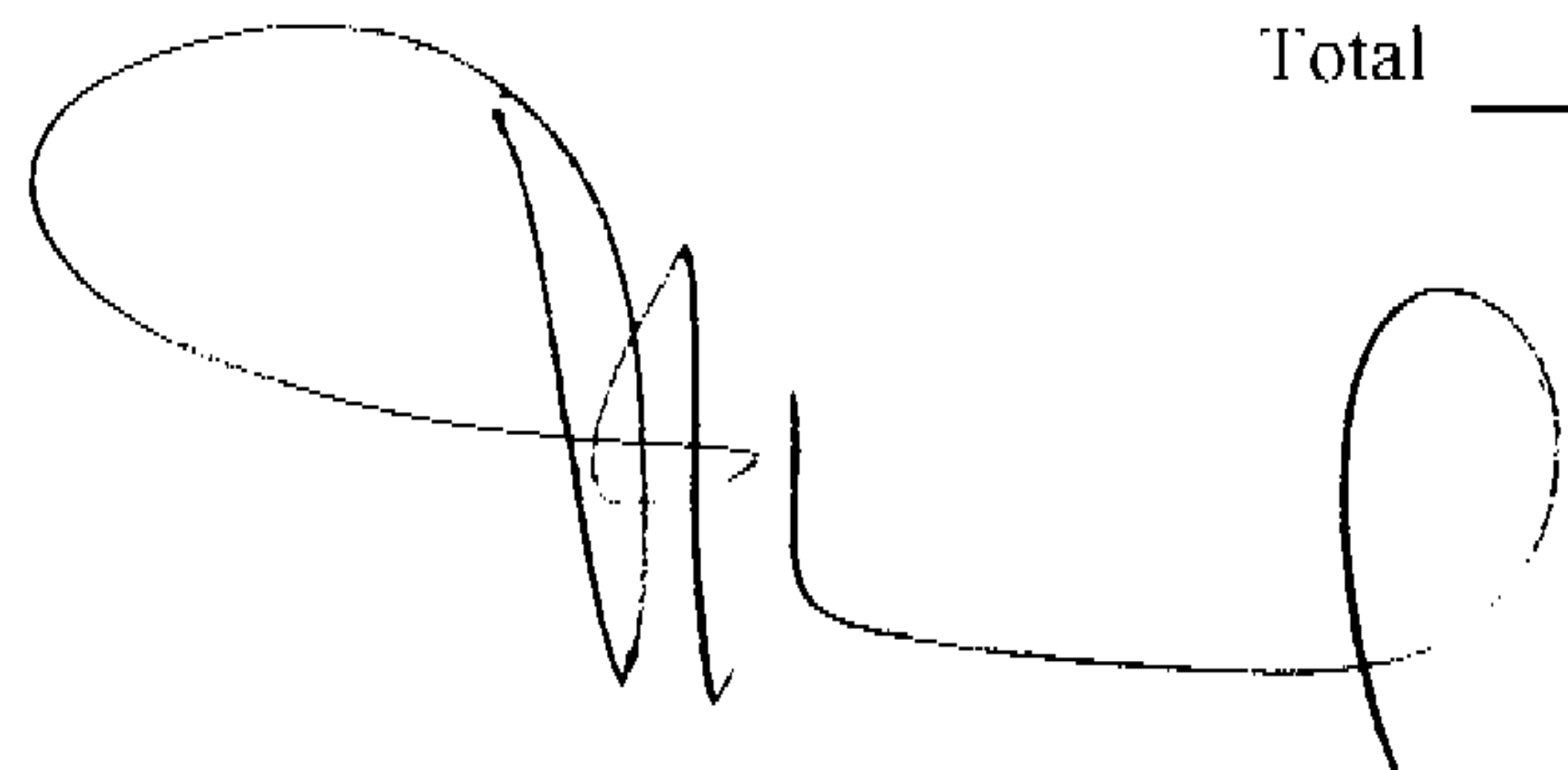
Miles de euros

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultado ejercicio
- Saldo al 31.12.2001	11.137	51.179	37.473	20.891
- Distribución Beneficio 2001	--	--	20.891	(20.891)
- Beneficio ejercicio 2002	--	--	--	54.548
 Saldo al 31.12.2002	 11.137	 51.179	 58.364	 54.548

A 31 de diciembre de 2002 la distribución de Reservas de la compañía era:

Miles de euros

	Saldo al 31.12.2001	Adiciones	Saldo al 31.12.2002
- Reserva legal	1.998	229	2.227
- Reservas voluntaria	29.440	18.165	47.605
- Reserva para inversión en Canarias	723	2.497	3.220
- Reservas de fusión	5.312	--	5.312
<b>Total</b>	<b>37.473</b>	<b>20.891</b>	<b>58.364</b>



**Capital social-**

El capital social a 31 de diciembre de 2002 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 (11.137 miles de euros). Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias a su libre transmisión.

**Prima de emisión-**

La prima de emisión es de libre disposición y asciende a 51.179 miles de euros.

**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, la Sociedad tiene registrada una reserva indisponible condicionada a la reinversión por importe de 3.220 miles de euros.

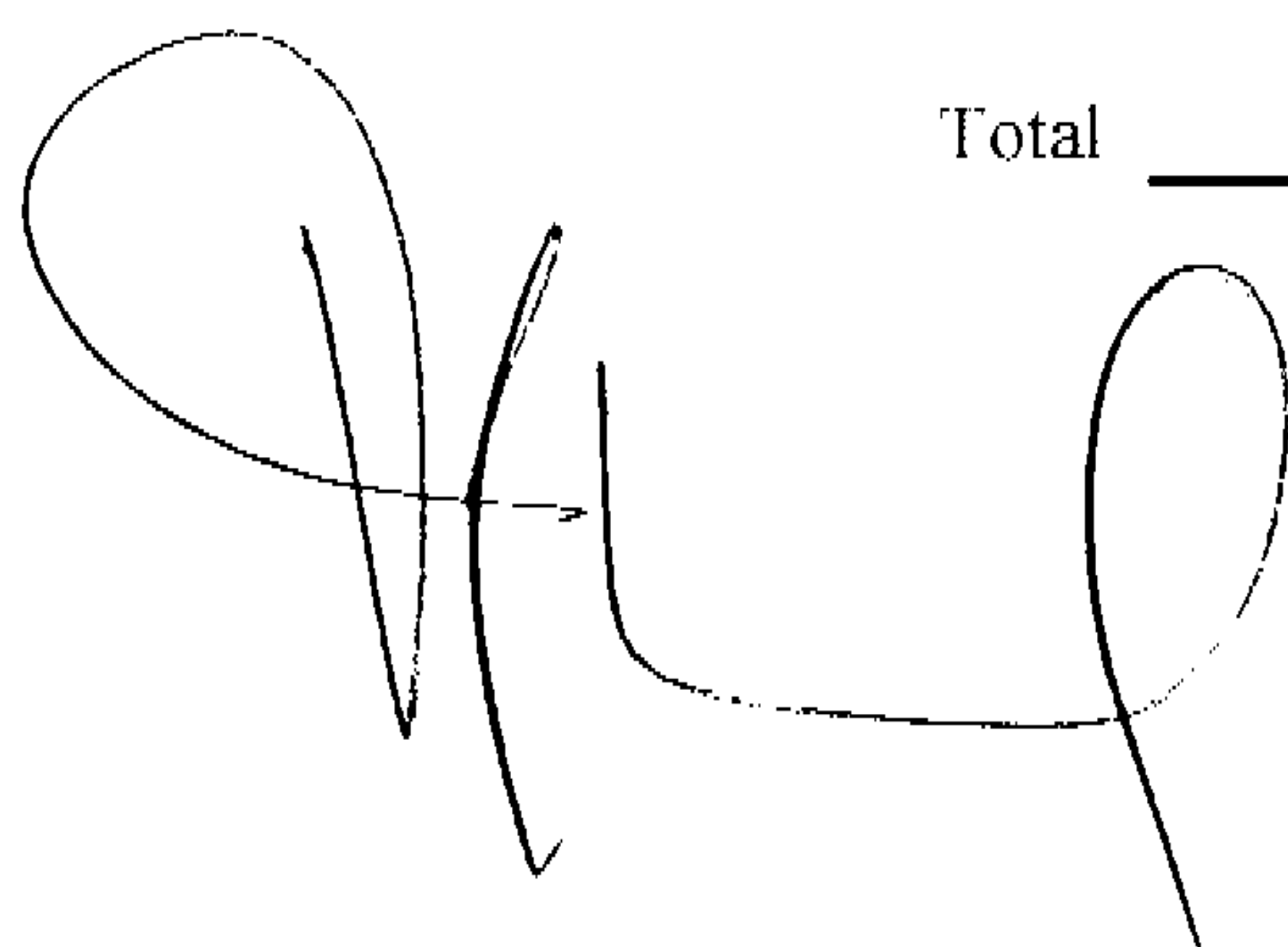
**Reserva voluntaria, reserva fusión-**

Son de libre disposición.

**13) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

El movimiento de la cuenta durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			Saldo al 31.12.2002
	Saldo al 31.12.2001	Adiciones	Imputación a resultados	
- Subvenciones oficiales de explotación	--	1.263	(1.256)	7
- Otros ingresos a distribuir	644	1.090	(297)	1.437
<b>Total</b>	<b>644</b>	<b>2.353</b>	<b>(1.553)</b>	<b>1.444</b>



“Otros ingresos a distribuir” corresponden básicamente a la constitución del derecho de usufructo que la Sociedad posee en Guadalmina Golf, S.A.

### (14) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Saldo al 31.12.2001	Adiciones	Saldo al 31.12.2002
- Provisiones para impuestos	240	--	240
- Otras provisiones	1.202	721	1.923
<b>Total</b>	<b>1.442</b>		<b>2.163</b>

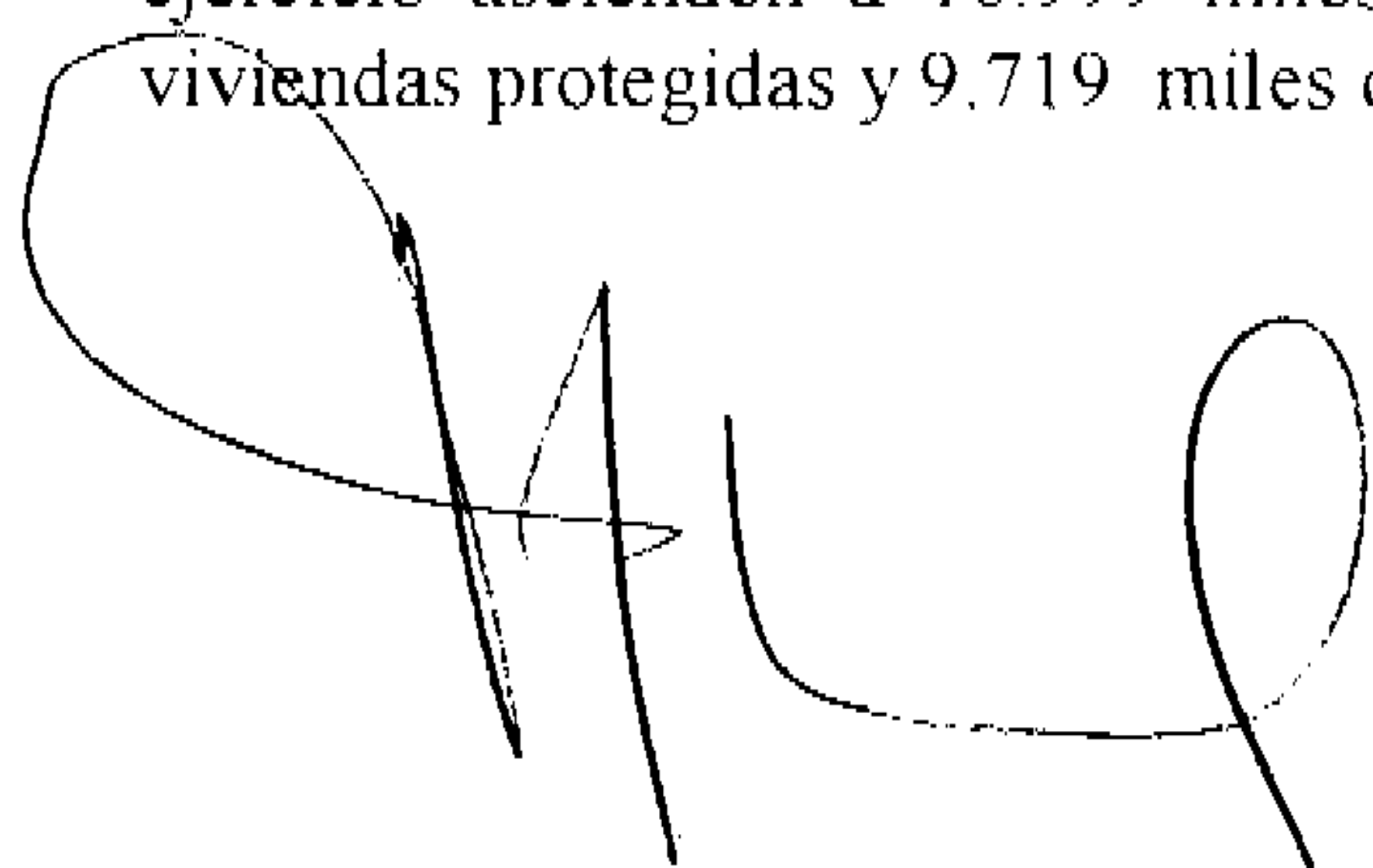
### (15) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTRAS DEUDAS FINANCIERAS.

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Disponibles
- Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	14.545	799	8.346
- Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	145.026	90.162	293.859
- Otros préstamos hipotecarios	3.494	42.896	14.179
- Pólizas de crédito	67.495	23.183	21.811
- Préstamos	14.837	17.828	--
- Deudas por efectos descontados	36.022	--	19.818
- Deudas por leasing	3.934	22.617	--
- Intereses devengados no vencidos	2.169	--	--
<b>Total</b>	<b>287.522</b>	<b>197.485</b>	<b>358.013</b>

Los “Préstamos hipotecarios subrogables” corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que la Sociedad utiliza para financiar la construcción de 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 2002, por 250.532 miles de euros corresponde a la parte dispuesta de un total de 552.737 miles de euros formalizadas.

El importe de los gastos financieros de “Préstamos hipotecarios subrogables” contabilizados en este ejercicio ascienden a 10.999 miles de euros de las cuales 1.280 miles de euros corresponden a viviendas protegidas y 9.719 miles de euros 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 de acuerdo con la normativa contable vigente, clasifica a corto plazo todos aquellos importes que correspondan a la financiación de promociones en curso que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2002 existan compromisos firmes de venta, es decir, que ya 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.

Según los cuadros de amortización de los préstamos formalizados, en caso de no existir subrogación previa, los vencimientos por año serían las siguientes:

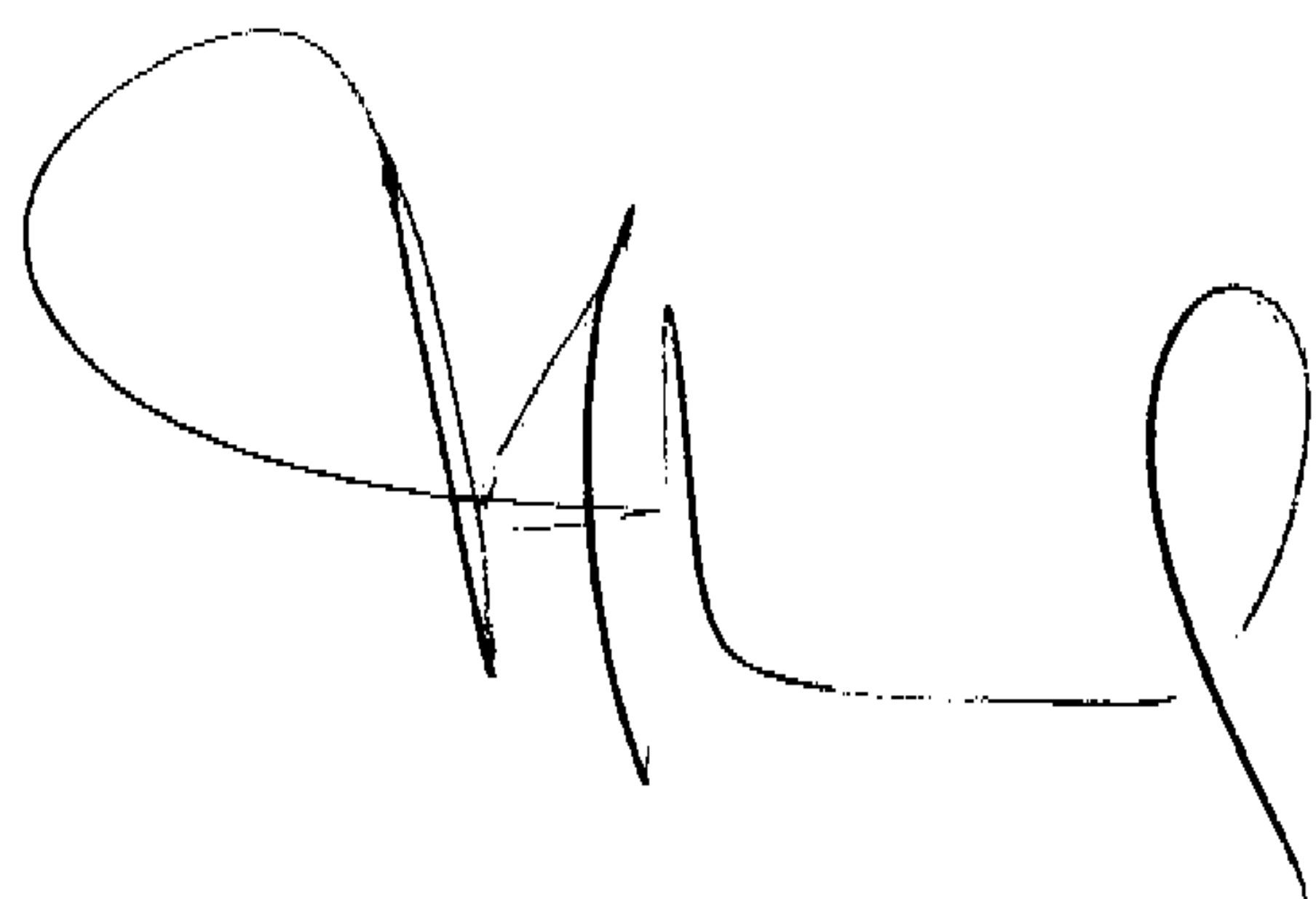
	Miles de euros					Total
	2004	2005	2006	2007	2008 y sig.	
- Prestamos y créditos	29.011	12.000	--	--	--	41.011
- Prést. Hipot. Subrogab. Protegidas	239	503	559	581	13.419	15.301
- Prést. Hipot. Subrogables. Libres	4.034	5.902	7.074	7.354	204.811	229.175
- Otros préstamos hipotecarios	5.387	2.077	2.164	16.610	16.658	42.896
- Leasing	3.740	2.454	2.433	2.433	11.557	22.617
<b>Total</b>	<b>42.411</b>	<b>22.936</b>	<b>12.230</b>	<b>26.978</b>	<b>246.445</b>	<b>351.000</b>

El tipo de interés medio de las deudas a largo plazo fue entre el 4,25 % y un 4,5%.

