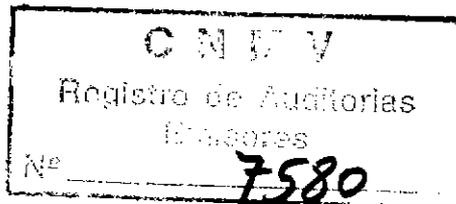


**GRUPO INMOCARAL, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2002 e  
Informe de gestión del ejercicio 2002



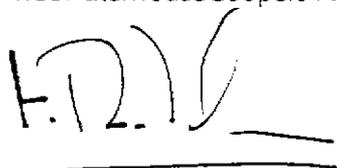
## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Grupo Inmocaral, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Inmocaral, 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 preparación 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 21 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. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta refleja un beneficio correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2002, cuyo importe asciende a 35.642.851 euros. De este importe 32.464.950 euros, tal y como se indica en la nota 8, tienen su origen en la activación el crédito fiscal correspondiente al 35% de las bases imponibles pendientes de compensar y de diferencias temporales acumuladas.
4. 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 Grupo Inmocaral, 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.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los administradores de Grupo Inmocaral, S.A. consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán  
Socio – Auditor de Cuentas

15 de marzo de 2003

**GRUPO INMOCARAL, S.A.**

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2002 e  
Informe de gestión del ejercicio 2002



Handwritten signature and initials. The signature is a large, stylized scribble. Below it, there are three distinct marks: a checkmark-like symbol, a circled 'A', and a circled 'a'.

**GRUPO INMOCCARAL, S.A.**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DICIEMBRE 2002 Y 2001**  
(Expresados en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>PASIVO</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>Inmovilizado</b>	<u>271.132.522</u>	<u>29.280.882</u>	<b>Fondos propios</b>	<u>89.761.094</u>	<u>9.552.734</u>
Gastos de establecimiento	574.396	251.587	Capital suscrito	12.682.753	5.045.345
Inmovilizaciones inmateriales	2.826	19.033.153	Prima de Emisión	39.676.031	-
Inmovilizaciones materiales	231.015.929	947.103	Reservas	4.507.389	8.511
Inmovilizaciones financieras	9.470.753	9.049.039	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(2.425.768)
Administraciones Públicas	30.068.618	-	Pérdidas y ganancias	35.642.851	6.924.646
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<u>2.117.803</u>	<u>1.978.318</u>	Dividendo a cuenta acordado en el ejercicio	(2.747.930)	-
<b>Activo circulante</b>	<u>26.379.298</u>	<u>1.614.521</u>	<b>Provisiones para riesgos y gastos</b>	<u>2.013.607</u>	<u>1.269.614</u>
Existencias	443.177	12.417	<b>Acreedores a largo plazo</b>	<u>195.831.052</u>	<u>17.468.916</u>
Deudores	16.840.478	1.440.996	Deudas con entidades de crédito	155.505.547	8.139.813
Inversiones financieras temporales	8.869.361	160.980	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	9.015.182	9.015.182
Tesorería	226.282	128	Otros acreedores	31.310.323	313.921
			<b>Acreedores a corto plazo</b>	<u>12.023.870</u>	<u>4.582.457</u>
			Deudas con entidades de crédito	3.658.188	697.565
			Deudas con empresas del grupo y asociadas	30.706	1.402.358
			Acreedores comerciales	4.330.377	1.169.548
			Otras deudas no comerciales	3.452.189	860.317
			Provisiones para operaciones de tráfico	552.410	452.669
	<u>299.629.623</u>	<u>32.873.721</u>		<u>299.629.623</u>	<u>32.873.721</u>

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'A', 'F', and 'X' on the right.

**GRUPO INMOCCARAL, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001**  
(Expresadas en Euros)

<b>GASTOS</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Reducción de existencias de productos terminados	2 890 702	-	Importe neto de la cifra de negocios	4 054 959	-
Gastos de personal	478 692	419 746	- Ventas	7 815 586	911 579
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	728 866	303 484	- Prestaciones de servicios	-	-
Variación de las provisiones de tráfico	-	(387 524)	Otros ingresos de explotación	-	-
Otros gastos de explotación	2 656 369	637 565	- Ingresos por servicios diversos	547 279	22 186
- Servicios exteriores	100 879	3 321			
- Tributos					
<b>Beneficio de Explotación</b>	<b>5 562 316</b>	<b>-</b>	<b>Pérdida de explotación</b>	<b>-</b>	<b>42 828</b>
			<b>Resultados financieros negativos netos</b>	<b>5 089 414</b>	<b>425 306</b>
<b>Resultado de las actividades ordinarias</b>	<b>472 902</b>	<b>-</b>	<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<b>-</b>	<b>468 134</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos netos</b>	<b>2 704 999</b>	<b>7 392 701</b>			
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>3 177 901</b>	<b>6 924 567</b>			
Impuesto sobre sociedades	(32 464 950)	-			
<b>Beneficio después de impuestos</b>	<b>35 642 851</b>	<b>6 924 567</b>			

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and initials 'B' and 'F' on the left.

## GRUPO INMOCARAL, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2002

(Expresada en Miles de euros)

#### 1. Actividad de la empresa

Grupo Inmocaral, S.A. (anteriormente denominada Grupo Fosforera, S.A.) se constituyó como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su denominación actual fue adoptada mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2001. La Sociedad tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles así como la gestión de participaciones financieras.

Con fecha 16 de junio de 2002, se ha producido una ampliación de capital, que ha sido suscrita por La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y Parkfield Trading Ltd, mediante aportaciones no dinerarias, así como por otros accionistas minoritarios mediante aportaciones dinerarias. Las aportaciones no dinerarias han consistido en la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y en la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd.. La aportación no dineraria ha consistido en lo siguiente:

Activo	<u>Euros</u>
Inmovilizado material	117 117 811
Inmovilizado financiero	408 764
Existencias	3 320 981
Cuentas a cobrar	557 063
<b>Pasivo</b>	
Deudas a largo plazo	58 064 460
Deudas a corto plazo	16 668 647

#### 2. Bases de presentación

##### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas de adaptación del Plan General del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobado por la Orden de 28 de diciembre de 1994, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

##### b) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y cuenta de pérdidas y ganancias, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria

c) Comparación de la información

La comparabilidad de las cifras de ambos ejercicios resulta afectada por la operación societaria descrita en la Nota 1.

**3. Criterios contables**

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de ampliación de capital se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 5 años. Cuando varían las circunstancias que permitieron su capitalización la parte pendiente de amortización se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas condiciones.

b) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición coste de producción. La amortización se calcula según el método lineal, en cinco años, a partir del ejercicio siguiente a aquel en el que se produce la inversión.

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se valoran al precio de adquisición actualizado hasta 1983 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes. Se amortizan linealmente según su vida útil estimada y en función de los siguientes coeficientes:

	<u>Años</u>	<u>%</u>
Construcciones	33-50	2%-3%
Instalaciones y mobiliario	10-15	6%-10%
Elementos de transporte	10	10%
Equipos para procesos de información	4	25%

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de los activos son capitalizadas. Los gastos financieros y diferencias en cambio directamente relacionados con el inmovilizado material y devengados antes de su puesta en funcionamiento son igualmente capitalizados. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente.

El inmovilizado aportado como consecuencia de la ampliación de capital comentada en la Nota 1, se ha incorporado por el valor de mercado establecido por un experto independiente

d) Inmovilizaciones financieras

Las inmovilizaciones financieras se reflejan al precio de adquisición o al de mercado si fuera menor. El precio de mercado se determina para cada una de las categorías de inmovilizaciones financieras del siguiente modo:

- Participaciones en el capital de sociedades del Grupo o asociadas:

Por su valor teórico contable corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en la fecha del balance. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

- Otros valores distintos de las participaciones arriba mencionadas:

No admitidos a cotización oficial: tomando como base el valor teórico contable resultante de las últimas cuentas anuales disponibles.

e) Existencias

Las existencias, constituidas inmuebles terminados, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

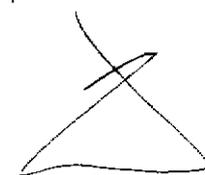
f) Deudores y efectos comerciales a cobrar

La Sociedad sigue el criterio de dotar provisiones para insolvencias con el fin de cubrir los saldos de determinada antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

g) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera se reflejan al tipo de cambio de fin del ejercicio. Las transacciones en moneda extranjera se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias al tipo de cambio aplicable en el momento de su realización. Todas las pérdidas (realizadas o no), así como los beneficios realizados, se llevan a resultados del ejercicio, mientras los beneficios no realizados se llevan a ingresos diferidos y se imputan a resultados cuando se realizan.

Se entiende por moneda extranjera cualquier moneda diferente del euro y de las unidades monetarias nacionales de los estados miembros participantes de la unión económica y monetaria que hayan adoptado el euro como moneda oficial.



h) Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al precio de adquisición o al de mercado, si fuera menor. El precio de mercado se establece con los mismos criterios que para las inmovilizaciones financieras.

i) Indemnizaciones por despido

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

j) Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las bonificaciones y deducciones en la cuota del impuesto, así como el efecto impositivo de la aplicación de pérdidas compensables, se consideran como minoración del gasto por impuestos en el ejercicio en que se aplican o compensan.

El criterio seguido en el reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos es el de provisionar todos, incluso aquellos cuya reversión no está prevista de inmediato. Dicha provisión se ajusta para reflejar eventuales cambios en el tipo del Impuesto sobre sociedades.

Por otra parte, los impuestos anticipados sólo se reconocen en el activo en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada en el plazo máximo de 10 años, o siempre que existan impuestos diferidos que los compensen, a partir de 10 años.

k) Acreedores

Las deudas a largo y corto plazo figuran contabilizadas a su valor de reembolso, reflejándose eventuales intereses implícitos incorporados en el valor nominal o de reembolso bajo el epígrafe Gastos a distribuir en varios ejercicios. Dichos intereses se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero.

l) Ingresos y gastos

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidos.

#### 4. Gastos de establecimiento

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Gastos de establecimiento han sido los siguientes:

	Euros			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Altas</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo final</u>
Gastos de ampliación de capital	251 587	417 479	(94 670)	574 396
	<u>251 587</u>	<u>417 479</u>	<u>(94 670)</u>	<u>574 396</u>

Las altas del ejercicio corresponden a los gastos ocasionados por la ampliación de capital.

#### 5. Inmovilizaciones inmateriales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones inmateriales han sido los siguientes:

	Euros				
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo final</u>
<b>Coste</b>					
Gastos de investigación y desarrollo	6 972	-	-	-	6 972
Propiedad Industrial	2 364	-	-	-	2 364
Aplicaciones informáticas	46 328	634	-	-	46 962
Derechos sobre bienes en régimen de leasing	<u>20 032 410</u>	-	-	<u>(20 032 410)</u>	-
	<u>20 088 074</u>	<u>634</u>	<u>-</u>	<u>(20 032 410)</u>	<u>56 298</u>
<b>Amortización</b>					
Gastos de investigación y desarrollo	( 6 972)	-	-	-	( 6 972)
Propiedad Industrial	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	( 46 328)	( 172)	-	-	(46 500)
Derechos sobre bienes en régimen de leasing	<u>( 1 001 621)</u>	<u>(75 121)</u>	-	<u>1 076 742</u>	-
	<u>( 1 054 921)</u>	<u>(75 293)</u>	<u>-</u>	<u>1 076 742</u>	<u>(53 472)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<u>19 033 153</u>				<u>2 826</u>

Bajo el epígrafe "Derechos sobre bienes en régimen de leasing", se incluía un edificio situado en la Calle María de Molina,39 de Madrid. La sociedad con fecha 14 de mayo de 2002 ejerció la opción de compra, traspasando el coste y la amortización acumulada al inmovilizado material.

## 6. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales han sido los siguientes:

	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Aportación	Euros Saldo final
<b>Coste</b>						
Inmuebles para arrendamiento	977 152	98 907 285	(10 263 680)	20 369 065	116 818 566	226 808 388
Instalaciones y mobiliario	284 259	47 712	-	-	25 717	357 688
Elementos de transporte	35 186	-	-	-	436	35 622
Equipos para procesos de información	43 132	11 008	( 2 618)	-	38 069	89 591
Otros elementos	-	-	-	-	6 102	6 102
Construcciones en curso	-	5 812 146	-	( 366 655)	543 624	6 019 115
	<u>1 339 729</u>	<u>104 778 151</u>	<u>(10 266 298)</u>	<u>20 032 410</u>	<u>117 432 514</u>	<u>233 316 506</u>
<b>Amortización</b>	<u>( 392 626)</u>	<u>( 558 902)</u>	<u>42 396</u>	<u>( 1 076 741)</u>	<u>( 314 703)</u>	<u>( 2 300 577)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<u>947 103</u>	<u>104 219 249</u>	<u>(10 223 902)</u>	<u>18 955 669</u>	<u>117 117 811</u>	<u>231 015 929</u>

El 30 de mayo de 2002 la sociedad adquirió a Iberdrola, S.A los edificios sitos en Hermosilla 3 y Claudio Coello, 35 y a Apex 2000, S.A. el edificio situado en Claudio Coello 53.

Simultáneamente Iberdrola, S.A. firmó un contrato de arrendamiento, según el cual se establece como plazo obligatorio de arrendamiento 1 año a contar desde la firma del contrato, es decir, hasta el 30 de mayo de 2003. Dicho plazo inicial se prorrogará automáticamente por seis meses, salvo que el arrendatario manifieste la voluntad de no prorrogarlo con una antelación mínima de dos meses a la fecha de terminación del plazo inicial. De forma extraordinaria, el arrendatario podrá ocupar en arrendamiento los inmuebles por un plazo adicional de hasta seis meses a contar desde la prórroga del plazo anterior.

Una vez concluido el período de arrendamiento anteriormente descrito la sociedad tiene la intención de iniciar la reforma del edificio y destinarlo a la venta, realizándose el traspaso a existencias.

La columna denominada "Trasposos" incluye el traspaso desde el Inmovilizado inmaterial del coste y amortización acumulada del edificio situado en la calle María de Molina, 39 que la sociedad tenía en régimen de arrendamiento financiero con Hispamer Servicios Financieros, E.F.C. España, S.A., al haberse ejercitado la opción de compra.

La columna denominada "Aportación", incluye el valor de los bienes procedentes de las aportaciones realizadas por las sociedades que suscribieron la ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio.

a) Inmovilizado material totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2002 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso por importe de 136.783 euros

b) Inmuebles para arrendamiento

Dentro de este epígrafe se encuentra incluido el valor del suelo que asciende a 183.880.069 euros.

La totalidad de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe se encuentran sujetos a garantía hipotecaria, salvo el terreno de Valentín Beato aportado por Parkfield Trading Ltd. ,en la última ampliación de capital descrita en la nota 1.

Los metros cuadrados y la ubicación de los inmuebles destinados para el arrendamiento, así como la ocupación de los mismos es la siguiente:

Inmueble	Localidad	m2	ocupación
Rafael Teról, 27	Alicante	89	100%
Canalejas, 5	Alicante	168	-
Canalejas, 10	Alicante	110	-
Republica Argentina, 2	Badajoz	438	100%
Sant Joan Despí	Barcelona	18 000	87%
Avda Lehendakari Aguirre, 135	Bilbao	2 360	80%
Pérez Galdós, 7	Castellón	530	100%
Alfredo Truán, 11	Gijón	341	100%
Avda Rubiné, 6	La Coruña	886	50%
Hermosilla, 28	Madrid	805	84%
Garajes NH Lagasca, 56	Madrid	470	100%
Lagasca, 64/65	Madrid	5 204	100%
Menéndez Valdés, 63 2º	Madrid	56	100%
Maestranza, 2	Málaga	1 496	75%
Ctra del Botánico, 8	Santa Cruz de Tenerife	109	-
Avda de Francia, 13	San Sebastián	809	80%
Perez de Rozas, 25	Santa Cruz de Tenerife	966	100%
Hernan Cortes, 4	Santander	344	100%
Eduardo Dato, 22	Sevilla	816	100%
Avda de Camelias, 48-50	Vigo	1 397	100%
Orense, 70	Madrid	460	100%
Cuatro Caminos, 6 Y 7	Madrid	1 095	50%
José Lázaro Galdiano, 4	Madrid	1 107	100%
Maria de Molina, 37	Madrid	670	90%
Pio XII, 92	Madrid	1 318	50%
Capitán Haya, 23	Madrid	1 525	100%
Orense, 6	Madrid	3 344	83%
Claudio Coello 53/55-Hermosilla 3	Madrid	23 200	100%
María de Molina,39	Madrid	4 585	100%

## 7. Inmovilizaciones financieras

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones financieras han sido los siguientes:

	Saldo Inicial	Entradas	Bajas	Aportación	Euros Saldo Final
<b>Coste</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	53 073 491	31 660	(6 386 920)	601	46 718 832
Cartera de valores	4 861	-	-	-	4 861
Depósitos y fianzas	30 222	6 174	( 24 884)	408 163	419 675
	<u>53 108 574</u>	<u>37 834</u>	<u>(6 411 804)</u>	<u>408 764</u>	<u>47 143 368</u>
<b>Menos provisiones</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	(44 058 307)	-	6 386 920	-	(37 671 387)
Cartera de valores	( 1 228)	-	-	-	( 1 228)
	<u>(44 059 535)</u>	<u>-</u>	<u>6 386 920</u>	<u>-</u>	<u>(37 672 615)</u>
<b>Valor neto</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	9 015 184	31 660	-	601	9 047 445
Cartera de valores	3 633	-	-	-	3 633
Depósitos y fianzas	30 222	6 174	( 24 884)	408 163	419 675
	<u>9 049 039</u>	<u>37 834</u>	<u>( 24 884)</u>	<u>408 764</u>	<u>9 470 753</u>

En Octubre de 2002, se han constituido dos nuevas sociedades, "Inmocaral U.K. Ltd" e "Inmocaral América Inc", ninguna de las sociedades ha tenido actividad durante el ejercicio.

Con fecha 6 de febrero de 2002, la sociedad vendió la compañía del grupo Promotora de ventas, S.A. a Tobox Holdings Ámsterdam B.V. La inversión en esta sociedad se encontraba totalmente provisionada. El precio de venta fue de 44.595 euros, importe reconocido como ingreso extraordinario.

Como consecuencia de la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A., ( ver nota 1), se ha producido la incorporación a la sociedad de Herlogam, S.A., así como los depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los inquilinos de los inmuebles.

a) Participaciones en empresas del Grupo

Las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2002 vienen representadas por la inversión en las siguientes entidades no cotizadas, cuyas actividades son afines a las de Grupo Inmocaral, S.A..