A 31 de diciembre de 2002, 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 36.022 miles de euros. El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió aproximadamente a 67.228 miles de euros. El tipo de interés medio en el ejercicio 2002 para las líneas de descuento de efectos ha sido entre el 3,75 % y el 4,25%, aproximadamente.

#### (16) ACREEDORES COMERCIALES

El saldo registrado al cierre del ejercicio en el epígrafe "Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo", por importe de 90.727 miles de euros, corresponden a deuda por adquisición de suelo, teniendo el siguiente vencimiento:



Años	Miles de euros
2004	48.911
2005	26.884
2006	11.749
2007	2.712
2008	471
Total	90.727

La composición epígrafe de "Acreedores comerciales" a corto plazo a 31 de diciembre de 2002 y de 2001 del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Miles de euros	
	Saldo al 31.12.2002	Saldo al 31.12.2001
- Anticipos de clientes	205.982	171.802
- Proveedores	38.691	16.913
- Contratistas	15.863	12.766
- Acreedores	44.216	34.917
- Efectos comerciales a pagar	96.952	67.326
Total	401.704	303.724

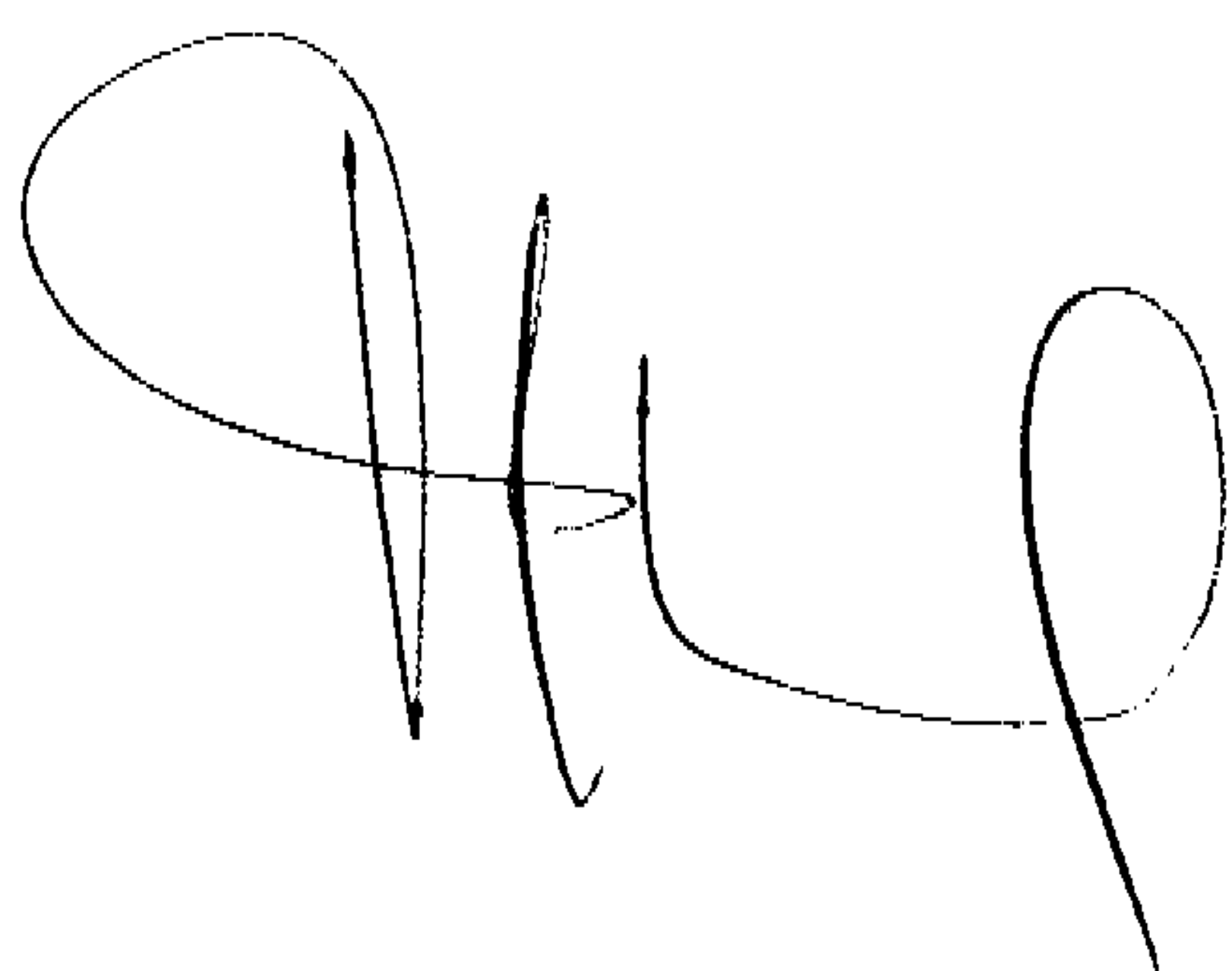
De los anticipos de clientes, aproximadamente 83.437 miles de euros corresponden a anticipos en efectivo y el resto en efectos comerciales a cobrar.

### (17) OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

El importe de epígrafe "Otras deudas" se corresponde principalmente a la deuda por la adquisición de participaciones de sociedades mercantiles, siendo su vencimiento por año el siguiente:

Años	Miles de euros
2003	1.253
2004	--
2005	4.456
2006	4.714
Total	10.423

El epígrafe "Administraciones Públicas a largo plazo" por importe de 1.314 miles de euros corresponde a impuestos sobre beneficios diferidos, derivados de los ajustes temporales en la contabilización del impuesto sobre Sociedades, cuya reversión será a largo plazo.



(18) 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:

	Miles de euros
- Venta viviendas unifamiliares libres	30.456
- Venta viviendas colectivas libres	327.915
- Venta viviendas protegidas	27.405
- Ventas de obra ejecutada y certificada edificación no residencial	23.074
- Ventas de terrenos y solares	35.506
- Venta de mejoras de viviendas	158
- Ingresos por arrendamientos	1.877
- Ingresos por servicios prestados	3.421
<b>Total</b>	<b>449.812</b>

**Aprovisionamientos-**

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

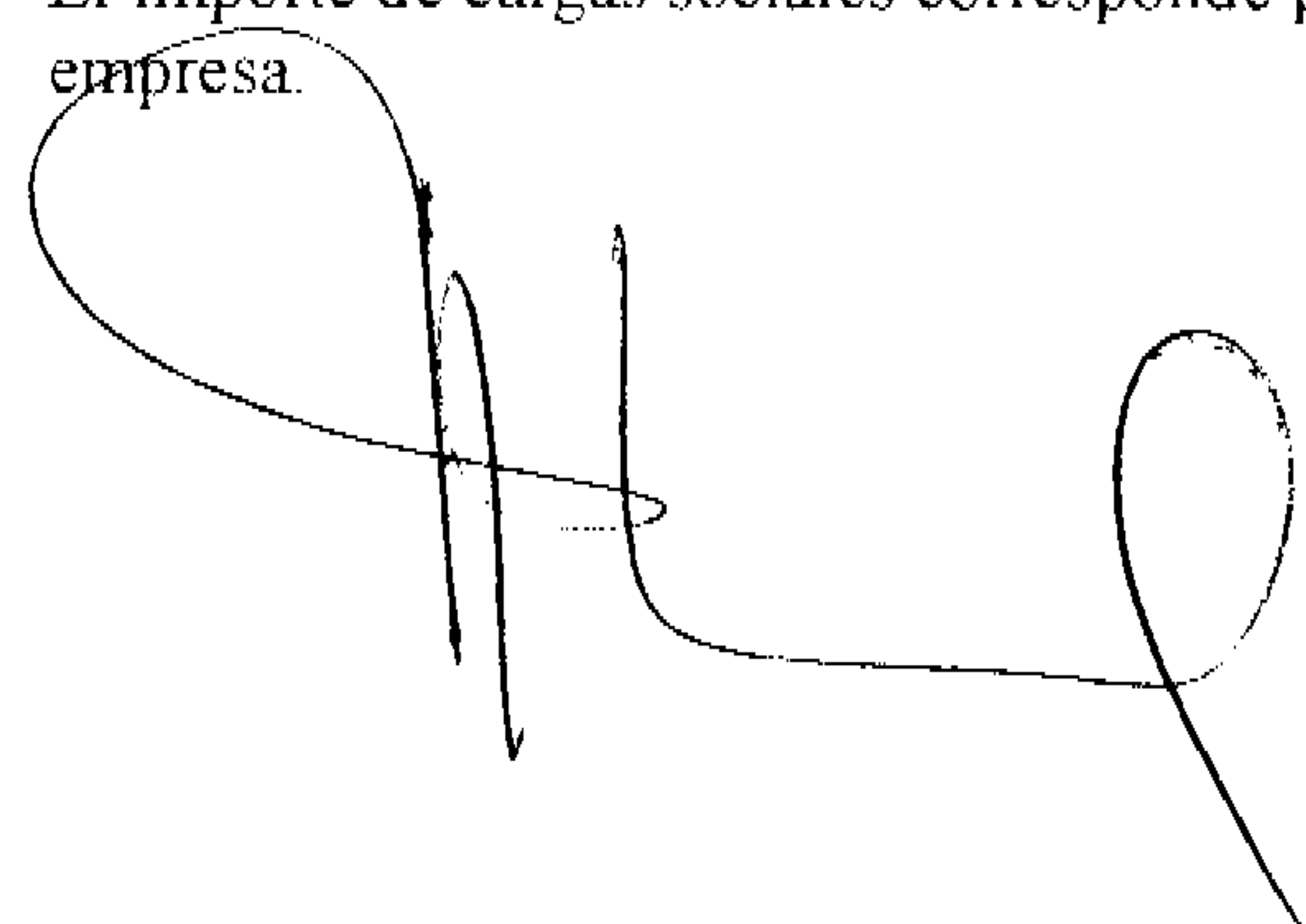
	Miles de euros
- Compra de terrenos y solares	135.171
- Variación de terrenos y solares	(88.253)
- Aportación de terrenos para constitución de sociedades	(711)
- Certificaciones de obra y servicios de terceros	252.328
<b>Total</b>	<b>298.535</b>

**Gastos de personal-**

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

	Miles de euros
- Sueldos, salarios y asimilados	25.951
- Cargas sociales	6.752
<b>Total</b>	<b>32.703</b>

El importe de cargas sociales corresponde practicamente en su totalidad a Seguridad Social cargo de la empresa.





**Número medio de empleados-**

Durante 2002 el número medio de personas empleadas de la Sociedad distribuido por categorías fue el siguiente:

	Número
- Dirección	15
- Técnicos titulados	271
- Administrativos	135
- Comerciales	108
- Operarios y subalternos	348
Total	877

**Variación de provisiones de tráfico-**

La composición y movimientos de las provisiones de tráfico durante el ejercicio, es la siguiente:

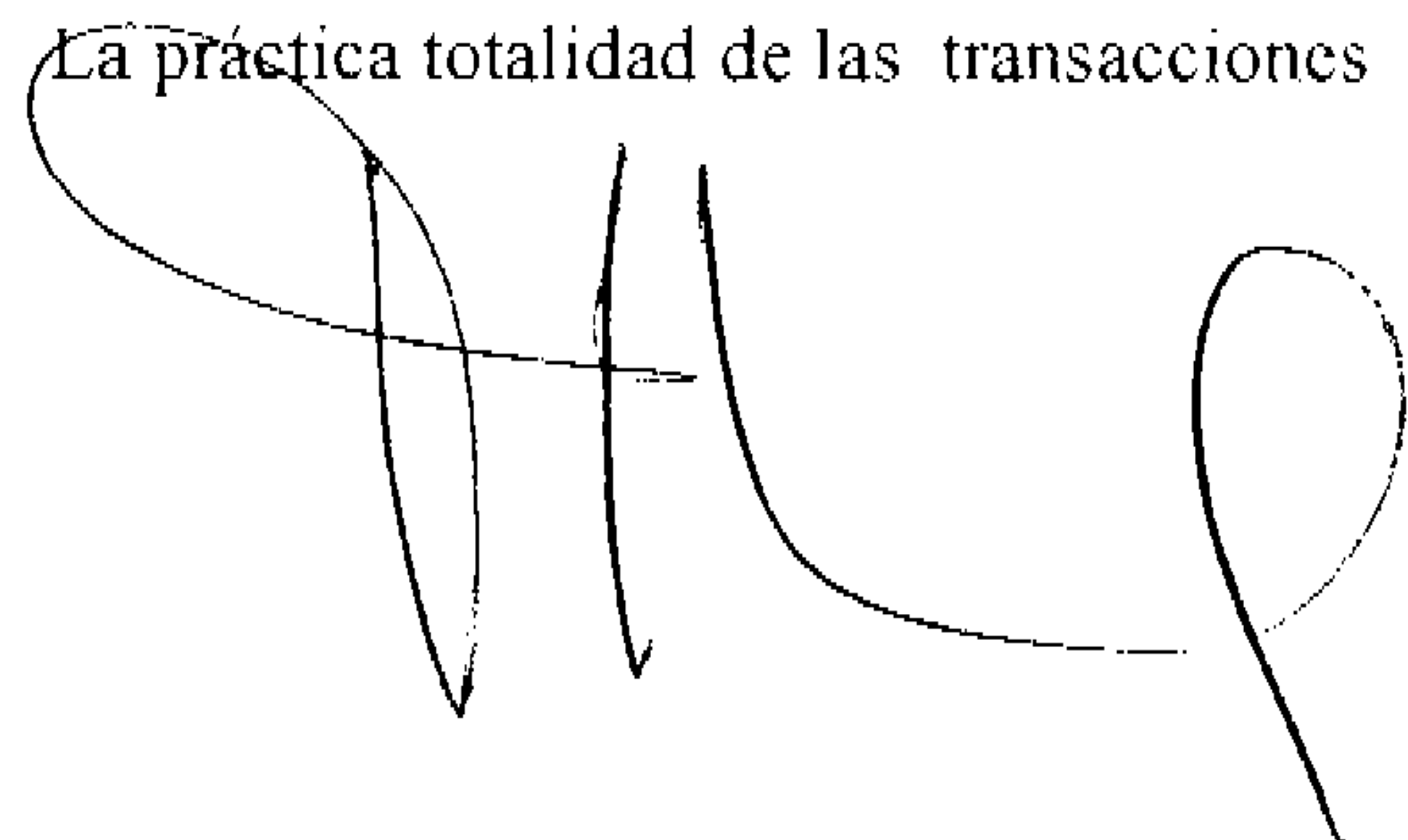
	Miles de euros		
	Provisión para créditos incobrables	Otras provisiones de tráfico	Total
Saldo 31.12.2001	--	2.345	2.345
Dotaciones	68	1.392	1.460
Saldo 31.12.2002	68	3.737	3.805

**Transacciones con empresas del grupo y asociadas-**

Durante el ejercicio 2002, la Sociedad ha realizado las transacciones siguientes con empresas del grupo y asociadas:

	Miles de euros	
	Empresas del grupo	Empresas asociadas
- Ventas	1.786	--
- Certificaciones por obra ejecutada	20.535	--
- Servicios prestados	1.139	--
- Ingresos por arrendamiento de inmuebles	560	--
- Dividendos recibidos	--	--
- Ingresos financieros	--	614
- Compras	4.412	--
- Adquisiciones de obra para venta	1.186	--
- Servicios recibidos	48	--
- Gastos por arrendamiento de inmuebles	504	--

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



### Ingresos y gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores-

Las partidas más significativas incluidas en estos epígrafes son las siguientes:

	Miles de euros	
	Ingresos extraordinarios y de ejercicios anteriores	Gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores
- Exceso provisión facturas pendientes de conformar	320	--
- Penalización a clientes por anulación de contratos de venta	117	--
- Sanciones e indemnizaciones	--	359
- Indemnización a clientes	--	140
- Otros	281	432
<b>Total</b>	<b>718</b>	<b>931</b>

## (19) SITUACIÓN FISCAL

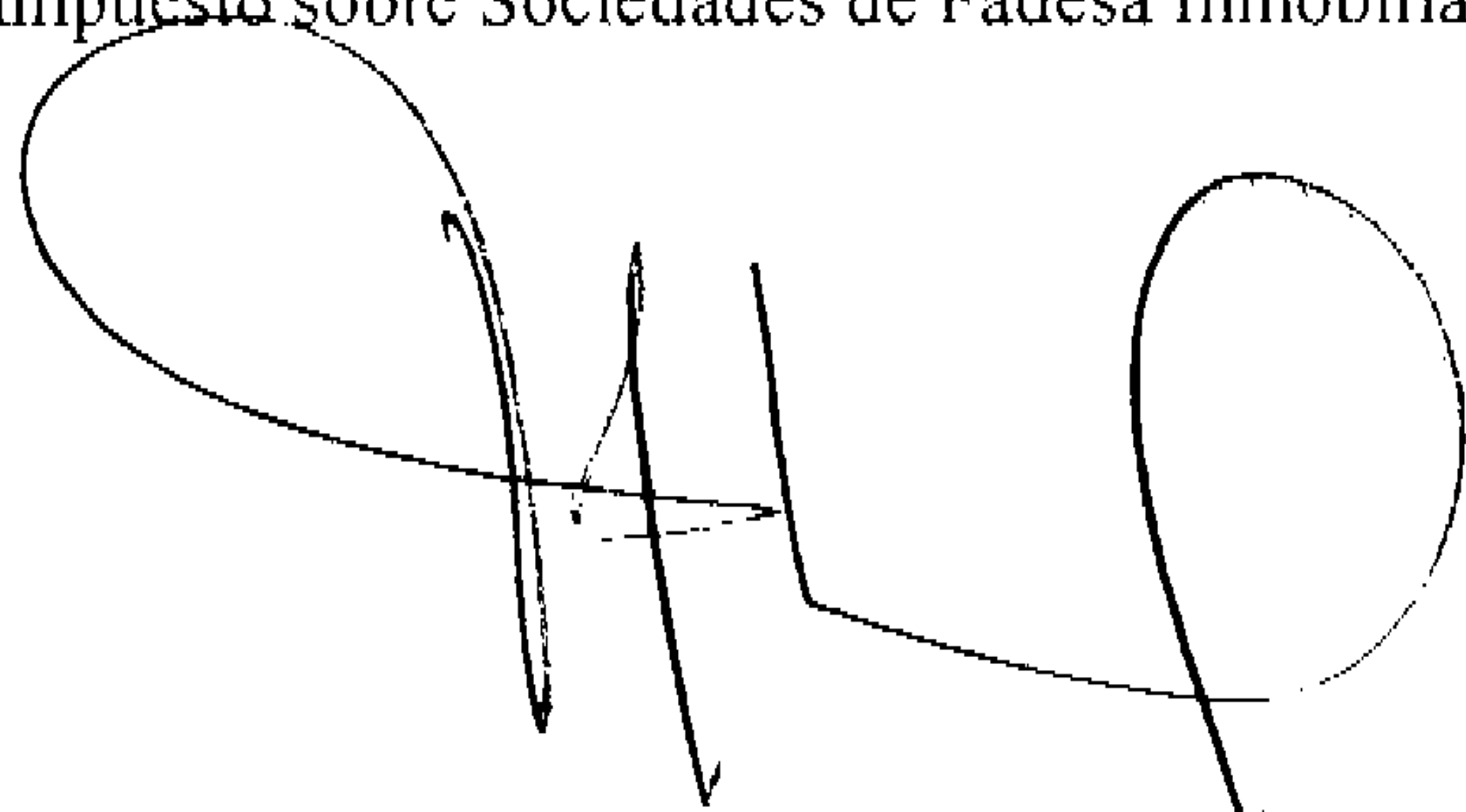
Fadesa Inmobiliaria, S.A. como matriz de un grupo de sociedades, desde 1 de enero de 1999 se halla acogida al régimen de tributación sobre el beneficio consolidado de los grupos de sociedades, y es el sujeto pasivo a efectos de liquidación del Impuesto sobre Sociedades del mencionado grupo.