Nombre y domicilio	Actividad	Directo %
Herlogam, S.A.	Administración de fincas	100
Inmocaral América INC	Administración de fincas	100
Inmocaral UK Limited	Administración de fincas	100
Quimimálaga,S.A. C/ Puerta del mar,15 (Málaga)	Comercialización al por mayor y tenencia de bienes	100
Cartera G.F.,S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Tenencia de participaciones	100
G.F. Alimentación,S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Tenencia de participaciones	100
G.F. Sector Servicios,S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Prestación de servicios de almacenaje, distribución y transportes	100
G.F. Sector Alimentación,S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Fabricación, comercialización y distribución de productos alimenticios.	100
Artigal,B.V. De Boeklaan, 7-2 Amsterdam (Holanda)	Tenencia de participaciones	100
G.F. International,B.V. Schowburgplein,30-34 Rotterdam (Holanda)	Tenencia de participaciones	100

La mayoría de estas Sociedades no han tenido actividad durante el ejercicio 2002.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de las empresas al 31 de diciembre de 2002, son como sigue:

Sociedad	Euros				Valor neto contable en la matriz
	Capital social y prima de emisión	Reservas	Resultado 2002	Resultados extraordinarios	
Herlogam, S.A.	60 101	( 68 795)	9 776	-	601
Inmocaral América INC	954	-	-	-	954
Inmocaral UK Limited	30 706	-	5 360	-	30 706
Quimimálaga,S.A.	1 968 315	(10 152 243)	(19 428)	-	-
Cartera G.F.,S.A.	619 336	( 4 573 348)	( 1 096)	-	-
G.F. Alimentación,S.A.	23 649 350	268 176	( 158)	-	-
G.F. Sector Servicios,S.A.	2 404 000	( 2 118 909)	( 39)	-	-
G.F. Sector Alimentación,S.A.	9 015 000	( 90)	( 39)	-	9 015 184
Artigal B.V.	18 030	( 3 708 004)	-	-	-
G.F. Internacional,B.V.	153 258	( 5 547 522)	-	-	-

9 047 445

b) Participaciones en empresas asociadas

Nombre y domicilio	Actividad	Fracción del capital	
		Directo %	Indirecto %
Ferreiro Distribución, S.A. Ctra. Alcalá-Torrelaguna Km.23 (Madrid)	Distribución de productos en general	5,77	34,65
Ariete, S.A. Avda. Castilla 48 San Fernando de Henares (Madrid)	Fabricación de panadería industrial	-	17,42

Ferreiro Distribución : Se trata de una Sociedad en la que Grupo Inmocaral es minoritario y con la que no se ha tenido vinculación desde hace años, no habiendo sido posible obtener las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2002. La participación en esta Sociedad se encuentra totalmente provisionada.

**8. Administraciones públicas**

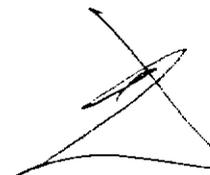
Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Administraciones Públicas han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo inicial	Altas	Reversión	Saldo final
Crédito fiscal	-	32 464 950	(2 396 332)	30 068 618
	-	32 464 950	(2 396 332)	30 068 618

Las altas del ejercicio corresponde a la activación del crédito fiscal resultante de aplicar el tipo impositivo a las bases imponibles negativas de compensar al 31 de diciembre de 2001 por importe de 54.462.692 euros, así como a diferencias temporales acumuladas a dicha fecha de las que no existen dudas sobre su aplicabilidad fiscal por importe de 38.294.308 euros.

Dicho reconocimiento se justifica en la medida en que como consecuencia de la aportación de la rama de actividad comentada en la nota 1, la sociedad entra en senda de beneficios, existiendo adicionalmente impuestos diferidos por importe similar ( ver nota 14).

Durante el ejercicio se ha compensado parte del crédito fiscal activado como consecuencia de la reversión del impuesto diferido correspondiente a los inmuebles vendidos durante el ejercicio.



## 9. Existencias

Un detalle de la variación de existencias, si considerar los anticipos a proveedores, durante el ejercicio es como sigue:

	<u>Euros</u>
Saldo inicial	12 417
Aportación de rama de actividad.	3 320 981
Altas	-
Coste de ventas	<u>(2 890 702)</u>
Saldo final	<u>442 696</u>

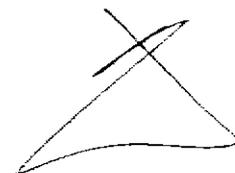
La totalidad del importe de las existencias al cierre corresponde a existencias de ciclo corto.

## 10. Deudores

	<u>Euros</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	368 182	36 882
Empresas del Grupo y asociadas	11 569 459	10 928 418
Deudores varios	4 661 446	4 936 049
Cuentas corrientes con socios y administradores	2 033	-
Administraciones públicas	<u>15 151 674</u>	<u>220 128</u>
	<u>31 752 794</u>	<u>16 121 477</u>
Menos provisiones	<u>(14 912 316)</u>	<u>(14 680 481)</u>
	<u>16 840 478</u>	<u>1 440 996</u>

Al 31 de diciembre de 2002, los saldos con Administraciones Pública son los siguientes:

	<u>Euros</u>
H.P. deudor por I.V.A.	15 116 911
Otros	<u>34 763</u>
	<u>15 151 674</u>



Bajo el epígrafe de deudores varios se incluye el importe a cobrar a I.F.E.,S.L. cuyo importe asciende a aproximadamente 4 327 miles de euros, como contrapartida de indemnizaciones a empleados jubilados por importe de 1 214 miles de euros, y que se encontraban incluidos en la lista definitiva de acreedores, negociaciones llevadas a cabo en 1999 con antiguos empleados de I.F.E.,S.L. para el levantamiento de los embargos que mantenían frente a la Sociedad cuyo importe ascendió a 2 674 miles de euros y a un aval prestado por la Sociedad por 439 miles de euros. La totalidad de este saldo se encuentra provisionado La composición del saldo Empresas del grupo y asociadas es la siguiente:

	Euros		
	Importe Bruto	Provisión	Importe neto
Quimimálaga, S.A	46 389	-	46 389
Herlogam, S.A.	61 152	-	61 152
G.F. Sector Alimentación, S.A.	754	-	754
G.F. Sector Servicios, S.A.	575	-	575
Cartera G.F.,S.A	640	-	640
G.F. Alimentación, S.A.	383 430	-	383 430
Ariete,S.A.	164 151	(79 408)	84 743
Inmocaral América, Inc	532		532
La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A.	766 830		766 830
Ferreiro Distribución	10 145 006	(10 145 006)	-
	<u>11 569 459</u>	<u>(10 224 414)</u>	<u>1 345 045</u>

## 11. Inversiones financieras temporales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inversiones financieras temporales han sido los siguientes:

	Euros			
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
Empresas del Grupo				
- Créditos	9 045 434	-	-	9 045 434
Cartera de valores	228 131	-	-	228 131
Valores de renta fija a C.P.	-	88 107 977	(79 586 977)	8 521 000
Depósitos a corto plazo	-	187 381	-	187 381
	<u>9 273 565</u>	<u>88 295 358</u>	<u>(79 586 977)</u>	<u>17 981 946</u>
Menos provisiones				
Empresas del Grupo				
- Créditos	(9 045 434)	-	-	( 9 045 434)
Cartera de valores	( 67 151)	-	-	( 67 151)
	<u>(9 112 585)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9 112 585)</u>
Valor neto				
Empresas del Grupo				
- Créditos	-	-	-	-
Cartera de valores	160 980	-	-	160 980
Valores de renta fija a C.P.	-	88 107 977	(79 586 977)	8 521 000
Depósitos a corto plazo	-	187 381	-	187 381
	<u>160 980</u>	<u>88 295 358</u>	<u>(79 586 977)</u>	<u>8 869 361</u>

Los créditos a empresas del grupo y asociadas recoge principalmente los concedidos por la Sociedad a sus filiales G.F. Internacional B.V. y Artiga, B.V. por 5.407.325 y 3.638.109 euros respectivamente. Estos créditos se encuentran totalmente provisionados.

La cartera de valores a corto plazo está constituida por la participación de la Sociedad en Corporación Boreallis, siendo ésta del 5%.

Con fecha 20 de junio de 2000 la Junta General de Accionistas de Corporación Boreallis, acordó la disolución y liquidación de la Sociedad, acordándose el reintegro parcial de la participación de los accionistas en el ejercicio. Asimismo, se acuerda que una vez culmine el proceso de liquidación y disolución el activo remanente se repartirá en proporción a su participación.

Los valores de renta fija a corto plazo están constituidos por Deuda Pública de Caja de Cantabria, a un 3% de interés, y Letras del Tesoro del BBVA, a un 2,8% de interés. La totalidad de los valores de renta fija a corto plazo vencen el 8 de enero de 2003.

## 12. Fondos propios

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos propios han sido los siguientes:

	Euros					
	Capital Suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdidas y ganancias	Dividendo a cuenta
Saldo inicial	5 045 345		8 511	(2 425 768)	6 924 646	-
Distribución del resultado de 2001:						
- a resultados de ejercicios anterior.	-	-	4 498 878	2 425 768	(6 924 646)	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	35 642 851	-
Ampliación de capital	7 637 408	39 676 031	-	-	-	-
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(2 747 930)
Saldo final	12 682 753	39 676 031	4 507 389	-	35 642 851	(2 747 930)

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2002, el capital suscrito se compone de 105.689.606 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. La redenominación del capital social a euros fue aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de octubre 2001.