Las sociedades que componen el grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2002 son las siguientes:

- Fadesa Inmobiliaria, S.A. como sociedad dominante; y como sociedades dependientes:

- |  |   |
|--|---|
| - Obralar, S.L.                                      | - Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L. |
| - Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.            | - Baranda Azul, S.A.                      |
| - Fadesa Canarias, S.L.                              | - DB-6, S.A.                              |
| - Centro Logístico de Transportes de Culleredo, S.A. | - Lamps, S.A.                             |
| - Arco Iris Gestión, S.L.                            | - MK-II, S.A.                             |
| - Triple Gest, S.L.                                  | - TR-2, S.A.                              |
| - Eurogalia, S.L.                                    | - TR-4, S.A.                              |
| - Pinturas Meldorf, S.A.                             | - TR-6, S.A.                              |
| - PQF-97, S.L.                                       | - TR-7, S.A.                              |
| - Escayolas Alba, S.L.                               | - Hotel Isla Cristina, S.L.               |
| - Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.                   | - Hotel Campos de Guadalmina, S.L.        |
| - Comunidad de Propietarios de Vista Alegre, S.L.    | - Hotel de Matogrande, S.L.               |
| - Casino de Badaguas, S.A.                           | - Aplistone, S.L.                         |
| - Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.        | - Promotora Club Social Torrelago, S.A.   |

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades de Fadesa Inmobiliaria, S.A., es como sigue:



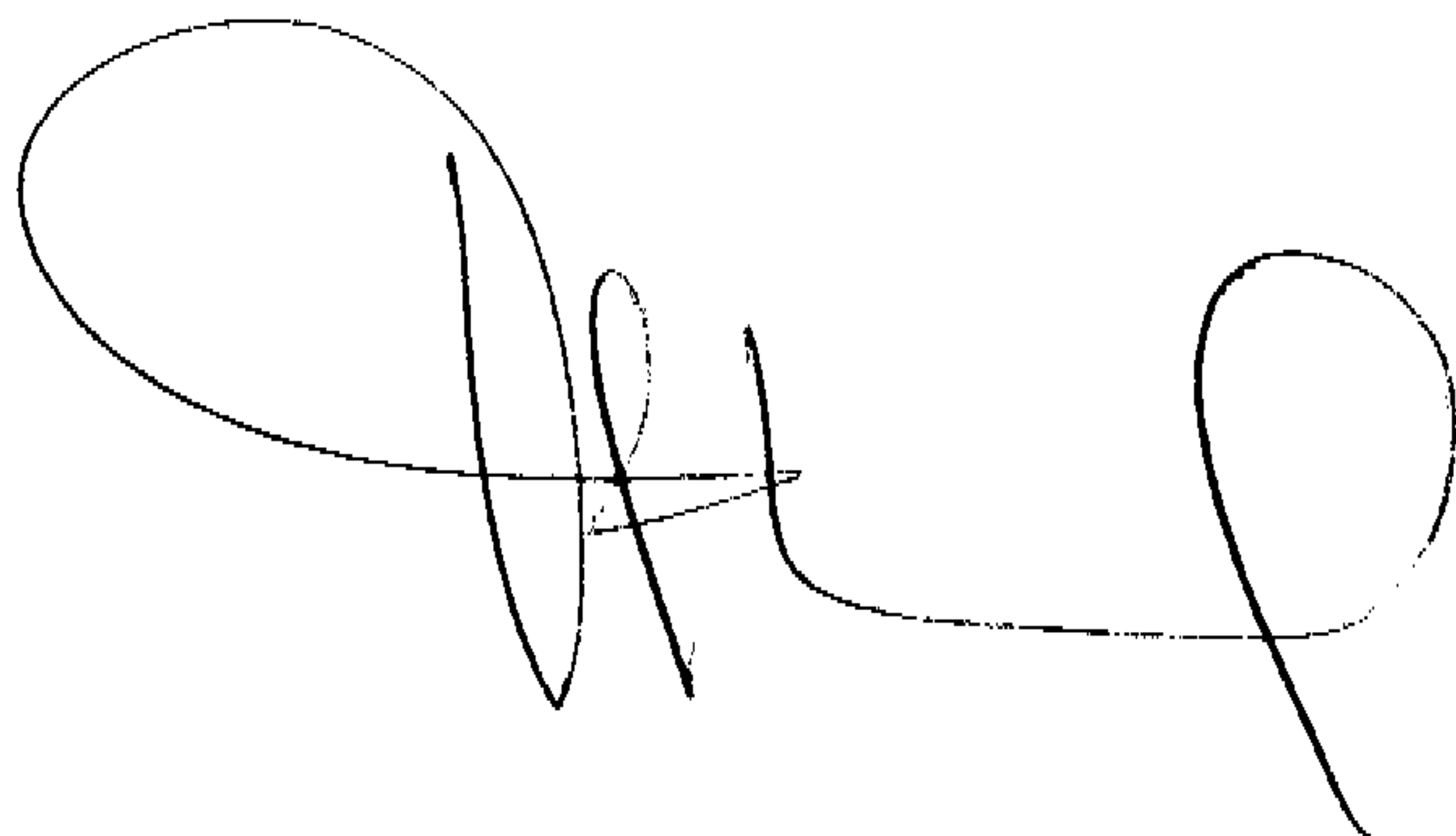
Concepto	Situación contable	Situación fiscal
Resultado contable antes de Impuesto sobre Sociedades	83.410	83.410
Diferencias permanentes positivas	6.020	6.020
Diferencias permanentes negativas	(6.244)	(6.244)
Diferencias temporales con origen en el ejercicio:	--	(175)
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores:	--	64
Resultado contable ajustado/Base imponible	83.186	83.075
Cuota al 35%	29.115	29.076
Deducciones por dividendos	253	253
Gasto por impuesto / Impuesto a pagar	28.862	28.823
Retenciones y pagos a cuenta		9.452
Cuota líquida del impuesto sobre sociedades		19.371

Del gasto por Impuesto sobre Sociedades registrado por Fadesa Inmobiliaria S.A., 709 miles de euros corresponden a su establecimiento permanente en Portugal, cuya liquidación se realiza en dicho país.

Adicionalmente a lo anterior, como consecuencia del régimen de tributación consolidado al que está acogido la Sociedad, se ha registrado con las Sociedades dependientes los derechos de cobro u obligaciones de pago que se derivan del cálculo del gasto por el Impuesto sobre Sociedades a efectos individuales en cada una de ellas, resultando al 31 de diciembre de 2002 un saldo neto acreedor de 1.676 miles de euros con empresas del grupo, que minorará en el mismo importe la deuda con las Administraciones Públicas calculada en el párrafo anterior. Los saldos más significativos son los siguientes: Obralar, S.L., DB-6, S.A. y MK-II, S.A. deudores por 464, 1.323 y 1.323 miles de euros, respectivamente; y Eurogalia, S.L. acreedor por 3.340 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002, 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 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 (9.465 miles de euros) 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 6.244 miles de euros.

## (20) GARANTÍAS COMPROMETIDAS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

### *Avales y compromisos -*

A 31 de diciembre de 2002 la Sociedad es avalista ante entidades financieras por préstamos, créditos, y avales concedidos a sociedades del grupo por importe de 80.454 miles de euros.

## (21) OTRA INFORMACION Y HECHOS POSTERIORES

### *Retribución y otras prestaciones a los administradores -*

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2002 por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 1.970 miles de euros, correspondiendo 997 miles de euros a retribuciones, 111 a dietas y 862 a sueldos y salarios.

La Sociedad ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración por importe de 246 miles de euros. No se han contraído obligaciones en materia de fondos de pensiones, seguros de vida u otros similares.

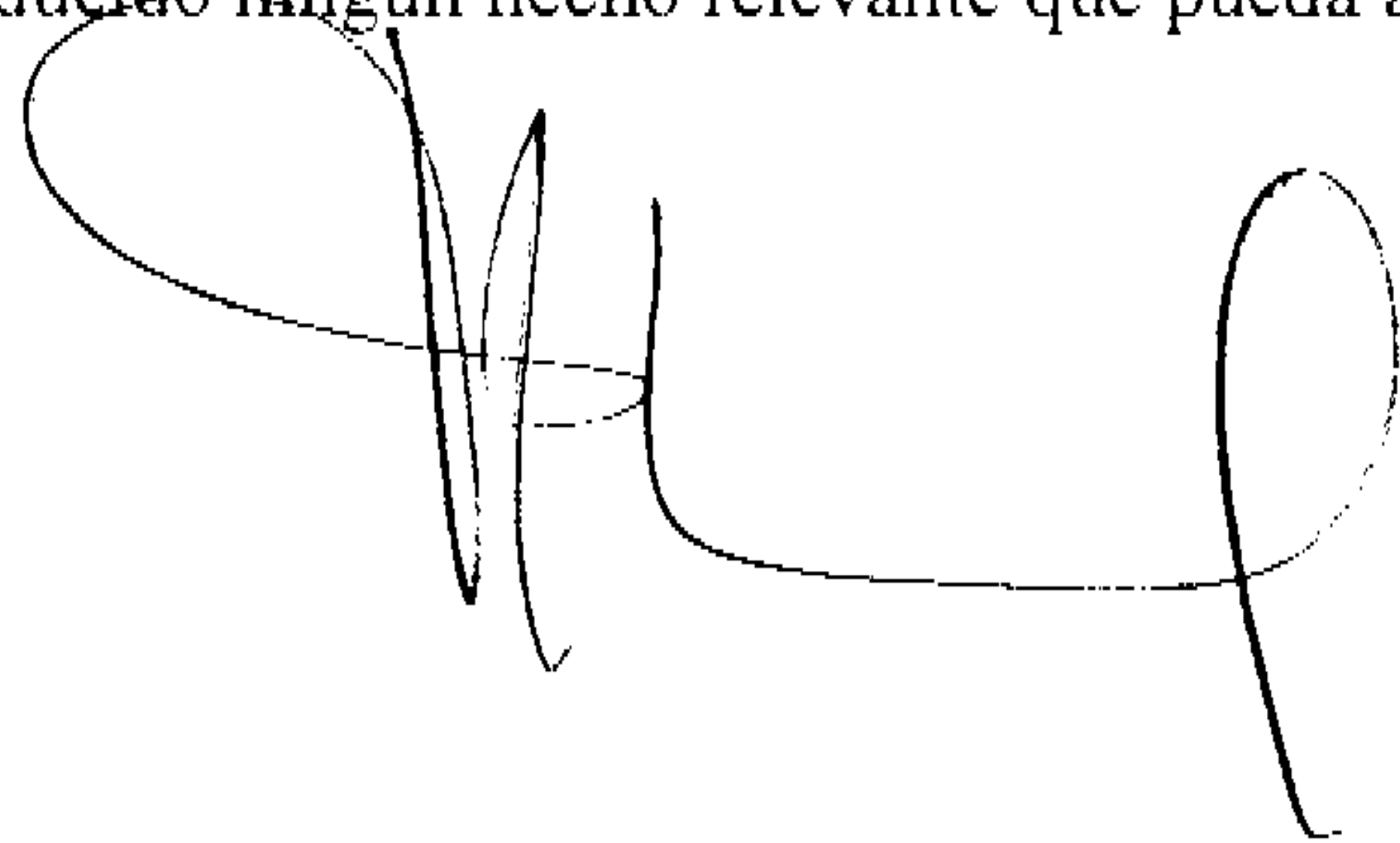
### *Retribución de auditores-*

La remuneración a los auditores por la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2002 ha ascendido a 51,1 miles de euros.

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 44 miles de euros. En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

### *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.



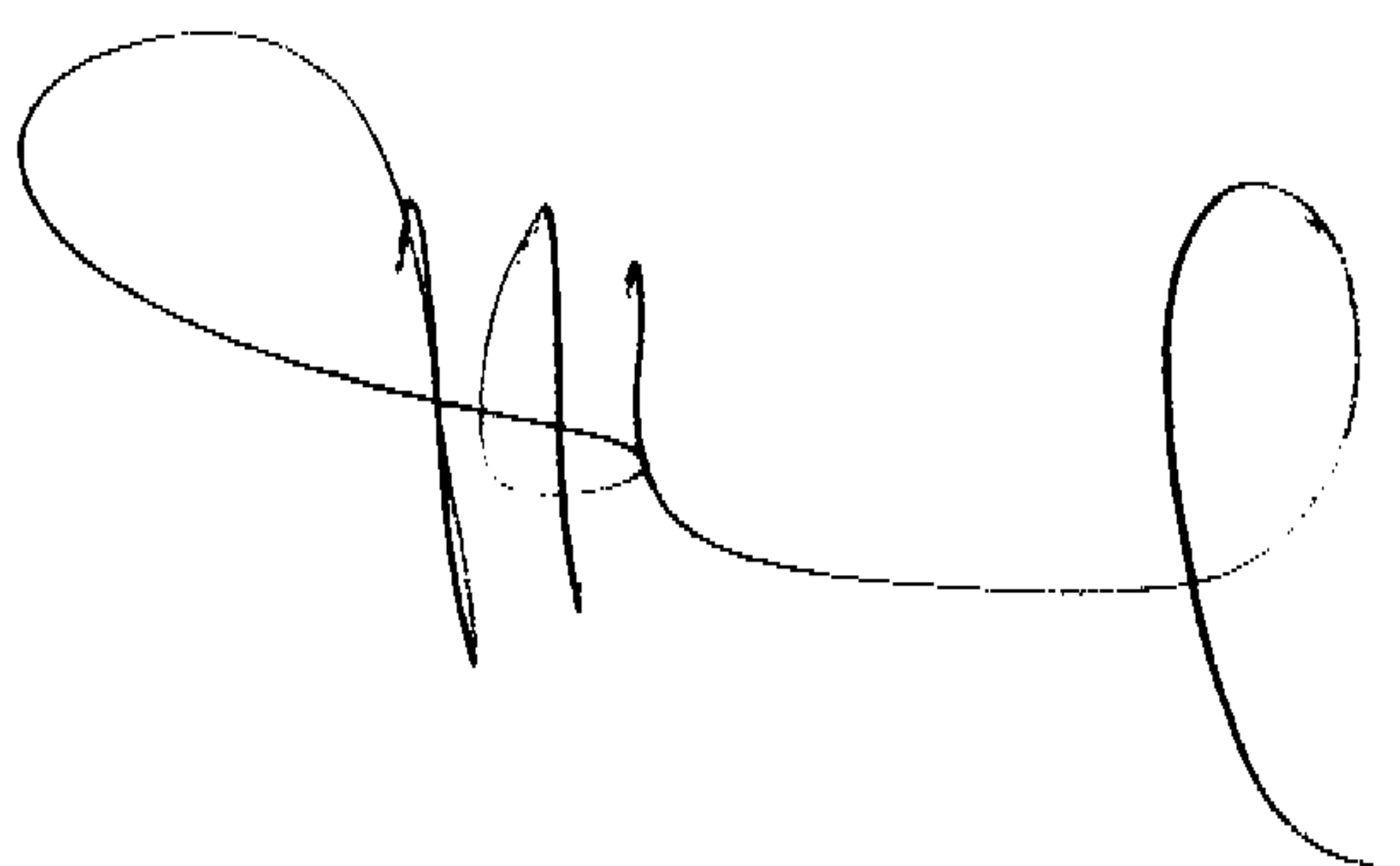
*Información sobre medio ambiente-*

Las promociones inmobiliarias han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, habiéndose cumplido todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los proyectos/memorias. Por lo tanto no se estiman contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.