Con fecha 16 de junio de 2002, se escrituró la ampliación de capital que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2001. Dicha ampliación ha supuesto la emisión de 63.645 066 acciones con un valor nominal de 0,12 euros por acción y una prima de emisión de 0,71 euros por acción. La ampliación de capital ha sido suscrita en dos tramos. Un primer tramo mediante aportaciones no dinerarias realizadas por La Constructora Moderna Barcelonesa y Parkfield Limited consistentes en la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de la primera y del terreno de Valentín Beato (Madrid) la segunda. Las acciones suscritas por La Constructora Moderna Barcelonesa y Parkfield Limited, han sido 50.884.000 acciones y 11.987.660 acciones, respectivamente. Un segundo tramo mediante aportaciones dinerarias, habiéndose sido suscritas en este segundo tramo 773.406 acciones.

La naturaleza y valores de las aportaciones no dinerarias, según se desprende del informe pericial de fecha 17 de enero de 2002, ratificado posteriormente el 16 de abril de 2002, son las indicadas en la Nota 1 de la memoria.

Todas las acciones de la sociedad están admitidas a cotización oficial en los mercados de valores de Madrid y Barcelona.

Tras la ampliación de capital los accionistas con una participación superior o igual al 5% son los siguientes:

<b>Accionistas</b>	<b>%</b>
La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A.	48%
Parkfield Ltd	11%
Sandobella Holding, B.V.	33%

Así mismo, el Consejo de Administración de fecha 23 de diciembre de 2002, acordó proponer a los accionistas una nueva ampliación de capital por importe de 30.000.000 de euros.

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Reservas

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe Reservas han sido los siguientes:

	<b>Saldo al 31.12.01</b>	<b>Distribución del resultado</b>	<b>Euros Saldo al 31.12.02</b>
Reserva legal	-	504 535	504 535
Diferencias por ajuste del capital a euros	8 511	-	8 511
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2 425 768)	2 425 768	-
Otras reservas	-	3 994 343	3 994 343
	<u>(2 417 257)</u>	<u>6 924 646</u>	<u>4 507 389</u>

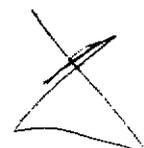
#### Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

#### Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.



c) Resultado del ejercicio

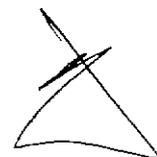
La propuesta de distribución del resultado de 2002 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	35 642 851
	<u>35 642 851</u>
<b>Distribución</b>	
Reserva legal	2 032 016
Dividendos	2 747 930
Otras reservas	30 862 905
	<u>35 642 851</u>

d) Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de fecha 23 de diciembre de 2002, acordó la distribución a los accionistas de un dividendo a cuenta de 0,026 euros por acción, por importe total de 2.747.930 euros, que ha sido pagado el 27 de enero de 2003.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas (Texto Refundido) de 27 de diciembre de 1989.



El estado contable previsional, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002, formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	<u>Euros</u>
Resultado contable neto a 30 de noviembre de 2002	34 354 681
Previsión del pago a cuenta 21,67% del valor nominal de las acciones (2,6 céntimos de euros por acción)	<u>2 747 930</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de diciembre de 2002 y 31 de enero de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de diciembre de 2002	10 776 470
- Cobros proyectados en el período considerado	1 260 000
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>6 185 000</u>
Saldo de tesorería al 31 de enero de 2003	<u>5 851 470</u>

### 13. Provisiones para riesgos y gastos

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Provisiones para riesgos y gastos han sido los siguientes:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aportación</u>	<u>Dotaciones</u>	<u>Aplicaciones</u>	<u>Euro</u> <u>Saldo final</u>
Obligaciones con empleados	129 993	-	38 543	(12 597)	155 939
Otras provisiones	<u>1 139 621</u>	<u>718 047</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 857 668</u>
	<u>1 269 614</u>	<u>718 047</u>	<u>38 543</u>	<u>(12 597)</u>	<u>2 013 607</u>

#### a) Obligaciones con empleados

Bajo este epígrafe se recoge el importe del compromiso existente con un trabajador de pagarle una renta vitalicia.

#### b) Otras provisiones

Las provisiones incluidas bajo este epígrafe cubren diversos riesgos eventuales del negocio estimados por los administradores.

#### 14. Acreedores a largo plazo

##### a) Análisis por vencimientos

Los vencimientos de las deudas no comerciales a largo plazo son los siguientes:

	<u>Euros</u>
	<u>Deudas con Entidades de crédito</u>
2003	3 658 188
2004	96 725 076
2005	3 912 500
2006	4 216 723
2007	<u>4 539 275</u>
Años posteriores	<u>46 111 973</u>
	<u>159 163 735</u>
Menos parte a corto plazo	<u>3 658 188</u>
Total largo plazo	<u>155 505 547</u>

##### b) Tipo de interés medio

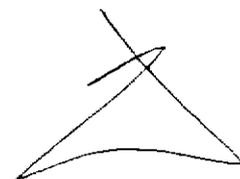
El tipo de interés medio anual para las deudas no comerciales a largo plazo es de 4,35%.

##### c) Deudas con garantía real

De la totalidad de las deudas con entidades de crédito 142.930.965 euros gozan de garantía hipotecaria (Véase nota 6):

##### d) Deudas con empresas del Grupo y Asociadas

Bajo este epígrafe se incluye el préstamo que G.F. Sector Alimentación, S.A. tiene concedido a la Sociedad. El importe de este crédito es igual al de la participación de Grupo Inmocaral, S.A. en dicha Sociedad.



e) Otros acreedores

	Euros				
	Saldo inicial	Aportación	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Impuesto diferido a largo plazo	-	31 865 770	-	(2 379 332)	29 486 438
Fianzas y depósitos recibidos	313 921	490 908	1 108 126	( 88 570)	1 824 385
	<u>313 921</u>	<u>32 356 678</u>	<u>1 108 126</u>	<u>(2 467 902)</u>	<u>31 310 823</u>

Impuesto diferido a largo plazo

Este epígrafe, proveniente de la aportación no dineraria a la ampliación de capital, corresponde al 35% de la diferencia entre el valor de coste y de mercado, de los inmuebles aportados a la sociedad, los cuales se han valorado a éste último. Las aplicaciones corresponden a la reversión del impuesto diferido de los inmuebles que han sido vendidos en el ejercicio.

Fianzas y depósitos

Bajo este epígrafe se incluyen las fianzas recibidas de los inquilinos.

**15. Acreedores a corto plazo**

a) Deudas con entidades de crédito a corto plazo

	Euros	
	2002	2001
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	-	697 565
Parte a corto de deudas con entidades de crédito a largo plazo	3 658 188	-
	<u>3 658 188</u>	<u>697 565</u>

b) Otras deudas no comerciales

	Euros	
	2002	2001
Administraciones públicas	659 205	708 701
Remuneraciones pendientes de pago	18 587	113 153
Dividendo a pagar a corto plazo	2 747 930	-
Otras deudas	26 467	38 463
	<u>3 452 189</u>	<u>860 317</u>



La composición del saldo del epígrafe de Administraciones públicas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
H.P. acreedora por actas de I.V.A. (sanción)	80 869
H.P. acreedora por I.V.A.	519
H.P. acreedora por I.R.P.F.	89 636
H.P. acreedora por A.J.D.	6 461
Organismos de la Seguridad Social acreedores	477 142
Impuesto Diferido	<u>4 578</u>
	<u>659 205</u>

Bajo el epígrafe de Organismos de la Seguridad Social acreedores se incluyen 459.722 euros correspondientes a la deuda que I.F.E., S.L. tiene con la Seguridad Social y de la que Grupo Inmocaral, S.A. ha sido considerada como responsable subsidiario.

Tanto las actas de I.V.A. como la deuda de la Seguridad Social mencionada en el párrafo anterior han sido recurridas.

#### 16. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable. El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de ingresos y gastos en período diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Euros</u>
Resultado neto del ejercicio			35 642 851
Impuesto sobre sociedades			<u>( 32 464 950)</u>
Resultado antes de impuestos			3 177 901
Diferencias permanentes	-	(4 660 748)	<u>( 4 660 748)</u>
Base contable del impuesto			<u>( 1 482 847)</u>
Diferencias temporales consideradas como permanentes	244 142	(417 969)	<u>(173 827)</u>
Diferencias temporales	6 798 438		<u>6 798 438</u>
			<u>6 624 611</u>
Base imponible (Resultado fiscal)			5 141 764
Compensación de Bases Imponibles negativas			<u>( 5 141 764)</u>

La Sociedad incurrió en el pasado en pérdidas fiscales que a la fecha actual están pendientes de compensar.