**(22) CUADRO DE FINANCIACIÓN DEL EJERCICIO**

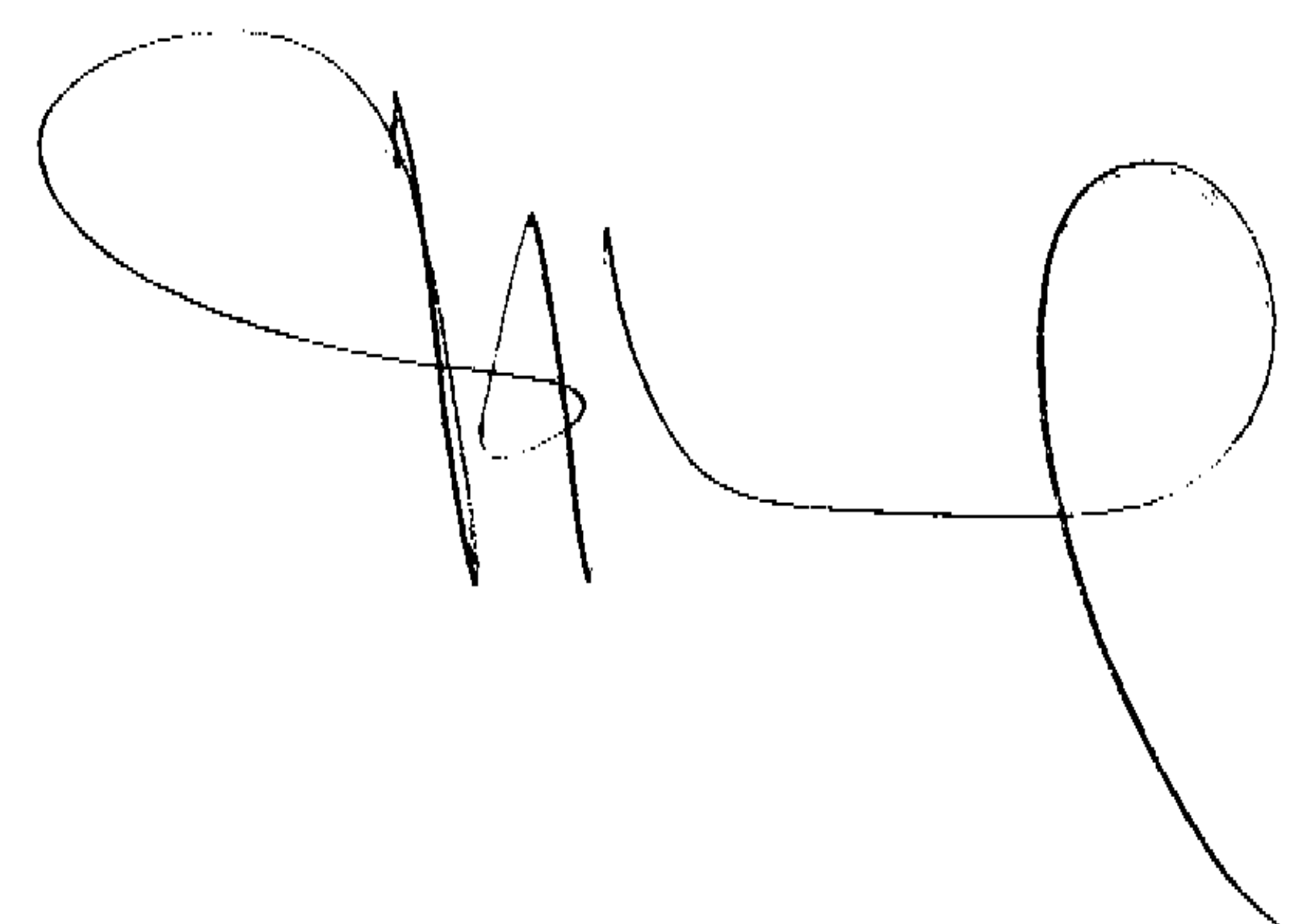
		Miles de euros			
APLICACIONES	2002	2001	ORIGENES	2002	2001
Recursos aplicados de las operaciones	--	--	Recursos procedentes de las operaciones	66.017	32.297
Gastos de formalización deudas	100	1.297	Aportaciones de accionistas.	--	52.323
Adquisiciones de inmovilizado	64.657	49.923	Ampliación de capital	--	1.145
Inmovilizaciones inmateriales	21.917	218	Prima de emisión de acciones	--	51.178
Inmovilizaciones materiales	1.892	17.149	Ingresos a distribuir en varios ejer.	2.323	553
Inmovilizaciones financieras	40.848	32.556	Enajenación de Inmovilizado	1.878	2.757
Gastos a distribuir en varios ej.	5.079	67	Inmovilizaciones materiales	16	--
Cancelación o traspaso deudas l/p.	64.251	97.246	Inmovilizaciones financieras	1.862	2.757
			Deudas a largo plazo	171.059	152.827
			Traspaso a c.p. de inmoviliz. financieras	4.383	--
Total aplicaciones.	<u>134.087</u>	<u>148.533</u>	Total orígenes.	<u>245.660</u>	<u>240.757</u>
EXCESO DE ORIGENES			EXCESO DE APLICACIONES		
(Aumento de capital circulante)	<u>111.573</u>	<u>92.224</u>	(Disminución de capital circulante).		

		Miles de euros			
		2002		2001	
VARIACION CAPITAL CIRCULANTE		Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias		158.400	--	157.662	--
Deudores		131.891	--	39.361	--
Acreeedores		--	177.912	--	120.474
Inversiones financieras temporales		8.545	--	11	--
Tesorería		--	9.636	15.466	--
Ajustes por periodificación		285	--	198	--
	Total	<u>299.121</u>	<u>187.548</u>	<u>212.698</u>	<u>120.474</u>
Variación del capital circulante en el ejercicio		111.573		92.224	



CORRECCIONES AL RESULTADO

	Miles de euros	
	2002	2001
Resultado contable	54.548	20.891
• Aumentos		
Dotaciones a la amortización	3.423	1.860
Amortización de gastos a distribuir	522	537
Dotación de provisiones de inmovilizado	7.625	1.056
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	721	--
Pérdidas procedentes del inmovilizado	794	9.574
Impuesto diferido en el ejercicio	39	6
• Disminuciones		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(1.553)	(76)
Traspaso de inmovilizado a existencias	--	(1.189)
Exceso provisiones inmovilizado financiero	(102)	(40)
Beneficio de ventas de inmovilizado	--	(321)
Impuesto anticipado en el ejercicio	--	(1)
	<u>66.017</u>	<u>32.297</u>

**FADESA INMOBILIARIA, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

En el ejercicio 2002, 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 2002 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 2002, por un importe de 468 millones de euros, lo que supone un incremento del 31% respecto a la cifra del 2001. Esto implica que a cierre del ejercicio 2002 la sociedad mantenga 722 millones de euros en contratos privados firmados y pendientes escritura pública, lo que da una visión de la evolución que experimentará la cifra de negocios de la Sociedad en los años 2003 y 2004, sin tener en cuenta las nuevas ventas a incorporar por promociones a entregar en los mencionados ejercicios.

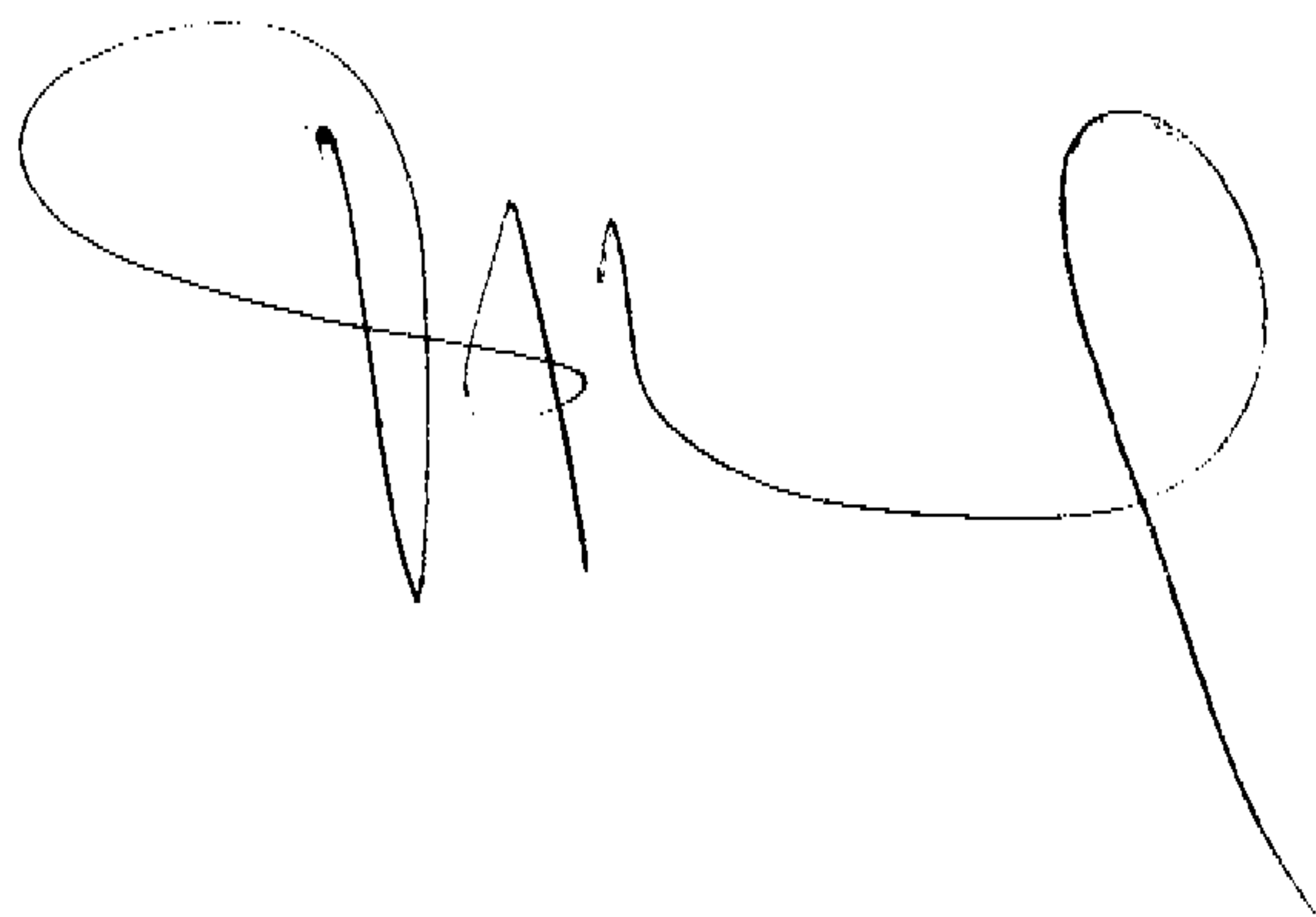
Por otro lado, el incremento que ya viene experimentando la Sociedad y que se verá aumentado en el año 2003 y 2004, se encuentra ya reflejado las cuentas anuales del ejercicio 2002, tal y como se puede observar en el incremento del total activo de la Sociedad que supone un 39% respecto al total activo del año 2001; y en la cifra de existencias, que alcanza el importe de 718 millones de euros, dentro de las cuales la Sociedad está apuntalando sus objetivos de futuro a largo plazo, al tener dentro de las mismas 273 millones de euros 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 2002, Fadesa Inmobiliaria, S.A. no posee, no ha efectuado operaciones, ni está en sus planes la adquisición de acciones de la propia Sociedad.



En Madrid, a 13 de marzo de 2003, 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 correspondientes al ejercicio anual 2002. El resto de las hojas que componen las cuentas anuales y el informe de gestión las firman únicamente el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración en representación de los Administradores.

Manuel Jove Capellán  
Presidente

Manuel Jove Santos  
Vicepresidente 1º

Felipa Jove Santos  
Vicepresidenta 2ª

José Luis Macía Sarmiento  
Consejero-Delegado

Joaquín Arenas de Bedmar  
Vocal

Jose Ares Santiso  
Vocal

José María Castellano Ríos  
Vocal

Antonio de la Morena Pardo  
Vocal

Rocío Díaz Pedreira  
Vocal

Invergestión, Sociedad de  
Inversiones y Gestión S.A.  
Vocal

John Timothy Morris  
Vocal

Gabriel Nieto Peñamaría  
Vocal

Modesto Rodríguez Blanco  
Vocal

Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre  
Vocal

Jose Luis Suárez Barratago  
Vocal



**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2002**



## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
FADESA INMOBILIARIA, S.A.

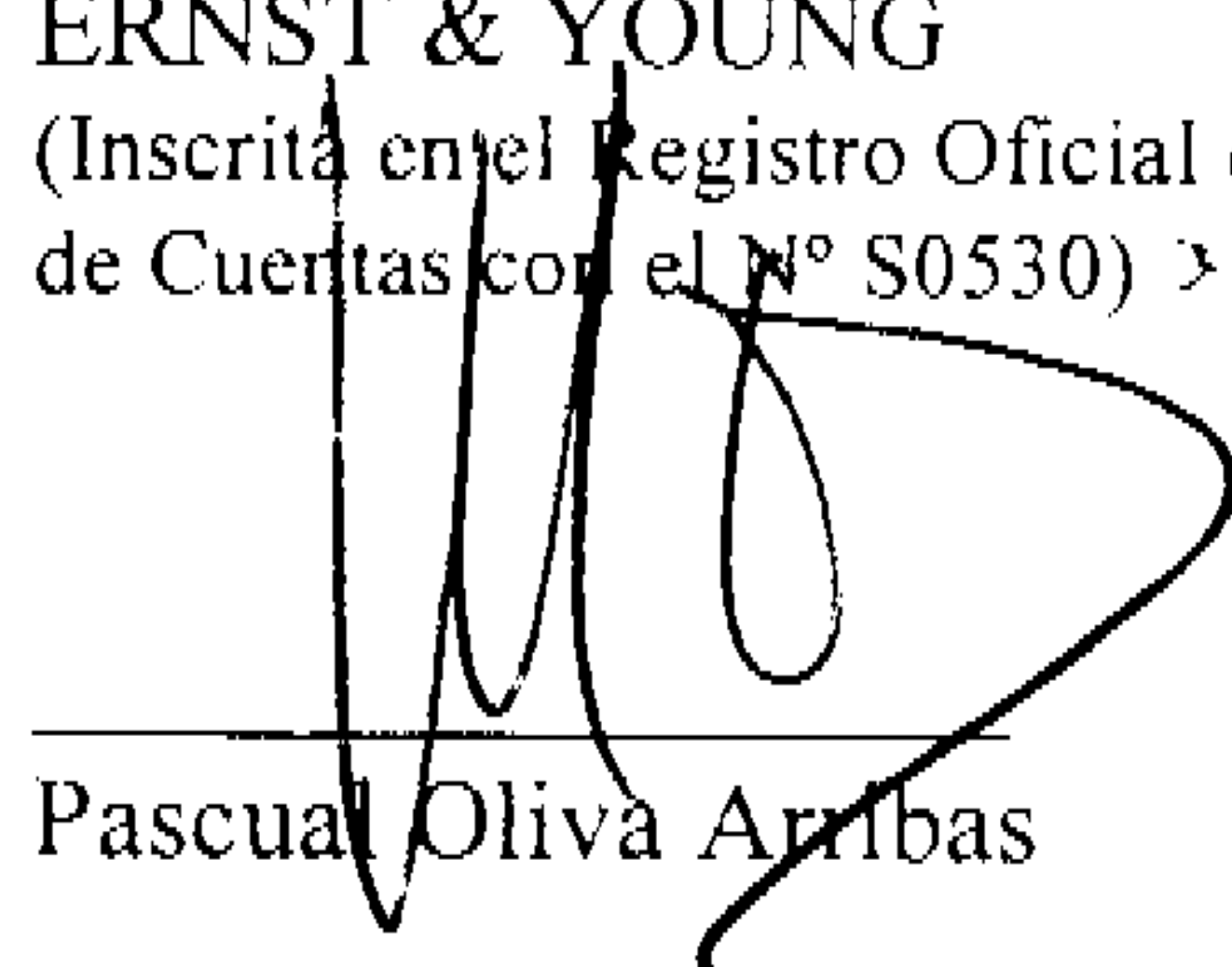
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 22 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2002 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 2002, 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 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

ERNST & YOUNG  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530) >

  
Pascual Oliva Arribas

14 de marzo de 2003

# FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Miles de euros)

	2002	2001
<b>ACTIVO</b>		
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>360.597</b>	<b>274.753</b>
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.246	1.349
INMOVILIZADO INMATERIAL	25.748	6.051
Gastos de investigación y desarrollo	17	17
Concesiones administrativas	2.842	613
Aplicaciones informáticas	439	371
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	25.640	7.015
Anticipos	14	0
Amortizaciones	-3.204	-1.965
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>274.596</b>	<b>214.264</b>
Terrenos, solares y bienes naturales	16.563	14.426
Inmuebles para arrendamiento	95.154	96.694
Inmuebles para uso propio	20.349	16.896
Instalaciones técnicas y maquinarias	25.339	21.269
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	9.051	8.102
Anticipos e inmobilizaciones en curso	131.915	78.287
Otro inmovilizado	9.730	6.314
Provisiones	-5.880	-6.020
Amortizaciones	-27.625	-21.704
<b>INMOVILIZADO FINANCIERO</b>	<b>59.007</b>	<b>53.089</b>
Participaciones en empresas del grupo no consolidadas	1.647	0
Participaciones puestas en equivalencia	11.486	12.409
Cartera de valores a largo plazo	47.243	39.395
Otros créditos	451	596
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	869	531
Administraciones Públicas a largo plazo	186	172
Provisiones	-2.875	-14
<b>FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION</b>	<b>4.751</b>	<b>6.295</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>5.010</b>	<b>501</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.013.967</b>	<b>706.284</b>
EXISTENCIAS	816.644	578.920
Terrenos y solares promotoras	355.225	191.526
Promociones en curso (promotoras)	347.453	351.093
Obras en curso (constructoras)	40.503	1.165
Edificios construidos	50.036	26.042
Anticipos	9.428	170
Existencias de la actividad industrial	13.999	8.924
<b>DEUDORES</b>	153.190	89.863
Clientes por ventas y prestación de servicios	112.048	76.612
Empresas consolidadas por integración proporcional deudoras	20.955	2.526
Deudores varios	5.233	5.046
Personal	114	35
Administraciones Públicas	15.198	5.992
Provisiones	-358	-348
<b>INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	<b>16.697</b>	<b>8.939</b>
Cartera de valores a corto plazo	16.312	7.171
Otros créditos	362	1.746
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	23	22
TESORERÍA	26.664	27.941
AJUSTES POR PERIODIFICACION	772	621
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.384.325</b>	<b>987.833</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>181.332</b>	<b>124.674</b>
CAPITAL SUSCRITO	11.137	11.137
PRIMA DE EMISION	51.179	51.179
OTRAS RESERVAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	59.017	36.812
Reservas distribuíbles	53.570	34.091
Reservas no distribuíbles	5.447	2.721
RESERVAS SOC. CONSOL. POR INTEG. GLOBAL O PROFORC.	3.499	4.062
RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	499	435
DIFERENCIAS DE CONVERSION	763	0
PERDIDAS Y GANANCIAS ATRIBUIDAS A LA SOC. DOMINANTE	55.238	21.049
Pérdidas y ganancias consolidadas	55.126	20.982
Pérdidas y ganancias atribuibles a socios externos	112	67
<b>SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>708</b>	<b>678</b>
<b>DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION</b>	<b>6.585</b>	<b>7.551</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>8.923</b>	<b>8.986</b>
Subvenciones de capital	7.433	8.049
Diferencias positivas de cambio	40	195
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.450	742
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>2.183</b>	<b>1.443</b>
Provisiones para impuestos	254	241
Otras provisiones	1.929	1.202
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>389.762</b>	<b>233.093</b>
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	272.836	187.315
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	250.044	184.414
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	22.792	2.901
OTROS ACREEDORES	17.029	7.771
Otras deudas	448	3.328
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	957	657
Administraciones Públicas	15.624	3.786
<b>ACREEDORES POR OP. TRAFICO A LARGO PLAZO</b>	<b>99.897</b>	<b>38.007</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>794.832</b>	<b>611.408</b>
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	318.153	253.957
Préstamos y otras deudas	311.726	250.181
Deudas por intereses	2.433	2.080
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	3.994	1.774
<b>ACREEDORES COMERCIALES</b>	<b>437.221</b>	<b>325.354</b>
Anticipos recibidos por pedidos	213.666	179.065
Deudas por compras o prestación de servicios	223.309	146.115
Deudas representadas en cheques a pagar	246	174
<b>OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES</b>	<b>34.966</b>	<b>29.499</b>
Administraciones Públicas	28.812	10.927
Otras deudas	4.732	17.494
Remuneraciones pendientes de pago	772	244
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	650	834
<b>PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO</b>	<b>3.864</b>	<b>2.485</b>
AJUSTES POR PERIODIFICACION	628	113
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.384.325</b>	<b>987.833</b>