Año origen	Euros	Vencimiento
1994	1 263 081	2009
1995	6 746 515	2010
1996	9 932 597	2011
1997	2 900 106	2012
1998	2 144 389	2013
1999	1 070 200	2014
2000	19 795 731	2015
2001	5 468 309	2016
	<u>49 320 928</u>	

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

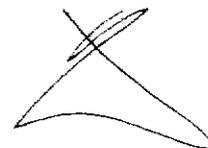
#### 17. Ingresos y gastos

a) Transacciones con empresas del Grupo y empresas asociadas

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad no ha realizado transacciones con empresas del grupo.

b) Cargas sociales

	Euros	Euros
	2002	2001
Sueldos, salarios y asimilados	393 162	286 094
Cargas sociales	70 504	39 372
Dietas al Consejo	9 016	-
Otras cargas sociales	-	1 238
Indemnizaciones	6 010	93 042
	<u>478 692</u>	<u>419 746</u>



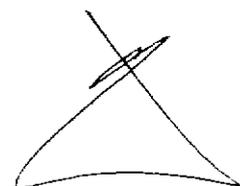
c) Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables

	<b>Euros</b>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Variación de la provisión por insolvencias	-	(387 524)
	<u>-</u>	<u>(387 524)</u>

### 18. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Resultados positivos:		
Otros intereses e ingresos asimilados		
Otros intereses	<u>78 899</u>	<u>11 020</u>
	<u>78 899</u>	<u>11 020</u>
Menos resultados negativos:		
Gastos financieros y gastos asimilados		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	<u>(5 168 313)</u>	<u>(436 326)</u>
	<u>(5 168 313)</u>	<u>(436 326)</u>
Resultados financieros negativos netos	<u>(5 089 414)</u>	<u>(425 306)</u>



## 19. Resultados extraordinarios

Los resultados extraordinarios comprenden lo siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Resultados positivos:		
Beneficios en enajenación de inmovilizado material	2 694 243	-
Beneficios en la enajenación de inmovilizado financiero	44 596	-
Ingresos extraordinarios	272	233 753
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	6 717	13 737
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	7 892 867
	<u>2 745 828</u>	<u>8 140 357</u>
Menos resultados negativos:		
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	( 40 829)	-
Gastos extraordinarios	-	( 193 940)
Variación de la provisión para riesgos y gastos	-	( 228 418)
Gastos de ejercicios anteriores	-	( 325 298)
	<u>( 40 829)</u>	<u>( 747 656)</u>
Resultados extraordinarios positivos/(negativos) netos	<u>2 704 999</u>	<u>7 392 701</u>

La variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control producida en el ejercicio 2001 corresponde fundamentalmente a la reversión de la provisión existente sobre los bienes en régimen de arrendamiento financiero.

## 20. Otra información

a) Número promedio de empleados por categoría

<b>Categoría</b>	<b>Número</b>
Directivos	2
Profesionales y técnicos	2
Administrativos	6
	<u>10</u>

b) Retribución de los administradores

La retribución percibida por los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos ha sido de 359 148 euros.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración, ni se les han concedido créditos a los mismos.

Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo o vinculadas

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita Grupo Inmocaral, S.A. para el ejercicio 2002 asciende a 60.000 euros. Adicionalmente, los honorarios satisfechos por otros trabajos distintos a los de auditoría han ascendido a 144.210 euros.

Medioambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2002 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2002, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

#### 21. Acontecimientos posteriores

No se han producido acontecimientos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

#### 22. Garantías y pasivos eventuales

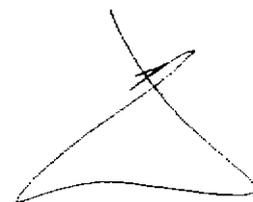
Al 31 de diciembre de 2002 existían los siguientes embargos sobre los bienes de la Sociedad.

Bien embargado	Euros
En la matriz	
Inmuebles	2 654
En filiales	
Acciones de Ariete pignoradas a favor de Hacienda Pública (G.F. Sector alimentación)	75 968

#### Otros procedimientos

La sociedad Industrias La Herminia, S.A., en ejercicio de una acción de nulidad de un contrato de condonación de deuda celebrado entre la sociedad y Grupo Inmocaral, S.A. solicita el importe de la deuda entonces condonada por importe de 1.94.090 euros. A la fecha actual se está a la espera de juicio.

La Sociedad tiene provisiones para riesgos suficientes para cubrir una eventual pérdida del juicio, hecho éste que los miembros del Consejo estiman que no se producirá.



### 23. Cuadros de financiación

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2002 y 2001:

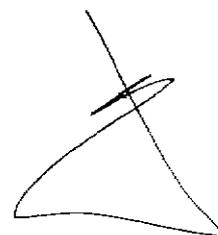
APLICACIONES DE FONDOS	2002	2001	ORIGENES DE FONDOS	2002	2001
Gastos de ampliación de capital	417 479	-	Recursos procedentes de operaciones	1 761 335	473 009
Gastos de formalización de deudas	2 669 815	-	Aportaciones de los accionistas	47 313 439	-
Adquisiciones de inmovilizado	104 816 619	146 857	Deudas a largo plazo	148 170 996	92 556
Inmovilizaciones financieras	634	-	Enajenación de inmovilizado	12 946 315	45 347
Inmovilizaciones materiales	104 778 151	146 857	Inmovilizaciones materiales	12 876 835	25 904
Inmovilizaciones financieras	37 834	-	Inmovilizaciones financieras	69 480	19 443
Aportaciones de inmovilizado	117 526 575	-	Cancelación de gastos a distribuir	1 977 851	-
Inmovilizaciones materiales	117 117 811	-	Provisiones para riesgos y gastos	38 543	-
Inmovilizaciones financieras	408 764	-	Otros acreedores a L.P.	1 091 247	-
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	25 883 566	697 565	Aportación no dineraria de deudas a L.P.	58 064 460	-
Provisiones para riesgos y gastos	12 597	78 197	Total orígenes de fondos	271 397 944	610 912
Dividendos a cuenta	2 747 930	-	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del Capital Circulante)	-	311 707
Total aplicaciones de fondos	254 074 581	922 619			
(Exceso de orígenes sobre aplicaciones Aumento de Capital Circulante)	17 323 363	-			

#### a) Variación del capital circulante

	2002		2001	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	430 760	-	-	-
Deudores	15 399 482	-	919 723	-
Acreedores	-	7 441 414	-	1 204 877
Inversiones financieras temporales	8 708 381	-	-	-
Tesorería	226 154	-	-	26 553
<b>Total</b>	<b>24 764 777</b>	<b>7 441 414</b>	<b>919 723</b>	<b>1 231 430</b>
<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>17 323 363</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>311 707</b>
<b>Variación circulante de la aportación no dineraria</b>	<b>-</b>	<b>12 790 603</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b) Ajustes a realizar para llegar a los recursos procedentes/(aplicados) de operaciones

	<b>Euros</b>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Resultado del ejercicio	35 642 950	6 924 646
Aumentos:		
- Dotaciones a la amortización	728 865	628 779
- Pérdida procedente del inmovilizado	40 829	
- Dotación a la provisión para riesgos y gastos	-	378 442
- Amortización de gastos a distribuir en varios ejercicios	552 480	434 009
<b>Total aumentos</b>	<u>1 322 174</u>	<u>1 441 230</u>
Disminuciones:		
- Activación impuesto anticipado	(32 464 950)	-
- Beneficios en la enajenación de inmovilizado	( 2 738 839)	-
- Reversión de la provisión del inmovilizado inmaterial	-	( 7 892 867)
<b>Total disminuciones</b>	<u>(35 203 789)</u>	<u>( 7 892 867)</u>
<b>Total recursos procedentes de las operaciones</b>	<u>1 761 335</u>	<u>473 009</u>



GRUPO INMOCARAL, S.A.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002

En el mes de mayo de este año, tras laboriosas negociaciones, se firmó la escritura de compraventa del complejo de oficinas sito en las madrileñas calles de Hermosilla 3 y Ayala 8, así como los edificios de Claudio Coello 53 y 55, también en Madrid.

Dichos inmuebles fueron adquiridos de IBERDROLA, compañía que se mantiene como arrendataria de los mismos produciendo una rentabilidad del 6,75 % de la inversión realizada. El plazo de vigencia de dicho arrendamiento es de un año prorrogable por otros dos plazos de seis meses cada uno.

Previa la oportuna verificación del preceptivo folleto por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, con fecha 14 de Mayo se aizó la suspensión de la cotización de las acciones de la Compañía.

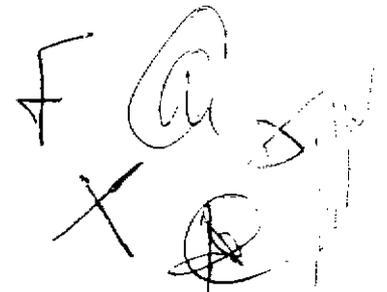
El 16 de Junio GRUPO INMOCARAL cerró una ampliación de capital que, suscrita mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, supuso un total de 63.645.066 acciones nuevas de 0,12 euros de valor nominal y una prima de 0,71 euros, esto es, un valor total de 0,83 euros por acción.

Presentado un plan de negocios ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, la Compañía ha venido cumpliéndolo, desinviendo en el año 2002 un total de 12.877 miles de euros, con una plusvalía media sobre valores de aportación del 26 %.

Asimismo, la Compañía ha continuado renegociando al alza contratos de arrendamiento de los locales y oficinas que le fueron aportados en la ampliación de capital más arriba citada e inició el proyecto de reforma integral de los inmuebles de Claudio Coello 53 y 55.

Por otro lado, se encuentra en fase avanzada la reforma y/o rehabilitación del complejo de Sant Joan Despí (Barcelona) y Amador de los Ríos 8 (Madrid), obras que concluirán en el curso del ejercicio 2004.

Finalmente, se hace constar que la Compañía no posee autocartera, ni directa ni indirectamente.



GRUPO INMOCARAL, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
2002**

El consejo de administración de la sociedad Grupo Inmocaral, S.A. en fecha 12 de marzo de 2003, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedad Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Presidente:

~~D. Francisco Carrasco Alba~~

~~D. José Manuel Martín Miranda~~

~~D. Juan José Rosillo Colón de Carvajal~~

~~D. Alberto de la Puente Rúa~~

~~D. Gerardo Muñoz Cornejo~~

~~D. Francisco Carrasco Houston~~

~~Dña. Alejandra Carrasco Houston~~

~~D. Luis Rutiñanzas Sorales~~

~~D. Miguel Stuyk Sanz~~

No FIRMA POR HABER SIDO ACEPTADA SU DIMISIÓN EN CONSEJO DE 12.03.03

Secretario:

~~D. Javier de Dios Morales~~

GRUPO INMOCARAL, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



Informe de Auditoría,  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2002  
e informe de gestión consolidado del ejercicio 2002

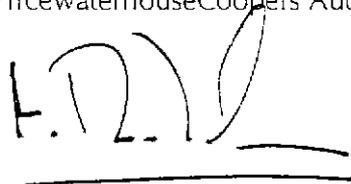
## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Grupo Inmocaral, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya preparación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales 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 de la Sociedad dominante 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 21 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. La cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta refleja un beneficio correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2002, cuyo importe asciende a 35.642.851 euros. De este importe 32.464.950 euros, tal y como se explica en la nota 8, tienen su origen en la activación del crédito fiscal realizado por la Sociedad dominante y que corresponde al 35% de sus bases imponibles pendientes de compensar y de sus diferencias temporales acumuladas.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante ( Grupo Inmocaral, S.A.) consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 las sociedades del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán  
Socio – Auditor de Cuentas

15 de marzo de 2003

A collection of handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller initials and symbols, including a circled 'A', a 'J', a 'V', a '7', and a '4'.

**GRUPO INMOCARAL, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2002 e  
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2002



**GRUPO INMOCCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001**

(Expresadas en Euros)

<b>GASTOS</b>	<b>2001</b>	<b>2001</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>2001</b>	<b>2001</b>
Reducción de existencias de producto terminado	2 890 702	-	Importe neto de la cifra de negocios	4 054 959	-
Gastos de personal	478 692	419 746	- Ventas	7 815 586	911 579
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	728 866	303 484	- Prestaciones de servicios		
Variación de las provisiones de tráfico	-	( 305 452)	Otros ingresos de explotación	547 279	22 186
Otros gastos de explotación			- Ingresos por servicios diversos		
Servicios exteriores	2 656 369	639 090			
Tributos	100 879	3 321			
<b>Beneficio de Explotación</b>	<b>5 562 316</b>	<b>-</b>	<b>Pérdida de explotación</b>	<b>126 424</b>	
			<b>Resultados financieros negativos netos</b>	<b>5 089 414</b>	<b>425 306</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>472 902</b>	<b>-</b>	<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<b>-</b>	<b>551 730</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos netos</b>	<b>2 704 999</b>	<b>7 305 694</b>			
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>3 177 901</b>	<b>6 753 964</b>			
Impuesto sobre sociedades	(32 464 950)	-			
<b>Beneficio después de impuestos</b>	<b>35 642 851</b>	<b>6 753 964</b>			

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2002 (Expresada en euros)

#### 1. Actividad de la empresa

Grupo Inmocaral, S.A. (anteriormente denominada Grupo Fosforera, S.A.) se constituyó como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su denominación actual fue adoptada mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2001. La Sociedad tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles así como la gestión de participaciones financieras.

La Sociedad dominante es cabecera de un grupo compuesto por varias sociedades. La relación de sociedades dependientes y la información relativa a las mismas es la siguiente:

<u>Nombre y dirección</u>	<u>Actividad</u>	<u>Fracción del capital</u>
Quimimálaga, S.A. C/ Puerta del mar, 15 (Málaga)	Comercialización al por mayor y tenencia de bienes	100
Cartera G.F., S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Tenencia de participaciones	100
G.F. Alimentación, S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Tenencia de participaciones	100
G.F. Sector Servicios, S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Prestación de servicios de almacenaje, distribución y transportes.	100
G.F. Sector Alimentación, S.A. c/ M <sup>a</sup> de Molina 39 (Madrid)	Fabricación, comercialización y distribución de productos alimenticios	100
Artigal, B.V. De Boeklaan, 7-2 Amsterdam (Holanda)	Tenencia de participaciones	100
G.F. International, B.V. Schowburgplein, 30-34 Rotterdam (Holanda)	Tenencia de participaciones	100

En el proceso de consolidación no se han incluido aquellas empresas que presentan un interés poco significativo con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas (ver nota 7).

Durante el ejercicio 2002, se ha vendido la participación que la sociedad poseía en Promotora de Ventas, S.A., por lo que esta sociedad ha quedado excluida del perímetro de consolidación. Dicha exclusión no tiene impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas ya que dicha sociedad no tenía actividad.

Con fecha 16 de junio de 2002, se ha producido una ampliación de capital de la sociedad dominante, que ha sido suscrita por La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y Parkfield Trading Ltd, mediante aportaciones no dinerarias, así como por otros accionistas minoritarios mediante aportaciones dinerarias. Las aportaciones no dinerarias han consistido en la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y en la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd.. La aportación no dineraria ha consistido en lo siguiente:

	Euros
<b>Activo</b>	
Inmovilizado material	117 117 811
Inmovilizado financiero	408 764
Existencias	3 320 981
Cuentas a cobrar	557 063
<b>Pasivo</b>	
Deudas a largo plazo	58 064 460
Deudas a corto plazo	16 668 647

## 2. Bases de presentación

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Grupo Inmocaral, S.A. y de las sociedades dependientes y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobado por la Orden de 28 de diciembre de 1994 y en el Real Decreto 1815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

### b) Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global siguiendo los siguientes principios básicos:

- i) Todas las cuentas y transacciones significativas entre las sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- ii) Las reservas restringidas de las sociedades consolidadas se han señalado como tales en la nota de Fondos propios.

iii) Las diferencias, positivas y negativas, entre el valor contable de la participación de la Sociedad dominante en el capital de las sociedades dependientes y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de éstas atribuible a dicha participación, en la fecha de la primera consolidación, han sido íntegramente asignadas a las reservas de la Sociedad dominante.

iv) Las diferencias positivas y negativas, entre el valor contable de la participación de la Sociedad dominante en el capital de las sociedades dependientes incorporadas con posterioridad al grupo consolidado y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de éstas atribuible a dicha participación, no asignables a activos o pasivos, se reflejan, en su caso, como fondo de comercio o diferencia negativa de primera consolidación, respectivamente. El fondo de comercio de consolidación se amortiza en un plazo máximo de 10 años. Cuando varían las circunstancias que lo originaron se lleva a resultados en el ejercicio en el que cambian dichas condiciones.

v) Los estados financieros de las sociedades consolidadas que vienen expresadas en moneda extranjera, han sido convertidos a pesetas en base al tipo de cambio de cierre para los activos y pasivos y al tipo de cambio promedio del ejercicio para la cuenta de pérdidas y ganancias. Los fondos propios han sido determinados mediante su conversión a los tipos de cambio históricos, registrándose la diferencia por la aplicación de estos criterios en el capítulo de "Reservas" del balance de situación consolidado, bajo la denominación de "Diferencias de conversión".

c) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado y cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, dichos estados financieros se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes.

d) Comparación de la información

La comparabilidad de las cifras de ambos ejercicios resulta afectada por la operación societaria descrita en la Nota 1.

### 3. Criterios contables

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de ampliación de capital se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 5 años. Cuando varían las circunstancias que permitieron su capitalización la parte pendiente de amortización se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas condiciones.

b) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición coste de producción. La amortización se calcula según el método lineal, en cinco años, a partir del ejercicio siguiente a aquel en el que se produce la inversión.

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se valoran al precio de adquisición actualizado hasta 1983 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes. Se amortizan linealmente según su vida útil estimada y en función de los siguientes coeficientes:

	<u>Años</u>	<u>%</u>
Construcciones	33-50	2%-3%
Instalaciones y mobiliario	10	10%
Elementos de transporte	10	10%
Equipos para procesos de información	4	25%

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de los activos son capitalizadas. Los gastos financieros y diferencias en cambio directamente relacionados con el inmovilizado material y devengados antes de su puesta en funcionamiento son igualmente capitalizados. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente.

El inmovilizado aportado como consecuencia de la ampliación de capital comentada en la Nota 1, se ha incorporado por el valor de mercado establecido por un experto independiente

d) Inmovilizaciones financieras

Las participaciones en empresas asociadas se encuentran valoradas a su coste de adquisición, minorado por las provisiones que se entienden necesarias para reflejar las desvalorizaciones sufridas, en ningún caso inferiores a las pérdidas habidas en el porcentaje de participación ejercido, según las últimas cuentas anuales disponibles.

e) Existencias

Las existencias, constituidas inmuebles terminados, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

f) Deudores y efectos comerciales a cobrar

La Sociedad sigue el criterio de dotar provisiones para insolvencias con el fin de cubrir los saldos de determinada antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

g) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera se reflejan al tipo de cambio de fin del ejercicio. Las transacciones en moneda extranjera se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias al tipo de cambio aplicable en el momento de su realización. Todas las pérdidas (realizadas o no), así como los beneficios realizados, se llevan a resultados del ejercicio, mientras los beneficios no realizados se llevan a ingresos diferidos y se imputan a resultados cuando se realizan.

Se entiende por moneda extranjera cualquier moneda diferente del euro y de las unidades monetarias nacionales de los estados miembros participantes de la unión económica y monetaria que hayan adoptado el euro como moneda oficial.

h) Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al precio de adquisición o al de mercado, si fuera menor. El precio de mercado se establece con los mismos criterios que para las inmovilizaciones financieras.

i) Indemnizaciones por despido

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

j) Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las bonificaciones y deducciones en la cuota del impuesto se consideran como minoración del gasto por impuestos en el ejercicio en que se aplican o compensan.