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

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001  
(Miles de euros)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<b>DEBE</b>		<b>HABER</b>	
<b>GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>411.552</b>	<b>282.521</b>	<b>522.113</b>	<b>327.621</b>
APROVISIONAMIENTOS	286.978	202.332	452.945	237.627
TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	0	2.976	430.993	223.226
GASTOS DE PERSONAL	41.764	31.843	6.766	4.386
DOTACION PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	8.738	6.209	8.702	7.526
VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	767	966	6.484	2.489
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	73.305	38.195	66.902	87.862
Servicios exteriores	50.682	25.907	8	626
Tributos	20.706	11.116	0	1.189
Otros gastos de gestión corriente	1.917	1.172	2.258	317
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>110.561</b>	<b>45.100</b>	<b>27.722</b>	<b>21.046</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>37.912</b>	<b>29.019</b>	<b>10.190</b>	<b>7.973</b>
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	25.631	23.200	104	247
VARIACION DE PROVISIONES DE INVERS. FINANC.	1.625	-10	1.525	595
DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO	10.656	5.829	8.561	7.131
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>			<b>27.722</b>	<b>21.046</b>
<b>AMORTIZACION FONDO COMERCIO CONSOLIDACION</b>	<b>1.680</b>	<b>1.138</b>	<b>157</b>	<b>64</b>
<b>BENEFICIO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>81.316</b>	<b>22.980</b>		
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.375</b>	<b>-4.058</b>	<b>1.939</b>	<b>3.842</b>
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO	146	-5.347	1.083	927
PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	94	113	0	726
GASTOS EXTRAORDINARIOS	878	1.060	322	454
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	257	116	534	1.735
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>564</b>	<b>7.901</b>		
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>81.880</b>	<b>30.881</b>		
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	26.754	9.899		
<b>BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>55.126</b>	<b>20.982</b>		
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS	15	0	127	67
<b>RESULTADO EJERC. ATRIB. A LA SOC. DOMINANTE</b>	<b>55.238</b>	<b>21.049</b>		

RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS

FADESA INMOBILIARIA, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2002

**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 2001 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 Groupe Fadesa Maroc, S.A., Ulepim Promoções Imobiliárias, S.A., Inmobadajoz Emprendimientos Inmobiliarios, S.A. y S.C Diana Forest, S.A. tienen sus domicilios sociales fuera del territorio nacional, en concreto, en Marruecos, Portugal y Rumania, respectivamente.

El domicilio social de la sociedad 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 2002 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 2002 se presentan comparativamente con los saldos del ejercicio anterior. Según se indica en la nota 3 de la presente memoria, en el ejercicio 2002 se han producido cambios en el perímetro de consolidación con relación al ejercicio 2001, por



incorporaciones, retiros y variaciones en los porcentajes de participación de sociedades pertenecientes al perímetro de consolidación en el pasado ejercicio.

Las cuentas anuales del ejercicio 2002 se presentan en euros. A efectos comparativos, los importes que figuran en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio precedente han sido adaptados. Para ello se han convertido de forma global las correspondientes partidas de las cuentas anuales, aplicando el tipo de conversión y las normas de redondeo previstos en la legislación.

Con el fin de hacer comparativos los saldos del ejercicio 2002 con los del ejercicio anterior, se han traspasado en los saldos correspondientes al ejercicio 2001 los siguientes conceptos:

- “Deudas representadas en efectos a pagar” y “Otras deudas” del epígrafe de acreedores a largo plazo por importe de 7.883 y 30.124 miles de euros, respectivamente, al epígrafe de “Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo” por importe 38.007 miles de euros.

### c) 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 euros 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 euros, por los efectos de los cambios de los precios siguiendo las normas establecidas al efecto en el país donde radica dicha sociedad. Los efectos en el ejercicio 2002 de tales correcciones han supuesto incrementar en moneda local el valor de los activos y pasivos no monetarios y partidas de pérdidas y ganancias en 218.733, 303 y 81.719 millones de ROL (unidad monetaria de Rumania), con efecto en pérdidas y ganancias de 300.795 y 81.719 millones de ROL.

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 8.561 miles de euros. Adicionalmente, los pasivos nominados en moneda extranjera, como consecuencia de las fluctuaciones del tipo de cambio, han provocado pérdidas por importe de 8.104 miles de euros, 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. 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.

- 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, 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. El saldo que permanece registrado al cierre del ejercicio por este concepto asciende a 45.122 miles de euros, 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	Miles de euros				
	31-12-01	Aumentos	Disminuciones	Traspasos	31-12-02
- Inmuebles para explotación	1.077	--	--	--	1.077
- Inmovilizado en curso	1.026	--	--	10.105	11.131
- Terrenos y solares (inmovilizado)	15.582		(5.477)	(10.105)	--
- Terrenos y solares (existencias)	2.611	30.533	(230)		32.914
Total	20.296	30.533	(5.707)	--	45.122

### 3. - PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Como se menciona en el apartado 2 de la presente memoria consolidada, la estructura del Grupo de empresas Fadesa Inmobiliaria ha sufrido modificaciones a lo largo del ejercicio 2002, como consecuencia de la incorporación, retiros y aumentos de participación de sociedades del perímetro.

#### a) Incorporaciones al perímetro-

##### Incorporaciones por adquisición:

- Baranda Azul, S.A
- DB-6, S.A
- Lamps, S.A
- MK-II, S.A
- TR-2, S.A
- TR-4, S.A
- TR-6, S.A.
- TR-7, S.A.
- Urbanizadora de Peñaroja en Pego, S.I.

##### Incorporaciones por constitución:

- Casino de Badaguas, S.A.
- Club de Campo de Logroño,S.I.
- Hotel Isla Cristina, S.L
- Hotel Campos de Guadalmina S.L
- Hotel Matogrande, S.L
- Groupe Fadesa Maroc, S.A.
- Activ Hotel, S.A.
- Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

#### b) Retiros del perímetro-

- Arprosa S.L., Por liquidación de dicha sociedad
- Edificios del Noroeste, S.A. (Edinsa). Excluida por no representar un interés significativo para la imagen del consolidada.





- Obras y Suelos de Galicia, S.A. (Osugasa). Excluida por no representar un interés significativo para la imagen fiel consolidada.
- Inmobiliaria Rialta, S.A. Excluida por no representar un interés significativo para la imagen fiel consolidada.

*c) Aumentos en las participaciones-*

- Comunidad de Propietarios Vista Alegre, S.L. Por compra de participaciones

*d) Disminuciones en las participaciones-*

- Guadalmina Golf, S.A.. Por venta de acciones.

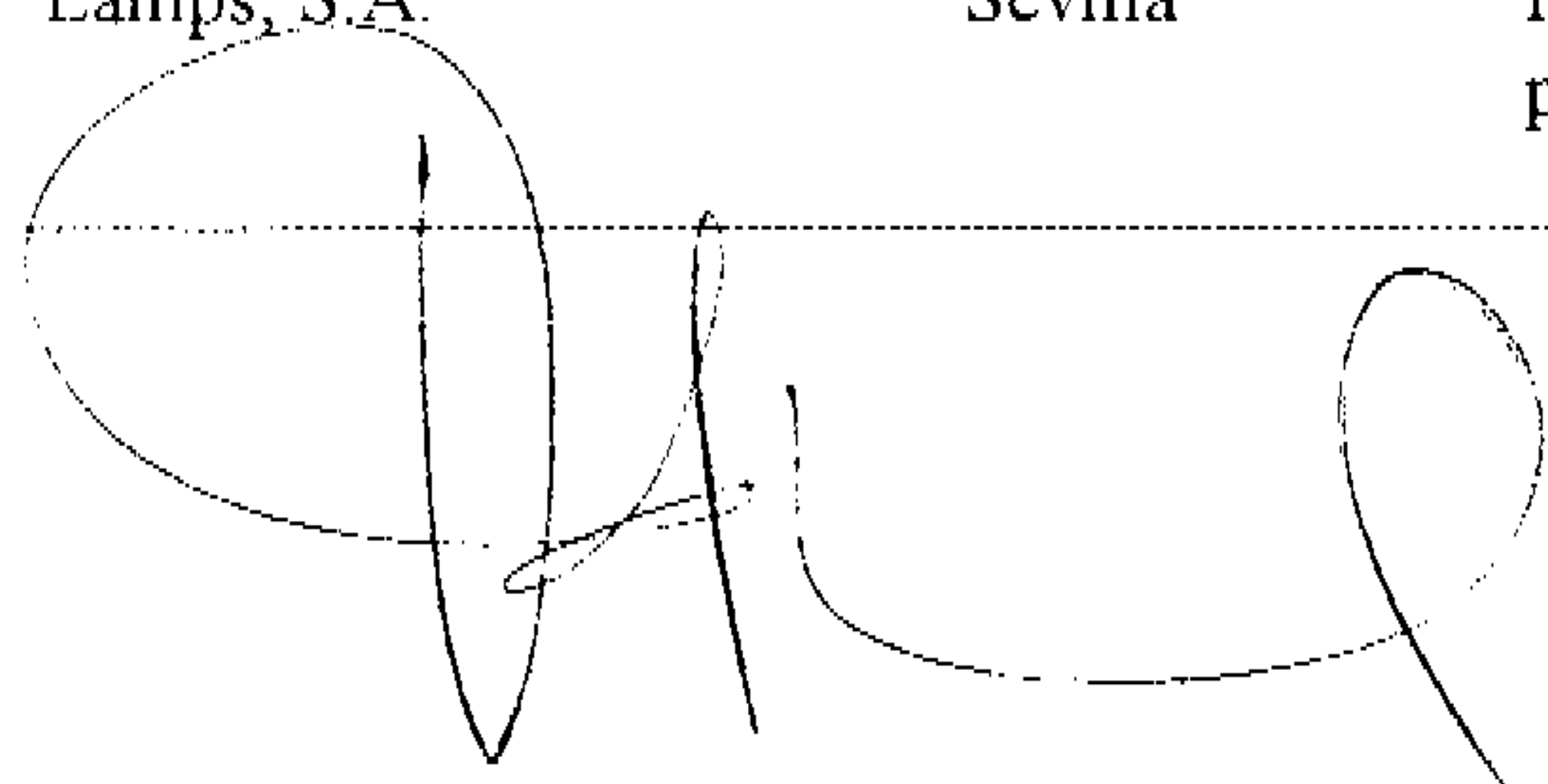
En los cuadros de la presente memoria afectados por los cambios de perímetro anteriormente descritos, se ha incluido una partida separada que los describe. Dicha descripción equivale a los movimientos en concepto de incorporación al perímetro de consolidación, adiciones y retiros. En caso de que durante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

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2002, 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.	8.379	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Centro Logístico de Culleredo S.L	A Coruña	Sin actividad	61	Obralar S.L	100%
Comunidad Propietarios Vista Alegre, S.L	Valladolid	Sin actividad	1.814	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	99,50%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	793	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100 %
Fadesa Canarias, S.L.	LasPalmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100 %
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	2.375	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	85,183 %
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	99,9 %
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Iris Gestión, S.L.	99,9 %
Groupe Fadesa Maroc, S.A	Casablanca	Promoción inmobiliaria para venta	97	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	99,60%
Urbatlas, S.A.	Casablanca	Promoción inmobiliaria para venta	992	Groupe Fadesa Maroc, S.A	90,96

Activ Hotel S.A.	Casablanca	Arrendamiento de establecimiento hotelero	450	Groupe Fadesa Maroc, S.A	74,99
Citania Hoteles & Resorts, S.A	A Coruña	Gestión hotelera	36	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	60%
Inmobiliaria Fuerteventura S.L	Fuerteventura	Promoción inmobiliaria	17.841	Fadesa Canarias / Obralar / Recovi	100%
Eurogalia S.L	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
S.C Diana Forest S.A	Bacau, Rumanía	Transformación y comercialización de madera	14.520	Eurogalia S.L	99,22%
Aplistone S.L	A Coruña	Transformación y comercialización de granito	1.783	Eurogalia S.L	84,54%
Pinturas Meldorf S.L	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia S.L	100%
Escayolas Alba S.L	Logroño	Transformación y comercialización de escayola	3.637	Eurogalia S.L	100%
PQF 97, S.L	Navarra	Elaboración de prefabricados de escayola	715	Escayolas Alba S.L	100%
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Promoción y explotación de casinos	1.202	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Club de Campo de Logroño, S.L	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	510	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Urbanizadora de Peñaroja en Pego, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria	36	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Hotel Isla Cristina, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de establecimiento hotelero	1.524	Obralar S.L	100%
Hotel Campos de Guadalmina, S.L	A Coruña	Arrendamiento de establecimiento hotelero	712	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Hotel Matogrande, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de establecimiento hotelero	4.682	Obralar S.L	100%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	1.831	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
DB-6, S.A	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	3.598	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
Lamps, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	1.427	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%



MK-II, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	3.595	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
TR-2, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	2.103	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
TR-4, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	2.804	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
TR-6, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	2.804	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%
TR-7, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	4.207	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100%

**Sociedades multigrupo:**

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad	1.503	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	50%
Sanatorio 2000, S.L	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar S.L	50%
ULEPIM-Promoções Imobiliárias, S.A.	Moita (Portugal)	Promoción inmobiliaria para venta	2.750	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	55 %
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aranjuez	Promoción y explotación de casinos	6.000	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	50%

**Sociedades asociadas:**

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Guadalmina Golf, S.A. (a)	Málaga	Explot. Club Golf	4.245	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	38,74%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	7	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	48,80%

(a) Auditada por PriceWaterHouseCoopers

**Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:**

Las siguientes sociedades dependientes han sido excluidas del proceso de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo Fadesa.

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Edificios del Noroeste, S.A (Edinsa)	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	748	Fadesa, Inmobiliaria, S.A / Obralar S.L	58%
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	97	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	67 %
Inmobiliaria Rialta, S.L.	A Coruña	Sin actividad	798	Fadesa, Inmobiliaria, S.A	100 %
Inmobadajoz Empredimientos Inmobiliarios	Portugal	Sin actividad	5	Residencial coruñesa de Viviendas, S.L	100%



#### 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-*

En esta partida se incluyen principalmente los gastos incurridos en ampliaciones de capital. La amortización de los mismos se realiza en cinco años, lo cual ha implicado un cargo en el presente ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias de 293 miles de euros.

*b) Inmovilizado inmaterial-*

Las concesiones administrativas corresponden:

1. Al coste de adquisición por el derecho de adquisición de un acuífero de aguas minero-medicinales. Su amortización se realiza de forma lineal durante el periodo concesional residual, es decir, 18 años desde 2002.
2. 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.

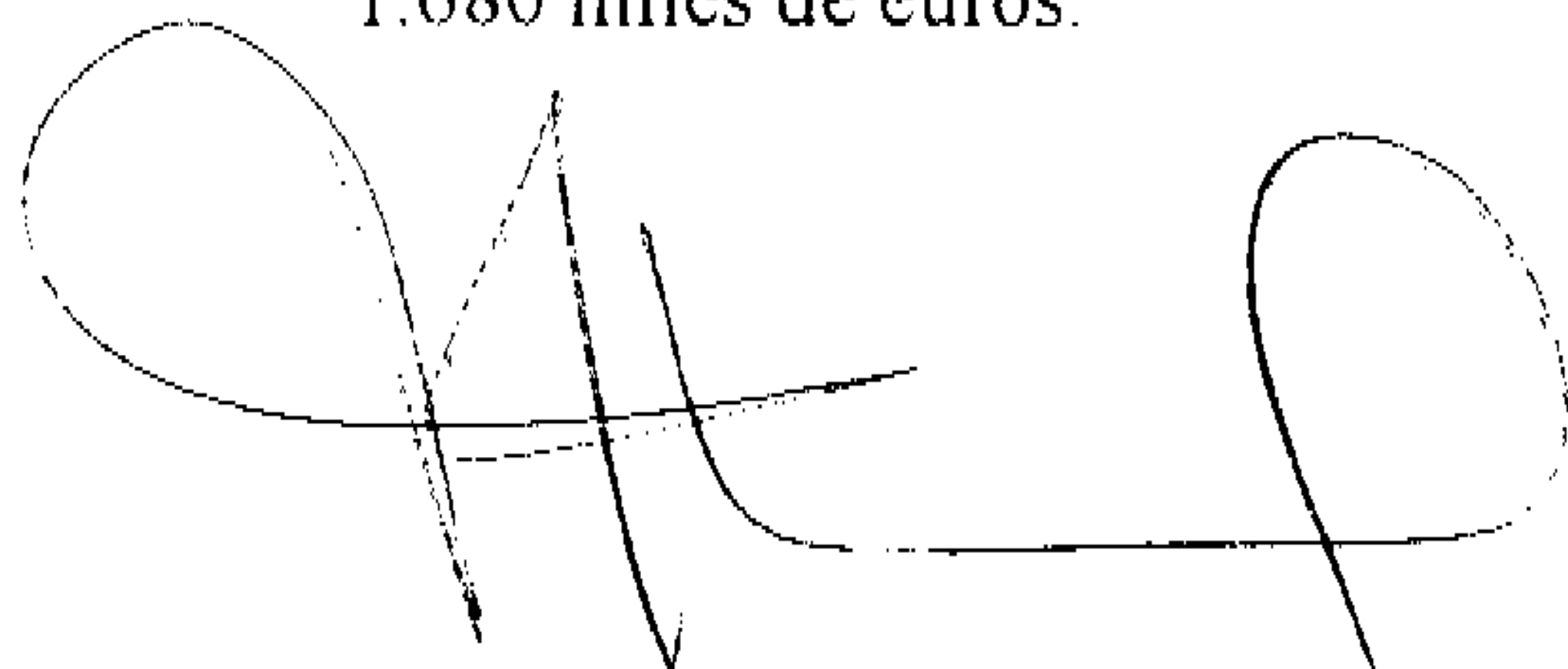
***e) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-***

Las inversiones financieras, los valores mobiliarios, tanto si se trata de valores de renta fija como variable y las participaciones en sociedades dependientes no consolidadas, 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.