El criterio seguido en el reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos es el de provisionar todos, incluso aquellos cuya reversión no está prevista de inmediato. Dicha provisión se ajusta para reflejar eventuales cambios en el tipo del Impuesto sobre sociedades.

Por otra parte, los impuestos anticipados sólo se reconocen en el activo en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada en el plazo máximo de 10 años, o siempre que existan impuestos diferidos que los compensen, a partir de 10 años.

k) Acreedores

Las deudas a largo y corto plazo figuran contabilizadas a su valor de reembolso, reflejándose eventuales intereses implícitos incorporados en el valor nominal o de reembolso bajo el epígrafe de Gastos a distribuir en varios ejercicios. Dichos intereses se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero.

l) Ingresos y gastos

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidos.

**4. Gastos de establecimiento**

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Gastos de establecimiento han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo inicial	Altas	Amortización	Saldo final
Gastos de ampliación de capital	251 587	417 479	(94 670)	574 396
	<u>251 587</u>	<u>417 479</u>	<u>(94 670)</u>	<u>574 396</u>

Las altas del ejercicio corresponden a los gastos ocasionados por la ampliación de capital de la sociedad dominante.

**5. Inmovilizaciones inmateriales**

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones inmateriales han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Gastos de investigación y desarrollo	6 972	-	-	-	6 972
Propiedad Industrial	2 364	-	-	-	2 364
Aplicaciones informáticas	46 328	634	-	-	46 962
Derechos sobre bienes en régimen de leasing	<u>20 032 410</u>	-	-	<u>(20 032 410)</u>	-
	<u>20 088 074</u>	<u>634</u>	<u>-</u>	<u>(20 032 410)</u>	<u>56 298</u>
<b>Amortización</b>					
Gastos de investigación y desarrollo	( 6 972)	-	-	-	( 6 972)
Propiedad Industrial	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	( 46 328)	( 172)	-	-	(46 500)
Derechos sobre bienes en régimen de leasing	<u>( 1 001 621)</u>	<u>(75 121)</u>	<u>-</u>	<u>1 076 742</u>	<u>-</u>
	<u>( 1 054 921)</u>	<u>(75 293)</u>	<u>-</u>	<u>1 076 742</u>	<u>(53 472)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<u>19 033 153</u>				<u>2 826</u>

Bajo el epígrafe "Derechos sobre bienes en régimen de leasing", se incluía en el ejercicio 2001, un edificio situado en la Calle María de Molina,39 de Madrid propiedad de la Sociedad Dominante la cual, con fecha 14 de mayo de 2002 ejerció la opción de compra, traspasando el coste y la amortización acumulada al inmovilizado material.

## 6. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales han sido los siguientes:

	Euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	Aportación	Saldo final
<b>Coste</b>						
Inmuebles para arrendamiento	977 152	98 907 285	(10 263 680)	20 369 065	116 818 566	226 808 388
Instalaciones y mobiliario	284 259	47 712	-	-	25 717	357 688
Elementos de transporte	35 186	-	-	-	436	35 622
Equipos para procesos de información	43 132	11 008	( 2 618)	-	38 069	89 591
Otros elementos	-	-	-	-	6 102	6 102
Construcciones en curso	-	5 812 146	-	( 336 655)	543 624	6 019 115
	<u>1 339 729</u>	<u>104 778 151</u>	<u>(10 266 298)</u>	<u>20 032 410</u>	<u>117 432 514</u>	<u>233 316 506</u>
<b>Amortización</b>	<u>( 392 626)</u>	<u>( 558 903)</u>	<u>42 396</u>	<u>( 1 076 741)</u>	<u>( 314 703)</u>	<u>( 2 300 577)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<u>947 103</u>	<u>104 219 248</u>	<u>(10 223 902)</u>	<u>18 955 669</u>	<u>117 117 811</u>	<u>231 015 929</u>

El 30 de mayo e 2002 la Sociedad Dominante, adquirió a Iberdrola, S.A los edificios sitos en Hermosilla 3 y Claudio Coello, 35 y a Apex 2000, S.A. el edificio situado en Claudio Coello 53.

Simultáneamente Iberdrola, S.A. firmó un contrato de arrendamiento con la Sociedad Dominante, según el cual se establece como plazo obligatorio de arrendamiento 1 año a contar desde la firma del contrato, es decir, hasta el 30 de mayo de 2003. Dicho plazo inicial se prorrogará automáticamente por seis meses, salvo que el arrendatario manifieste la voluntad de no prorrogarlo con una antelación mínima de dos meses a la fecha de terminación del plazo inicial. De forma extraordinaria, el arrendatario podrá ocupar en arrendamiento los inmuebles por un plazo adicional de hasta seis meses a contar desde la prórroga del plazo anterior.

Una vez concluido el período de arrendamiento anteriormente descrito la Sociedad Dominante tiene la intención de iniciar la reforma del edificio y destinarlo a la venta, realizándose el traspaso a existencias.

La columna denominada "Traspasos" incluye el traspaso desde el Inmovilizado inmaterial del coste y amortización acumulada del edificio situado en la calle María de Molina,39 que la Sociedad Dominante tenía en régimen de arrendamiento financiero con Hispamer Servicios Financieros, E.F.C., España S.A., al haberse ejercitado la opción de compra .

La columna denominada "Aportación", incluye el valor de los bienes procedentes de las aportaciones realizadas por las sociedades que suscribieron la ampliación de capital llevada a cabo durante el ejercicio por la Sociedad Dominante.

a) Inmovilizado material totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2002 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso por importe de 136.783 euros

b) Inmuebles para arrendamiento

Dentro de este epígrafe se encuentra incluido el valor del suelo que asciende a 183.880.069 euros.

Los metros cuadrados y la ubicación de los inmuebles destinados para el arrendamiento, así como la ocupación de los mismos es la siguiente:

Inmueble	Localidad	m2	ocupación
Rafael Teról, 27	Alicante	89	100%
Canalejas, 5	Alicante	168	-
Canalejas, 10	Alicante	110	-
Republica Argentina, 2	Badajoz	438	100%
Sant Joan Despí	Barcelona	18 000	87%
Avda Lehendakari Aguirre, 135	Bilbao	2 360	80%
Pérez Galdós, 7	Castellón	530	100%
Alfredo Truán, 11	Gijón	341	100%
Avda Rubiné, 6	La Coruña	886	50%
Hermosilla, 28	Madrid	805	84%
Garajes NH Lagasca, 56	Madrid	470	100%
Lagasca, 64/65	Madrid	5 204	100%
Menéndez Valdés, 63 2º	Madrid	56	100%
Maestranza, 2	Málaga	1 496	75%
Ctra del Botánico, 8	Santa Cruz de Tenerife	109	-
Avda de Francia, 13	San Sebastián	809	80%
Perez de Rozas, 25	Santa Cruz de Tenerife	966	100%
Hernan Cortes, 4	Santander	344	100%
Eduardo Dato, 22	Sevilla	816	100%
Avda de Camelias, 48-50	Vigo	1 397	100%
Orense, 70	Madrid	460	100%
Cuatro Caminos, 6 Y 7	Madrid	1 095	50%
José Lázaro Galdiano, 4	Madrid	1 107	100%
Maria de Molina, 37	Madrid	670	90%
Pio XII, 92	Madrid	1 318	50%
Capitán Haya, 23	Madrid	1 525	100%
Orense, 6	Madrid	3 344	83%
Claudio Coello 53/55-Hermosilla 3	Madrid	23 200	100%
María de Molina,39	Madrid	4 585	100%

c) Garantías

La totalidad de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe se encuentran sujetos a garantía hipotecaria, salvo el terreno de Valentín Beato aportado por Parkfield Trading Ltd. ,en la última ampliación de capital descrita en la nota 1.

**7. Inmovilizaciones financieras**

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones financieras han sido los siguientes:

	Saldo Inicial	Entradas	Bajas	Aportación	Euros Saldo Final
<b>Coste</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	17 980 910	31 660	( 144 351)	601	17 868 820
Cartera de valores	4 861	-	-	-	4 861
Depósitos y fianzas	30 222	6 174	( 24 884)	408 163	419 675
	<u>18 015 993</u>	<u>37 834</u>	<u>( 169 235)</u>	<u>408 764</u>	<u>18 293 356</u>
<b>Menos provisiones</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	(17 905 154)	-	144 243	-	(17 760 911)
Cartera de valores	( 1 228)	-	-	-	( 1 228)
	<u>(17 906 382)</u>	<u>-</u>	<u>144 243</u>	<u>-</u>	<u>(17 762 139)</u>
<b>Valor neto</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	75 756	31 660	( 108)	601	107 909
Cartera de valores	3 633	-	-	-	3 633
Depósitos y fianzas	30 222	6 174	(24 884)	408 163	419 675
	<u>109 611</u>	<u>37 834</u>	<u>(24 992)</u>	<u>408 764</u>	<u>531 217</u>

En Octubre de 2002, se han constituido dos nuevas sociedades, "Inmocaral U.K. Ltd" e "Inmocaral América Inc", ninguna de las sociedades ha tenido actividad durante el ejercicio, por lo que no se han incluido en el perímetro de consolidación.