***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 1.680 miles de euros.





*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.

*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 traspaasa 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.

- o *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 31/12/2002.
- o *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere a un año desde el 31/12/2002

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 805 miles de euros 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 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-**

El saldo registrado en el epígrafe de "Provisiones para operaciones de tráfico" por importe de 3.864 miles de euros 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.

**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 240 miles de euros para hacer frente a posibles resoluciones en contra de las reclamaciones efectuadas entre los tribunales y distintas administraciones. Adicionalmente a lo anterior, el Grupo mantiene registrado 14 miles de euros para otros riesgos de carácter fiscal.

*- Otras provisiones*

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantiene registrado un saldo de 1.929 miles de euros.





*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 o cancelación. Se consideran a largo plazo cuando dicho plazo sea superior 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 venzan o se cancelen los créditos y deudas que originaron las citadas diferencias.

*o) Impuesto sobre beneficios-*

El gasto consolidado del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades 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 la base imponible consolidada de las sociedades incluidas en el régimen de consolidación fiscal y las bases imponibles individuales del citado impuesto para el resto de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación contable, 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.

El reconocimiento de los ingresos derivados de las ventas de solares se realizará en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, realizando la provisión correspondiente por los costes pendientes de incurrir.

*q) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental -*

Todas las actividades desarrolladas por el Grupo han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, por lo que no se estiman contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.

En concreto, con respecto a la promoción inmobiliaria, actividad principal del Grupo, todas las promociones han sido desarrolladas cumpliéndose todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los respectivos proyectos y/o memorias.

**5. - GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

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

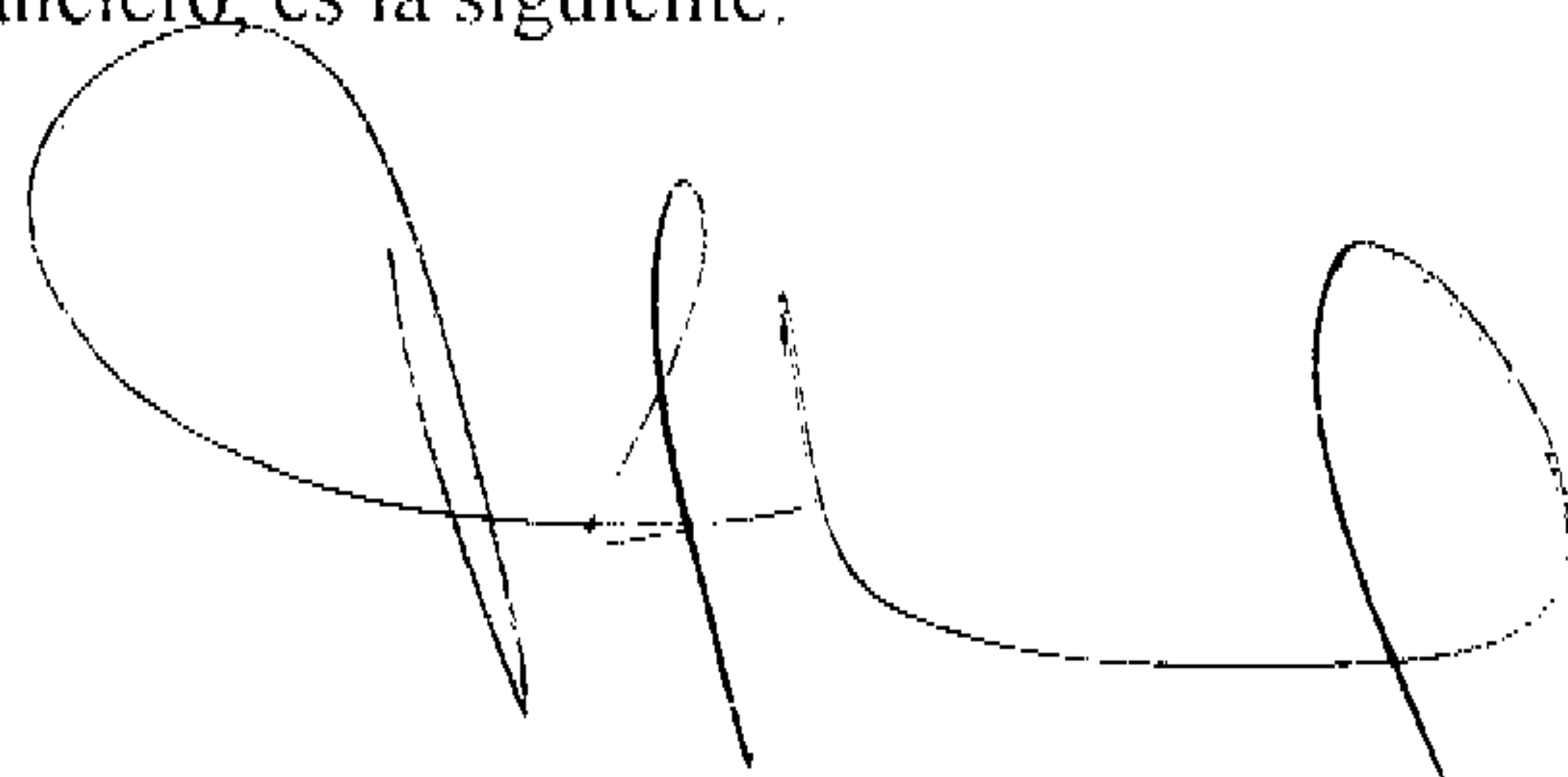
	Miles de euros
- Saldo al 31 de diciembre de 2001	1.349
- Adiciones	94
- Amortizaciones	(293)
- Cambio de perimetro	96
- Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.246

**6. - INMOVILIZADO INMATERIAL**

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo 31-12-2001	Adiciones	Retiros	Trasposos	Adiciones cambio perimetro	Saldo 31-12-2002
- Gastos de investigación y desarrollo	17	--	--	--	--	17
- Concesiones administrativas	613	2.254	(25)	--	--	2.842
- Aplicaciones informáticas	371	68	--	--	--	439
- Bienes en leasing	7.015	19.686	(22)	(1.039)	--	25.640
- Anticipos	--	14	--	--	--	14
Total coste	8.016	22.022	(47)	(1.039)	--	28.952
- Amortización acumulada	(1.965)	(2.001)	2	760	--	(3.204)
Valor neto	6.051					25.748

Al 31 de diciembre de 2002, la situación de los bienes adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero, es la siguiente:





	Miles de euros			
	Construcción	Instalaciones	Otro Inmovilizado	Total
Coste en origen	271	104	25.265	25.640
Valor opción de compra	3	2	335	342
Duración contratos (años)	10	2 / 3	2 / 5	2 / 10
Periodo transcurrido (años)	3	2 / 3	0 / 3	0 / 3
Cuotas ejercicios en anteriores	140	27	2.041	2.208
Cuotas satisfechas en el ejercicio	336	22	2.331	2.387
Cuotas pendientes	172	61	26.553	26.786

### 7. - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

	Miles de euros				Saldo 31-12-2002
	Saldo 31-12-2001	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y solares	14.426	2.312	(175)	--	16.563
Inmuebles para explotación	96.694	872	(2.412)	--	95.154
Inmuebles para uso propio	16.896	3.453	--	--	20.349
Instalaciones técnicas y maquinaria	21.269	4.070	--	--	25.339
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8.102	1.062	(113)	--	9.051
Anticipos e inmovilizado en curso	78.287	65.254	(11.626)	--	131.915
Otro inmovilizado	6.314	2.485	(107)	1.038	9.730
Total coste	241.988	79.508	(14.433)	1.038	308.101
Provisiones	(6.020)	--	140	--	(5.880)
Amortizaciones	(21.704)	(5.419)	164	(666)	(27.625)
Valor neto	214.264				274.596

#### - Terrenos y solares-

El uso final de los terrenos y solares por importe de 1.606 miles de euros será para la construcción y explotación de inmuebles en arrendamiento, mientras que el importe restante en su gran mayoría corresponde a terrenos de las sociedades dependientes de la división industrial destinados a su propio uso.

#### - Inmuebles para explotación-

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

#### - 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.

#### - 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 2002 el desglose de las distintas partidas del inmovilizado material correspondientes a solares y construcciones es el siguiente, expresado en miles de euros:

Concepto	Solar	Construcción	Saldo a 31-12-2002
Terrenos y solares	16.563	--	16.563
Inmuebles para arrendamiento	14.709	80.445	95.154
Inmuebles para uso propio	4.402	15.947	20.349
Anticipos e inmov. en curso	59.721	72.149	131.870

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 2002 es de 22.575 miles de euros, el Grupo mantiene concedidas determinadas subvenciones, condicionadas al cumplimiento de los requisitos normativos correspondientes, por importe total de 5.027 miles de euros.

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 2.010 miles de euros, de los cuales 475 corresponden al ejercicio 2002.

El valor de coste del inmovilizado material afecto por garantías hipotecarias a cierre de ejercicio asciende a 70.434 miles de euros.

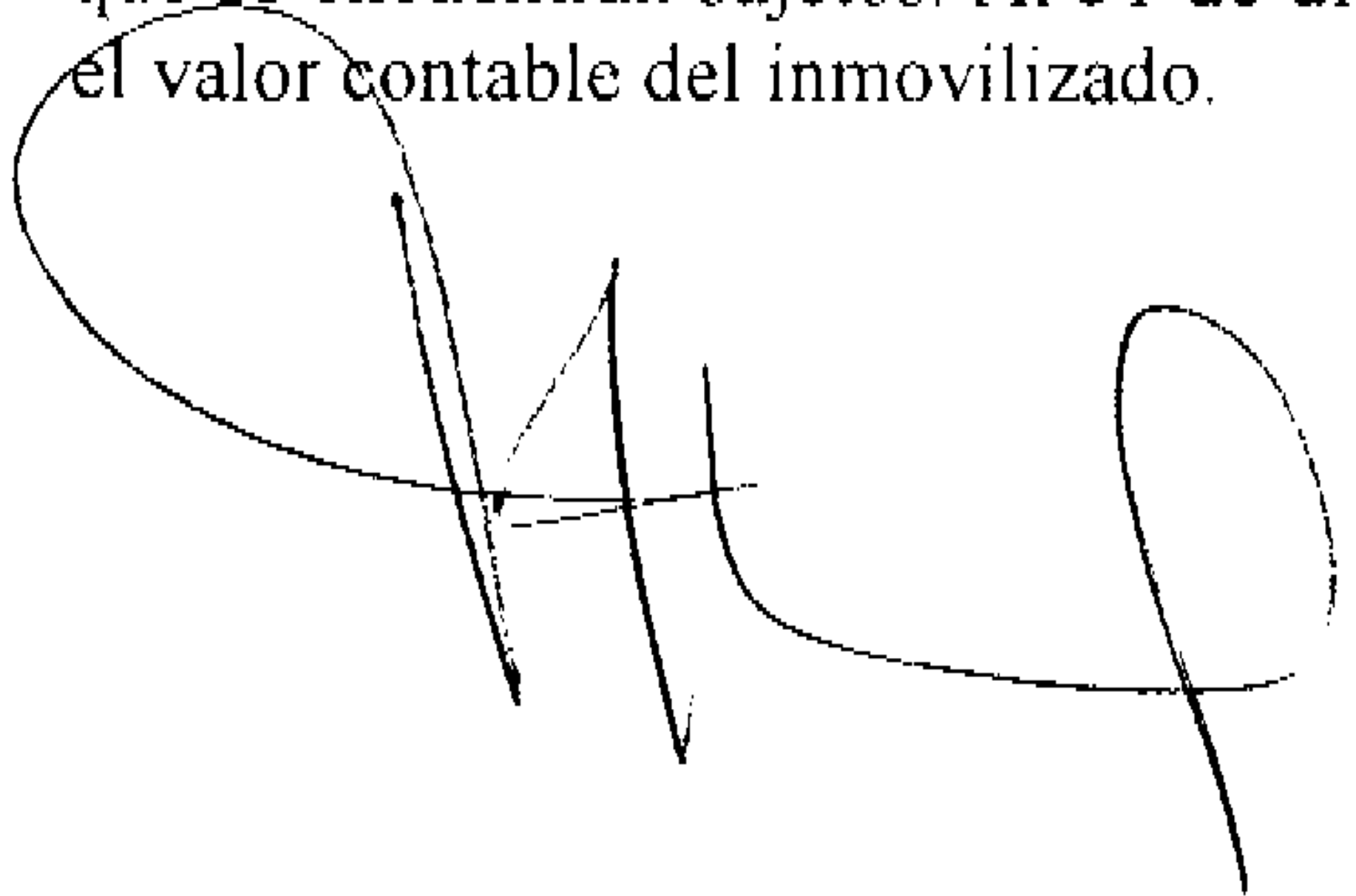
El coste de los elementos totalmente amortizados es de 6.137 miles de euros, de los que 4.266 miles corresponden a bienes de la actividad industrial.

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 euros 31-12-2002
Terrenos y construcciones	23.000
Instalaciones técnicas y maquinaria	21.335
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	223
Anticipos e inmovilizaciones en curso	23.713
Otro inmovilizado	5.446
Provisiones	(5.880)
Amortizaciones	(12.555)
<b>Total</b>	<b>55.282</b>

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.c) de esta memoria y el valor de mercado, si este fuera menor. Del saldo registrado al cierre del ejercicio 2002, 5.647 miles de euros 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 2002 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable del inmovilizado.



**8. - INVERSIONES FINANCIERAS**
**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 euros				
	Saldo 31-12-01	Adiciones	Retiros	Cambio perímetro	Saldo 31-12-02
Participaciones en empresas del grupo no consolidadas	--	--	--	1.647	1.647
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	12.409	--	(923)	--	11.486
Cartera de valores a largo plazo	39.395	7.851	(3)	--	47.243
Otros créditos	596	--	(145)	--	451
Depósitos y fianzas a l/p	531	369	(31)	--	869
Administraciones Públicas a l/p	172	14	--	--	186
Total coste	53.103	8.234	(1.102)	1.647	61.882
Provisiones	(14)	(1.625)	--	(1.236)	(2.875)
Valor neto	53.089				59.007

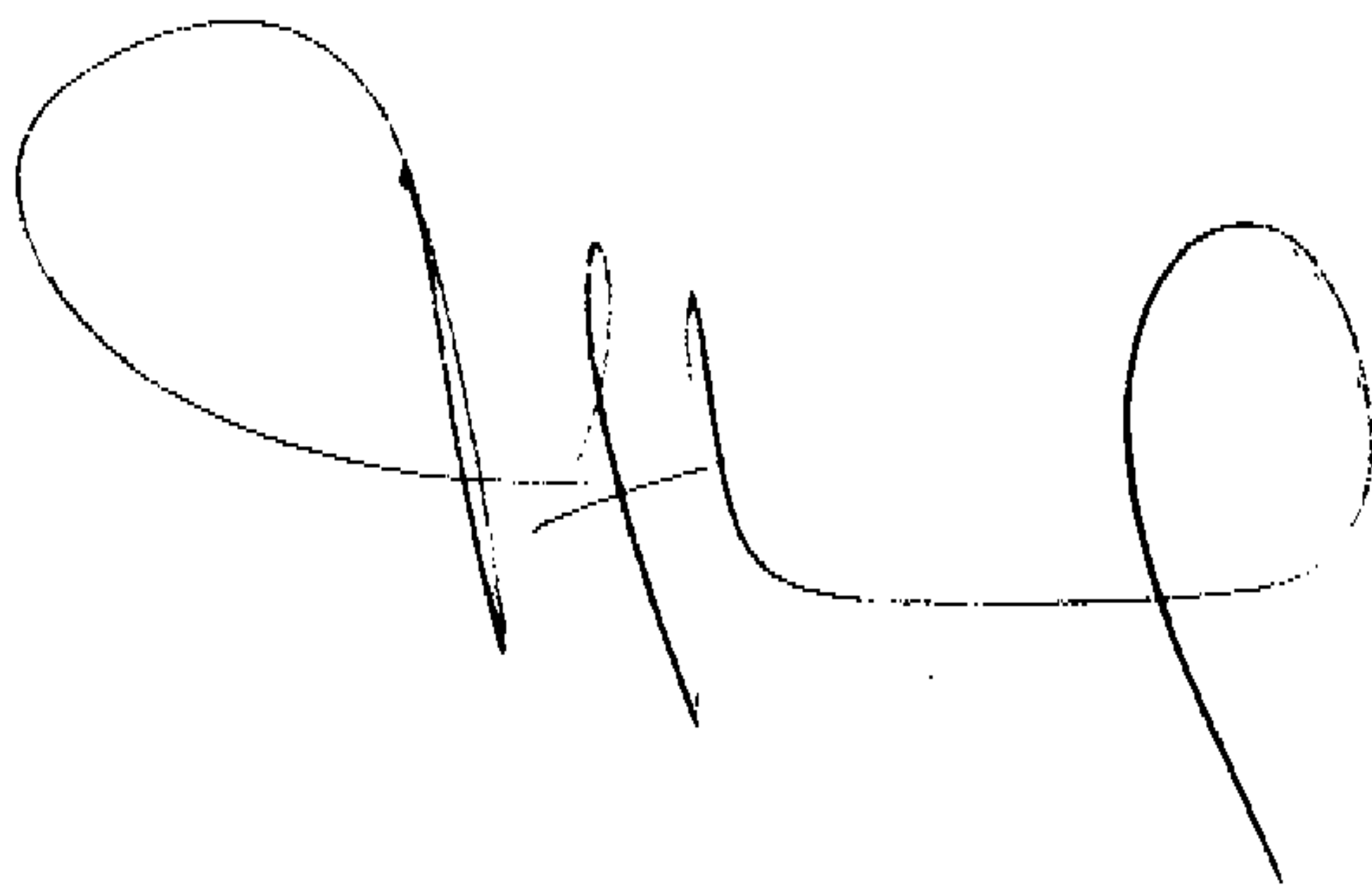
**- Participaciones en empresas del grupo no consolidadas.-**

El desglose de empresas del grupo no consolidadas así como sus datos relevantes el cierre del ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros				
	Datos contables		Datos patrimoniales		
	% Directa	Coste	Provisión	Capital y reservas	Rdos. ejercicio
Edificios del Noroeste, S.A.	58,00	748	(587)	277	(21)
Obras y Suelos de Galicia, S.A..	67,00	97	(1)	142	259
Inmobiliaria Rialta, S.L.	100,00	798	(646)	152	--
Inmobadajoz Emprendimientos Inmobiliarios.	100,00	5	--	5	--
Total		1.648	1.234	576	238

**- Participaciones en sociedades puesta en equivalencia.-**

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





Sociedad / concepto	Miles de euros			
	Saldo 31-12-2001	Retiros	Participación en resultados de 2002	Saldo 31-12-2002
Guadalmina Golf, S.A.	12.408	(325)	(597)	11.486
Aplicaciones diferencias negativa de consolidación (Guadalmina Golf)			754	
Total participación en resultados			157	

*- Cartera de valores a largo plazo.-*

La composición del saldo del epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" a 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

Sociedad	%	Miles de euros	
		Coste	Provisión
Parque Temático de Madrid, S.A.	15%	26.366	(1.625)
Live in Spain, S.A.	8,33%	6	--
Molar 88, S.A (*)	33%	4.267	--
Poce, S.A. (*)	33%	7.839	--
Urbanizadora del Jarama, S.A. (*)	33%	2.518	--
Inversiones Rústicas Urbanas. (*)	33%	5.759	--
Otros		303	--
Total		47.546	(1.625)

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

*Otra información.-*

- El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo.
- El importe registrado en "Otros Créditos" corresponde a préstamos concedidos a empleados de la Sociedad con vencimiento en el año 2010.

*b) Inversiones financieras temporales-*

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

Concepto	Miles de euros
Valores en renta fija	16.292
Créditos a corto plazo	348
Inversiones financieras temporales en capital	19
Intereses a corto plazo de valores de renta fija	37
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	1
Total	16.697



## 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 euros			Saldo 31-12-2002
	Saldo 31-12-2001	Adiciones	Amortización	
Eurogalia, S.L.	1.290	--	(303)	987
Diana Forest, S.A.	4.515	--	(1.118)	3.397
Escayolas Alba, S.L.	220	--	(54)	166
P.Q.F., S.L.	270	--	(69)	201
Urbanizadora de Peñarroja en Pego	--	8	(8)	--
Groupe Fadesa Maroc	--	128	(128)	--
<b>Total</b>	<b>6.295</b>	<b>136</b>	<b>(1.680)</b>	<b>4.751</b>

## 10. - GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2002 han sido los siguientes:

	Miles de euros
- Saldo al 31.12.2001	501
- Adiciones	5.153
- Retiros	(644)
<b>Saldo al 31.12.2002</b>	<b>5.010</b>

Las adiciones del ejercicio se corresponden a la incorporación de los gastos financieros derivados de bienes en leasing. 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.

## 11. - EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2002 era la siguiente:

## a) Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria -

	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	344.822	10.403	355.225
Promociones en curso de ciclo corto	201.757	13.405	215.162
Promociones en curso de ciclo largo	114.321	17.970	132.291
Obras en curso	40.503	--	40.503
Edificios construidos	41.306	8.730	50.036
Anticipos	9.428	--	9.428
<b>Total</b>	<b>752.137</b>	<b>50.508</b>	<b>802.645</b>

**b) Existencias de la actividad industrial**

	Total
Comerciales	632
Materias primas y aprovisionamientos	2.581
Productos en curso de fabricación	7.325
Productos terminados	4.124
Anticipos	142
Provisiones	(805)
Total	13.999

*Otra información-*

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 37.280 miles de euros, de los que 19.560 miles de euros han sido capitalizados en el ejercicio 2002.

Por la actividad que realiza la Sociedad, es habitual que una parte de las existencias en curso estén afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su finalización.

La sociedad mantiene formalizados contratos de venta por valor de 751.487 miles de euros sobre existencias de promociones en curso.

**12. - FONDOS PROPIOS**

Los movimientos habidos en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2002 han sido los siguientes:

	Miles de euros				Saldo 31-12-2002
	Saldo 31-12-2001	Distribución beneficio 2001	Traspasos/ Cambio de perímetro	Adiciones	
Capital suscrito	11.137	--	--	--	11.137
Prima de emisión	51.179	--	--	--	51.179
Otras reservas de la sociedad dominante					
* Distribuibles	34.091	18.511	968	--	53.570
* No Distribuibles	2.721	2.726	--	--	5.447
Reservas de sociedades consolidadas por integración global o proporcional	4.062	(251)	(312)	--	3.499
Reservas de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	435	64	--	--	499
Diferencias de conversión	--	--	--	763	763
Pérdidas y ganancias del ejercicio atribuidas a la sociedad dominante	21.049	(21.049)	--	55.238	55.238
Total	124.674	--	656	56.001	181.332





*Capital social-*

El capital social a 31 de diciembre de 2002 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 (11.137 miles de euros). Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias a su libre transmisión.

*Prima de emisión-*

La prima de emisión es de libre disposición y asciende a 51.179 miles de euros.

*Reservas no distribuibles-*

Este epígrafe se desglosa en: "Reserva legal" y "Reserva para Inversiones en territorio Canario", por importe de 2.227 y 3.220 miles de euros, respectivamente. La "Reserva para Inversiones en territorio Canario" está sujeta a lo indicado en el apartado 20 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 2002 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.

*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 euros			Saldo a 31-12-2002
	Saldo a 31-12-2001	Beneficio 2001	Trasposos/ Retiros	
Obralar S.L.	2.324	501	16	2.841
Fadesa Canarias, S.L.	1.063	(561)	22	524
Recovi, S.L.	1.182	84	(981)	285
Eurogalia, S.L.	--	377	--	377
Osugasa, S.A.	2	(3)	1	--
Edinsa, S.A.	(391)	(12)	403	--
C.S Torrelago, S.A.	195	85	--	280
Inmoprado Laguna, S.L.	(8)	--	--	(8)
Arco Iris, S.L.	(2)	--	--	(2)
Ulepim, S.A.	(242)	(164)	(23)	(429)
Sanatorio 2000, S.L.	(2)	--	--	(2)
Triplegest, S.L.	4	(5)	--	(1)
Urbatlas, S.A.	(55)	(96)	151	--
Citania	--	--	--	--
C.L Culleredo	(2)	--	--	(2)
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	--	81	--	81
C.P Vista Alegre S.L.	(1)	--	--	(1)
Aplistone, S.L.	--	(298)	--	(298)
Pinturas Meldorf, S.A.	--	(174)	--	(174)
Escayolas Alba, S.A.	--	(64)	--	(64)
POF, S.L.	--	(43)	--	(43)
Diana Forest, S.A.	--	138	(3)	135
Arprosa S.L.	(5)	(96)	101	--
<b>Total</b>	<b>4.062</b>	<b>(250)</b>	<b>(313)</b>	<b>3.499</b>

Excepto por lo que corresponde a Fadesa Canarias, S.L por importe de 703 miles de euros , 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 en este epígrafe corresponde a la distribución del resultado del ejercicio 2001 aportado por Guadalmina Golf, S.A. por 64 miles de euros.

*Otra información-*

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2002 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-Promoções I., S.A.
Comar	50%	Gran Casino Real de Aranjuez
Corporación Caja Navarra	15%	U.Club de.Campo de Logroño, S.L.

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

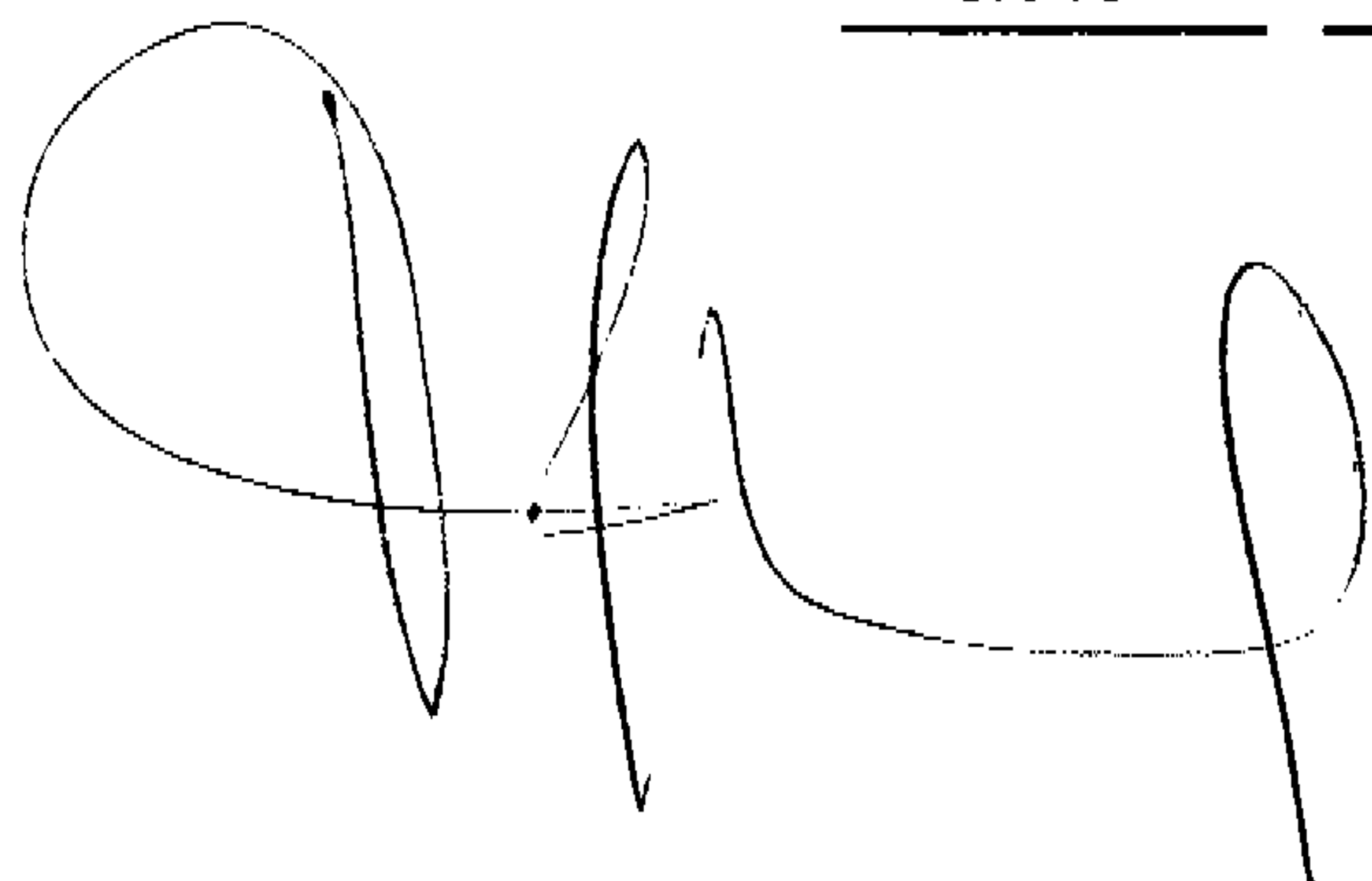
El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe "Resultado atribuido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

El saldo a 31 de diciembre de 2002, de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto se desglosa en los siguientes conceptos:

	Miles de euros				
	Saldo 31-12-2001	Participación en resultados de 2002	Adiciones	Cambio de perimetro	Saldo 31-12-2002
Osugasa, S.A.	47	--	--	(47)	--
Promotora C.S Torrelago, S.A.	361	15	1	--	376
Edinsa, S.A.	116	--	--	(116)	--
C.P Vista Alegre S.L.	12	--	--	(12)	--
Arprosa S.L.	3	--	--	(3)	--
Urbagrisa S.A.	--	--	--	--	--
G F Maroc S.A.	--	(18)	230	--	212
Citania S.A.	24	--	--	--	24
Inmobiliaria Fuerteventura S.L	--	--	--	--	--
UCC Logroño, S.L.	--	--	90	--	90
Aplistone S.L.	10	(10)	--	--	--
SC Diana Forest S.A.	105	(99)	--	--	6
	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	678	(112)	320	(178)	708

La composición de los socios externos en el ejercicio 2002 corresponde al siguiente detalle:

	Miles de euros				
	Capital	Reservas	Rdos ejerc anteriores	Resultado 2002	Total
C.S Torrelago S.A.	377	--	(16)	15	376
G.F. Maroc, S.A.	212	--	--	--	212
Citania S.A.	24	--	--	--	24
UCC Logroño, S.L.	90	--	--	--	90
SC Diana Forest, S.A.	338	--	(233)	(99)	6
<b>Total</b>	1.041	--	(249)	(84)	708



**14. - DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN**

El movimiento de este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2002, ha sido el siguiente, expresado en miles de euros:

- *Sociedades puestas en equivalencia:*

	Miles de euros			Saldo a 31-12-2002
	Saldo a 31-12-2001	Retiros	Trasposos	
Guadalmina Golf, S.A	7.551	(211)	(754)	6.585

El saldo que permanece a 31 de diciembre de 2002 corresponde exclusivamente a la diferencia de primera consolidación surgida por la adquisición de las acciones indicadas y por la venta realizada en el ejercicio 2002.

**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 2002, ha sido el siguiente:

	Miles de euros			Saldo 31-12-2002
	Saldo 31-12-2001	Adiciones	Retiros	
Subvenciones oficiales	8.049	1.263	(1.879)	7.433
Diferencias positivas de cambio	195	2.858	(3.013)	40
Otros ingresos	742	1.090	(382)	1.450
Total	<u>8.986</u>	<u>5.211</u>	<u>(5.274)</u>	<u>8.923</u>

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 2002 ha sido el siguiente, expresado en miles de euros:

	Miles de euros			Saldo 31-12-2002
	Saldo 31-12-2001	Adiciones	Retiros	
Provisiones para impuestos	241	13	--	254
Otras provisiones	1.202	727	--	1.929
Total	<u>1.443</u>	<u>740</u>	<u>--</u>	<u>2.183</u>



## 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 2002 es la siguiente:

Descripción	Miles de euros		
	Largo plazo	Corto plazo	Disponible
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	799	14.545	8.346
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	90.162	145.026	293.859
Préstamos hipotecarios no subrogables vivienda protegida	22.631	1.355	--
Otros préstamos hipotecarios	67.830	16.783	41.069
Pólizas de crédito	23.294	78.534	21.978
Préstamos no hipotecarios	45.328	18.270	--
Intereses devengados no vencidos	--	2.411	--
Deuda por efectos descontados	--	37.220	20.125
Deuda por leasing	22.792	4.009	--
Total	272.836	318.153	385.377

- “Préstamos hipotecarios subrogables”

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de 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 2002, por 250.532 miles de euros corresponde a la parte dispuesta de un total de 552.737 miles de euros formalizadas.

El importe de los gastos financieros de “Préstamos hipotecarios subrogables” contabilizados en este ejercicio ascienden a 10.999 miles de euros de las cuales 1.280 miles de euros corresponden a viviendas protegidas y 9.719 miles de euros 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), 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 2002 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 23.986 miles de euros, 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 préstamos 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.

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

	Miles de euros			Total
	Préstamos hipotecarios subrogables (*)	Arrendamiento financiero	Otros préstamos y créditos	
Año 2004	4.273	3.809	40.982	49.064
Año 2005	6.405	2.489	23.580	32.474
Año 2006	7.633	2.468	13.863	23.964
Año 2007	7.935	2.468	24.782	35.185
Año 2008 y siguientes	218.230	11.558	55.875	285.663
<b>Total</b>	<b>244.476</b>	<b>22.792</b>	<b>159.082</b>	<b>426.350</b>

(\*) 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 4,5%

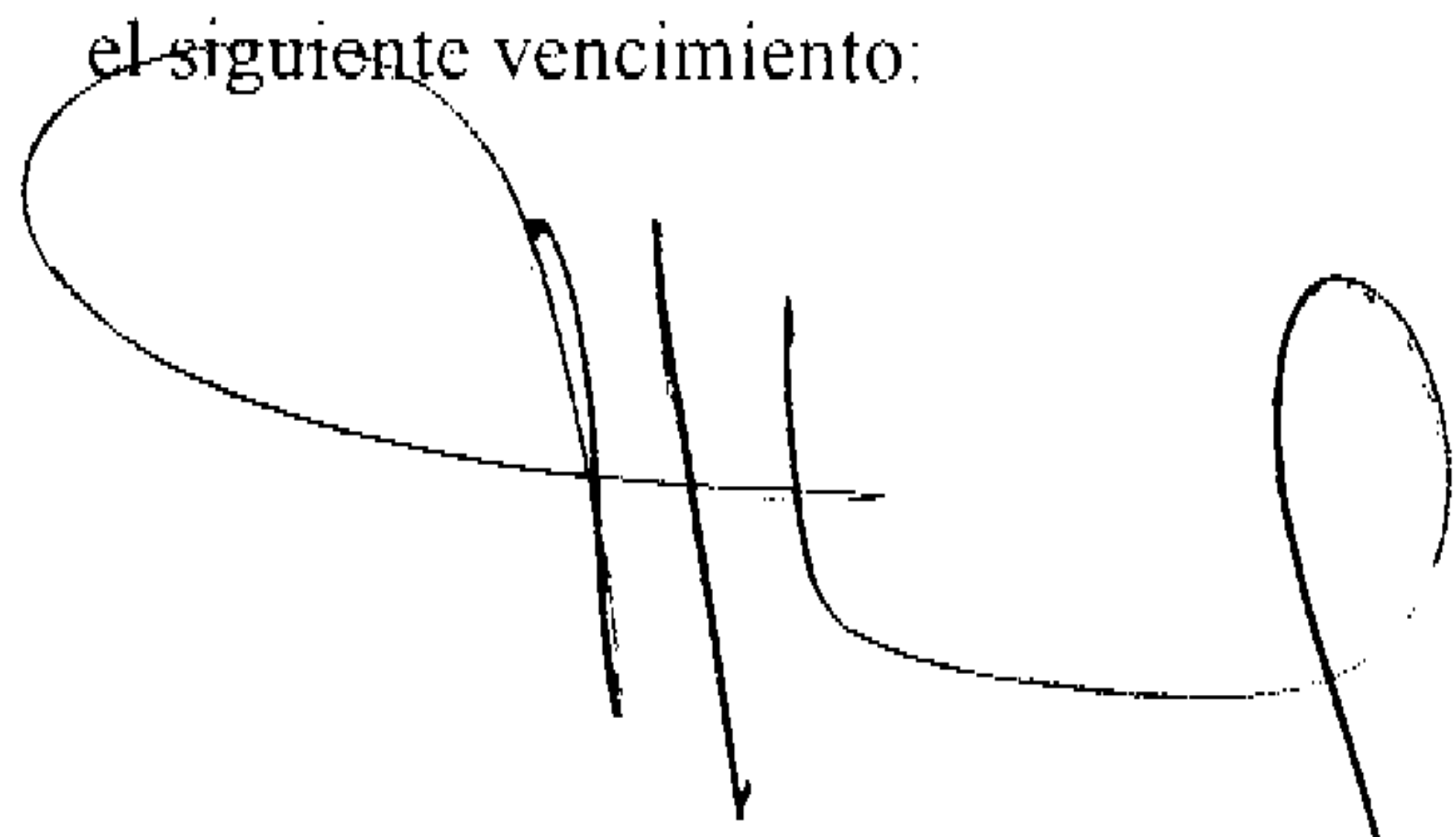
- “Deudas por efectos descontados”.

A 31 de diciembre de 2002, las sociedades del Grupo tienen concedidas por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio 37.220 miles de euros.

El importe de los efectos descontados derivados de la actividad de la promoción inmobiliaria durante el ejercicio ascendió aproximadamente a 67.246 miles de euros. El tipo de interés medio en el ejercicio para las líneas de descuento de estos efectos ha sido entre el 3,75 % y el 4,25%, aproximadamente.

## 18. – ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO

El saldo registrado al cierre del ejercicio en el epígrafe “Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo”, por importe de 99.897 miles de euros, corresponden a deuda por adquisición de suelo, teniendo el siguiente vencimiento:





Años	Miles de euros
2004	48.911
2005	26.884
2006	11.749
2007	2.712
2008	9.641
Total	99.897

El epígrafe "Administraciones Públicas a largo plazo" por importe de 15.624 miles de euros corresponde a impuestos sobre beneficios diferidos, derivados de los ajustes temporales en la contabilización del impuesto sobre Sociedades, cuya reversión será a largo plazo.

**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:

Importe neto de la cifra de negocio de la actividad de promoción y construcción

	Miles euros
-Ventas de viviendas unifamiliares libres	30.456
-Ventas de viviendas colectivas libres	330.993
-Ventas de viviendas protegidas	27.427
-Ventas de terrenos y solares	40.704
-Ventas de obra ejecutada y certificada	1.413
- Ingresos por arrendamientos	8.702
- Prestación de servicios	5.088
- Prestación de servicios (reformas de viviendas)	1.396
Total	446.179
- Venta de productos terminados	6.766
Total	452.945

- 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.
- 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.

*b) Diferencias de cambio positivas*

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es consecuencia de los efectos de la reexpresión de los activos no monetarios por el efecto de la inflación, según se indica en la nota 2.c) de esta memoria.

*c) Aprovisionamientos-*

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, desglosada por actividades, es la siguiente:

	Miles de euros	
	Actividad promocional	Actividad industrial
- Compra de terrenos y solares	212.950	--
- Compra de materiales almacenables	--	9.591
- Aumento de existencias de terrenos	(163.698)	--
- Aumento de existencias de la actividad industrial		(5.075)
- Certificaciones de obra y servicios de terceros	233.210	--
Total	282.462	4.516

*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 6.815 miles de euros

	Miles de euros
- Sueldos y salarios	33.203
- Seguridad social a cargo de la empresa	8.561
Total	41.764

*e) Movimiento de provisiones-*

El movimiento de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio 2002 ha sido el siguiente expresado en miles de euros

	Dotaciones	Aplicaciones	Variación
Provisiones para garantías	1.473	--	1.473
Provisiones para fallidos	170	(139)	31
Provisiones de existencias	13	(751)	(738)

*f) Número medio de empleados*

Durante 2002 el número medio de personas empleadas del Grupo distribuido por categorías y actividades, fue el siguiente:

	Actividad de promoción	Actividad industrial
- Dirección	28	8
- Técnicos titulados	291	47
- Administrativos	150	76
- Comerciales	115	9
- Operarios y subalternos	443	1.210
Total	1.027	1.350



**g) Ingresos y gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores**

Las partidas más significativas incluidas en estos epígrafes son las siguientes:

	Miles de euros	
	Ingresos extraordinarios y de ejercicios anteriores	Gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores
- Exceso provisión facturas pendientes de conformar	320	--
- Penalización a clientes por anulación de contratos de venta	117	--
- Sanciones e indemnizaciones	--	359
- Indemnización a clientes	--	140
- Otros	419	636
<b>Total</b>	<b>856</b>	<b>1.135</b>

**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	Miles de euros		
	Dominante	Externos	Total
- Fadesa Inmobiliaria, S.A.	59.999	--	59.999
- Obralar, S.L.	1.286	--	1.286
- Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	(7)	--	(7)
- Fadesa Canarias, S.L.	(272)	--	(272)
- Promotora Club Social Torrelago, S.A.	97	(15)	82
- Inmobiliaria Fuerteventura, S.L.	(221)	--	(221)
- Arco Iris Gestión, S.L.	(1)	--	(1)
- Triple Gest, S.L.	(3)	--	(3)
- Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	(5)	--	(5)
- Baranda Azul	(69)	--	(69)
- DB-6, S.A.	1.248	--	1.248
- MK-II, S.A.	1.248	--	1.248
- Group Fadesa Maroc	(313)	18	(295)
- Gran Casino Real de Aranjuez	(199)	--	(199)
- Eurogalia, S.I.	3.232	--	3.232
- Aplistone, S.L.	(188)	10	(178)
- Pinturas Meldorf, S.L.	(81)	--	(81)
- Escayolas Alba, S.L.	(145)	--	(145)
- PQF 97, S.L.	36	--	36
- SC Diana Forest S.A.	(10.769)	99	(10.670)
- Ulepim Promoções Imobiliaria, S.A.	96	--	96
- Guadalmina Golf, S.A.	157	--	157
<b>Total</b>	<b>55.126</b>	<b>112</b>	<b>55.238</b>



## 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 el sujeto pasivo a efectos de liquidación del Impuesto sobre Sociedades del mencionado grupo.

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; y como sociedades dependientes:

- |   |   |
|---|---|
| -Obralar, S.L.                                      | -Promotora Club Social Torrelago, S.A.    |
| -Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.            | - Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L. |
| -Fadesa Canarias, S.L.                              | - Baranda Azul, S.A.                      |
| -Centro Logístico de Transportes de Culleredo, S.A. | - DB-6, S.A.                              |
| -Arco Iris Gestión, S.L.                            | - Lamps, S.A.                             |
| -Triple Gest, S.L.                                  | - MK-II, S.A.                             |
| -Eurogalia, S.L.                                    | - TR-2, S.A.                              |
| -Pinturas Meldorf, S.A.                             | - TR-4, S.A.                              |
| -PQF-97, S.L.                                       | - TR-6, S.A.                              |
| -Escayolas Alba, S.L.                               | - TR-7, S.A.                              |
| -Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.                   | - Hotel Isla Cristina, S.L.               |
| -Comunidad de Propietarios de Vista Alegre, S.L.    | - Hotel Campos de Guadalmina, S.L.        |
| -Casino de Badaguas, S.A.                           | - Hotel de Matogrande, S.L.               |
| -Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.        | -Aplistone, S.L.                          |

La conciliación del resultado contable consolidado con la base imponible agregada, entendiendo 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:

Concepto	Miles de euros
Resultado contable consolidado antes de impuesto	81.881
<u>Diferencias permanentes</u>	
- De las sociedades individuales	(6.931)
- De los ajustes de consolidación	2.508
Resultado contable ajustado	77.458
<u>Diferencias temporales</u>	
- De las sociedades individuales	(118)
- De los ajustes de consolidación	1.296
Base imponible	78.636
<u>Gasto por impuesto de sociedades</u>	
- Cuota: 35% s/ resultado contable ajustado	27.110
- Deduciones y bonificaciones	(356)
<b>GASTO POR IMPUESTO DE SOCIEDADES</b>	<b>26.754</b>



Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002, 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 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 dominante, 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 sus respectivas actividades.

La sociedad dominante Inmobiliaria Fuerteventura, S.L. 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 a los que se han acogido las sociedades del Grupo en el presente ejercicio ascienden a 6.928 miles de euros

Los compromisos futuros de inversión adquiridos por incentivos fiscales ascienden a 10.149 miles de euros.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2002 por las sociedades del Grupo a título individual y sus límites temporales son las siguientes:

<u>Miles de euros</u>	<u>Año límite</u>
487	2004
5.429	2005
9.248	2006
10.846	2007
891	2013
1.388	2014
3.588	2015
2.265	2016
2.556	2017
<u>36.697</u>	

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. - OTRA INFORMACIÓN Y HECHOS POSTERIORES

*a) Retribución y otras prestaciones a los administradores*

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2002 por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante ascienden a 1.970 miles de euros, correspondiendo 997 miles de euros a retribuciones, 111 a dietas y 862 a sueldos y salarios.

La sociedad dominante ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración por importe de 246 miles de euros. No se han contraído obligaciones en materia de fondos de pensiones, seguros de vida u otros similares.

*b) Retribución de auditores-*

La remuneración al auditor por la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 ha ascendido a 168,4 miles de euros.

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas ha ascendido a 54,6 miles de euros. En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoria.

*c) Hechos posteriores-*

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

*d) Información sobre medio ambiente-*

Las promociones inmobiliarias han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, habiéndose cumplido todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los proyectos/memorias. Por lo tanto no se estiman contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.

FADESA INMOBILIARIA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
ANEXO A LA MEMORIA EJERCICIO 2002

Promoción	Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Inversión	Suelo	Construcción	Hipoteca	Situación Arrendaticia	Ocupación 31-dic-02
BERTAMIRANS	Galicia	A Coruña	Ames	Viviendas VPO	68 Viviendas	1.951	276	1.675	946	Alquilado	59%
CAMBRE	Galicia	A Coruña	Cambre	Viviendas VPO	70 Viviendas	1.740	148	1.592	2.175	Alquilado	86%
DOS REGOS	Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	0	0	Alquilado	24%
	Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1021,98 m <sup>2</sup>	451	90	361	0	Alquilado	100%
C.C. CANCUYAS	Cataluña	Barcelona	Montcada i Reixac	Comercial	6979,00 m <sup>2</sup>	7.640	0	7.640	0	Alquilado	76%
DIAGONAL MAR	Cataluña	Barcelona	Barcelona	Hotel	75 Habitaciones	4.082	1.108	2.974	0	Alquilado	100%
EDIF. ALAMEDA PRINCIPAL	Andalucía	Málaga	Málaga	Vdas./locales/Oficinas	1324 m <sup>2</sup>	1.275	301	974	781	Alquilado	81%
EDIF. AVDA DEL PUERTO	Andalucía	Cádiz	Cádiz	Vdas./locales/Oficinas	4329 m <sup>2</sup>	3.823	902	2.921	2.341	Alquilado	61%
RES. PORTAZGO	Galicia	A Coruña	Culleredo	Hotel	45 Habitaciones	326	97	229	0	Alquilado	60%
PORTAZGO	Galicia	A Coruña	Culleredo	Viviendas VPO	111 Viviendas	3.728	623	3.165	3.284	Alquilado	97%
TRAS DE RENUJEVA	Castilla-León	León	León	Viviendas VPO	36 Viviendas	1.278	319	959	1.168	Alquilado	97%
GERIÁTRICO MATOGRANDE	Galicia	A Coruña	A Coruña	Viviendas VPO Centro Gerontológico	118 Viviendas 13350m <sup>2</sup>	11.439 5.475	1.240 177	10.199 5.298	3.052 3.755	Alquilado Alquilado	81% 100%
GERIÁTRICO LA BARCALA	Galicia	A Coruña	Cambre	Centro Gerontológico	136 Habitaciones	5.475	177	5.298	3.755	Alquilado	63%
GUARDERÍA J.A. BARCALA	Galicia	A Coruña	Cambre	Comercial	525,3 m <sup>2</sup>	33	0	33	0	Alquilado	100%
NAVE LA BARCALA	Galicia	A Coruña	Cambre	Industrial	4575,00 m <sup>2</sup>	317	38	279	0	No Alquilado	
OFICINA CENTRAL	Galicia	A Coruña	A Coruña	Comercial	8188,00 m <sup>2</sup>	1.594	304	1.290	0	Alquilado	100%
RES. RIALTA	Galicia	A Coruña	A Coruña	Res Universitaria	531 Habitaciones	9.814	1.502	8.312	0	Alquilado	92%
RE-SIDENCIAL ALGORCÓN	Madrid	Madrid	Alcorcón	Viviendas VPO	159 Viviendas	8.789	1.045	7.744	6.860	Alquilado	94%
RESIDENCIAL LAGUNA	Castilla-León	Valladolid	Laguna de Duero	Viviendas VPO	80 Viviendas	5.089	664	4.425	2.747	Alquilado	99%
RESIDENCIAL LAGUNA	Castilla-León	Valladolid	Laguna de Duero	Viviendas VPO	2720,00 m <sup>2</sup>	1.352	210	1.142	0	Alquilado	49%
EDIF. CALUDIO COELLO	Madrid	Madrid	Madrid	Plazas de Garaje	9 Plazas	105		105	651	Alquilado	70%
RESIDENCIA FABIOLA	Islas Baleares	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	Gerontológico	92 Plazas	6.734	1.502	5.232	2.885	Alquilado	65%
C/ CARRERA DEL CONDE	Galicia	A Coruña	Santiago de Compostela	Oficinas	1840,00 m <sup>2</sup>	2.265	563	1.702	0		
C/ MARQUES DE MONTEAGUDO	Madrid	Madrid	Madrid	Oficinas	2202,00 m <sup>2</sup>	2.265	563	1.702	1.428	No alquilado	
C/ VIZCAYA	Madrid	Madrid	Madrid	Oficinas	4230,00 m <sup>2</sup>	6.643	1.652	4.991	4.858	Alquilado	21%
C/PASEO DE LAS DELICIAS	Madrid	Madrid	Madrid	Oficinas	2287,00 m <sup>2</sup>	4.682	1.502	3.180	3.119	Alquilado	48%
NAVE DE MELDORF	Galicia	A Coruña	Culleredo	Industrial		1.158	331	827	0	No alquilado	
CALLE ORZAN	Galicia	A Coruña	A Coruña	Oficinas		361	90	271	0	No alquilado	
<b>TOTAL</b>						<b>94.524</b>	<b>15.362</b>	<b>79.162</b>	<b>40.050</b>		

\* Las promociones de La Telva (Culleredo) y El Solar Pirelli no se incluyen en el anexo por su condición de solares, la inversión suma 1.143



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

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2002

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

• *ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA:*

En el ejercicio 2002, 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 2002 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 2002, por un importe de 482 millones de euros, lo que supone un incremento del 36% respecto a la cifra del 2001. Esto implica que a cierre del ejercicio 2002 el Grupo mantenga 751 millones de euros en contratos privados firmados y pendientes escritura pública, lo que da una visión de la evolución que va experimentar la cifra de negocios del Grupo Fadesa en el año 2003 y 2004, 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 el Grupo y que se verá aumentado en el año 2003 y 2004 se encuentra ya reflejado las cuentas anuales del ejercicio 2002. Tal y como se puede observar el incremento del activo total en el ejercicio 2002 con relación al ejercicio anterior es de 396 millones de euros. La partida del activo que mayor incremento tiene corresponde a las existencias, en particular las de la actividad promocional, por importe de 175 millones de euros. Esta evolución de las existencias, el stock de contratos de venta y la reserva de suelo destinado a la actividad promocional existente al cierre del ejercicio por importe de 355 millones de euros asegura los objetivos del Grupo a largo plazo.

• *ACTIVIDAD INDUSTRIAL:*

En el ejercicio 2002 la división industrial del Grupo Fadesa ha tenido unos resultados negativos debido fundamentalmente a los aportados por la filial Diana Forest, S.A. Esta sociedad ha sufrido retrasos en la puesta en marcha de las principales líneas de producción en las que se han materializado sus importantes inversiones industriales, ocasionando costes de subactividad. No obstante, está previsto que durante el ejercicio 2003 se ponga en marcha dicho complejo industrial con los objetivos de producción que permita comenzar a recuperar las pérdidas y rentabilizar la inversión realizada.


INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

A consecuencia de las propias características de las compañías del Grupo, sus actividades y estructura, habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.


ACCIONES PROPIAS

Durante 2002, Fadesa Inmobiliaria, S.A. no posee, no ha efectuado operaciones, ni esta en sus planes la adquisición de acciones de la propia Sociedad.

En Madrid, a 13 de marzo de 2003, 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 correspondientes al ejercicio anual 2002. 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  
Presidente

Manuel Jove Santos  
Vicepresidente 1º

  
Felipa Jove Santos  
Vicepresidenta 2ª

José Luis Macía Sarmiento  
Consejero-Delegado

Joaquín Arenas de Bedmar  
Vocal

José Ares Sanudo  
Vocal

José María Castellano Ríos  
Vocal

Antonio de la Morena Pardo  
Vocal

Rocío Díaz Pedreira  
Vocal

Invergestión, Sociedad de  
Inversiones y Gestión S.A.  
Vocal

John Timothy Morris  
Vocal

Gabriel Nieto Peñamaría  
Vocal

Moisés Rodríguez Blanco  
Vocal

Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre  
Vocal

Jose Luis Suárez Barratago  
Vocal