Las bajas en las participaciones en sociedades del grupo y asociadas, corresponde a las participaciones que la sociedad Promotora de Ventas, S.A. mantenía en las sociedades Ariete y Toffee Maroc, y que han quedado fuera del grupo, ya que la Sociedad dominante con fecha 6 de febrero de 2002, vendió Promotora de Ventas, S.A. a Tobox Holdings Ámsterdam B.V. El precio de venta fue de 44.595 euros, importe reconocido como ingreso extraordinario.

Como consecuencia de la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A., ( ver nota 1), se ha producido la incorporación al grupo de la sociedad de Herlogam, S.A.. Esta sociedad no ha sido incluida en este ejercicio en el perímetro de consolidación al considerarse que no es relevante para el consolidado. Así mismo, como consecuencia de la aportación anteriormente mencionada, se han incorporado los depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los inquilinos de los inmuebles.

b) Participaciones en empresas de grupo y asociadas

<u>Nombre y domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Fracción del capital</u>
Herlogam, S.A.	Administración de fincas	100,00
Inmocaral America INC	Administración de fincas	100,00
Inmocaral UK Limited	Administración de fincas	100,00
Ariete, S.A. Avda. Castilla, 48 San Fernando de Henares (Madrid)	Fabricación de panadería industrial	17,42
Ferreiro Distribución, S.A. Ctra. Alcalá-Torrelaguna Km.23 (Madrid)	Distribución de productos en general	40,42
Zor Irlanda, Ltd Subway House Dublín (Irlanda)	Publicidad	100,00

Herlogam ,S.A.

Sociedad incorporada al grupo, por la aportación de rama de actividad realizada por La Constructora Moderna Barcelonesa.

Inmocaral América INC e Inmocaral UK Limited

Sociedades constituidas en el ejercicio

Ferreiro Distribución, S.A.

Se trata de una sociedad con la que no se ha tenido vinculación desde hace años, no habiendo sido posible obtener las cuentas anuales de la misma del ejercicio 2002. La participación en esta sociedad se encuentra totalmente provisionada.

Otras sociedades

Se trata de sociedades que no tienen interés a efectos del consolidado y con las que no se ha tenido vinculación desde hace años, no habiendo sido posible obtener las cuentas anuales del ejercicio 2002. La participación en estas sociedades se encuentra provisionada casi en su totalidad, en base a la información obtenida de las cuentas anuales del ejercicio 2000.



Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de las empresas al 31 de diciembre de 2002, son como sigue:

Sociedad					Euros
	Capital social y prima de emisión	Reservas	Resultado 2002	Resultados extraordinarios	Valor neto contable en la matriz
Herlogam, S.A.	60 101	(68 795)	9 776	-	601
Inmocaral America INC	954	-	-	-	954
Inmocaral UK Limited	30 706	-	5 360	-	30 706
Ariete, S.A	N/D	N/D	N/D	N/D	75 648
Ferreiro Distribución, S.A. Ctra.)	N/D	N/D	N/D	N/D	-
Zor Irlanda	N/D	N/D	N/D	N/D	-
					107 909

N/D: Datos no disponibles al 31 de diciembre de 2002

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene participación cotiza en Bolsa.

## 8. Administraciones públicas

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Administraciones Públicas han sido los siguientes:

				Euros
	Saldo inicial	Altas	Reversión	Saldo final
Crédito fiscal	-	32 464 950	(2 396 332)	30 068 618
	-	32 464 950	(2 396 332)	30 068 618

Las altas del ejercicio corresponde a la activación del crédito fiscal resultante de aplicar el tipo impositivo a las bases imponible negativas de compensar al 31 de diciembre de 2001 por importe de 54.462.692 euros, así como a diferencias temporales acumuladas a dicha fecha de las que no existen dudas sobre su aplicabilidad fiscal por importe de 38.294.308 euros.

Dicho reconocimiento se justifica en la medida en que como consecuencia de la aportación de la rama de actividad comentada en la nota 1, la sociedad entra en senda de beneficios, existiendo adicionalmente impuestos diferidos por importe similar ( ver nota 14).

Durante el ejercicio se ha compensado parte del crédito fiscal activado como consecuencia de la reversión del impuesto diferido correspondiente a los inmuebles vendidos durante el ejercicio.

## 9. Existencias

	<b>Euros</b>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Elementos inmobiliarios	442 696	12 417
Anticipos de proveedores	481	-
	<u>443 177</u>	<u>12 417</u>

Un detalle de la variación de existencias, si considerar los anticipos a proveedores, durante el ejercicio es como sigue:

	<b>Euros</b>
<b>Saldo inicial</b>	12 417
Aportación de rama de actividad.	3 320 981
Altas	-
Coste de ventas	<u>(2 890 702)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>442 696</u>

La totalidad del importe de las existencias al cierre corresponde a existencias de ciclo corto.

## 10. Deudores

	<b>Euros</b>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	7 379 768	7 046 699
Empresas del Grupo y asociadas no consolidadas	11 137 671	10 463 224
Deudores varios	4 666 717	5 247 268
Cuentas corrientes con socios y administradores	2 033	-
Administraciones públicas	15 153 545	497 380
	<u>38 339 734</u>	<u>23 254 571</u>
Menos provisiones	<u>(21 925 726)</u>	<u>( 21 693 887)</u>
	<u>16 414 008</u>	<u>1 560 684</u>

Bajo el epígrafe de clientes se incluye 7.009.815 euros procedentes de la filial Quimimálaga, S.A., que se consideran de muy difícil cobro y que se encuentran totalmente provisionados al cierre del ejercicio.

Bajo el epígrafe de deudores varios se incluye el importe a cobrar a I.F.E., S.L. cuyo importe asciende a aproximadamente 4 327 miles de euros, como contrapartida de indemnizaciones a empleados jubilados por importe de 1 214 miles de euros, y que se encontraban incluidos en la lista definitiva de acreedores, negociaciones llevadas a cabo en 1999 con antiguos

empleados de I.F.E., S.L. para el levantamiento de los embargos que mantenían frente a la Sociedad dominante cuyo importe ascendió a 2 674 miles de euros y a un aval prestado por la Sociedad por 439 miles de euros. La totalidad de este saldo se encuentra provisionado.

Al 31 de diciembre de 2002, los saldos con Administraciones Pública son los siguientes:

	<u>Euros</u>
H.P. deudor por I.V.A.	15 116 911
Otros	<u>36 634</u>
	<u>15 153 545</u>

La composición del saldo Empresas del grupo y asociadas no consolidadas es la siguiente:

	<u>Euros</u>		
	<u>Importe Bruto</u>	<u>Provisión</u>	<u>Importe neto</u>
Herlogam, S.A.	61 152	-	61 152
Ariete,S.A.	164 151	( 79 408)	84 743
Inmocaral América, Inc	532	-	532
La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A.	766 830	-	766 830
Ferreiro Distribución	<u>10 145 006</u>	<u>(10 145 006)</u>	<u>-</u>
	<u>11 137 671</u>	<u>(10 224 414)</u>	<u>913 257</u>

## 11. Inversiones financieras temporales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inversiones financieras temporales han sido los siguientes:

	Euros			
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
Cartera de valores	228 131	-	-	228 131
Valores de renta fija a C.P.	-	88 107 977	(79 586 977)	8 521 000
Depósitos a corto plazo	-	187 381	-	187 381
	<u>228 131</u>	<u>88 295 358</u>	<u>(79 586 977)</u>	<u>8 936 512</u>
Menos provisiones				
Cartera de valores	( 67 151)	-	-	( 67 151)
	<u>( 67 151)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 67 151)</u>
Valor neto				
Cartera de valores	160 980	-	-	160 980
Valores de renta fija a C.P.	-	88 107 977	(79 586 977)	8 521 000
Depósitos a corto plazo	-	187 381	-	187 381
	<u>160 980</u>	<u>88 295 358</u>	<u>(79 586 977)</u>	<u>8 869 361</u>

La cartera de valores a corto plazo está constituida por la participación de la Sociedad en Corporación Boreallis, siendo ésta del 5%.

Con fecha 20 de junio de 2000 la Junta General de Accionistas de Corporación Boreallis, acordó la disolución y liquidación de la Sociedad, acordándose el reintegro parcial de la participación de los accionistas en el ejercicio. Asimismo, se acuerda que una vez culmine el proceso de liquidación y disolución el activo remanente se repartirá en proporción a su participación.

Los valores de renta fija a corto plazo están constituidos por Deuda Pública de Caja de Cantabria, a un 3% de interés, y Letras del Tesoro del BBVA, a un 2,8% de interés. La totalidad de los valores de renta fija a corto plazo vencen el 8 de enero de 2003.



## 12. Fondos propios

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos propios han sido los siguientes:

	Euros					
	Capital Suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Pérdidas y ganancias	Dividendo a cuenta
Saldo inicial	5 045 345	-	315 684	(2 562 259)	6 753 964	-
Distribución del resultado de 2001:						
- a resultados de ejercicios anterior.	-	-	4 191 705	2 562 259	(6 753 964)	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	35 642 851	-
Ampliación de capital	7 637 408	39 676 031	-	-	-	-
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(2 747 930)
<b>Saldo final</b>	<b>12 682 753</b>	<b>39 676 031</b>	<b>4 507 389</b>	<b>-</b>	<b>35 642 851</b>	<b>(2 747 930)</b>

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2002, el capital suscrito se compone de 105.689.606 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. La redenominación del capital social a euros fue aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de octubre 2001.

Con fecha 16 de junio de 2002, se escrituró la ampliación de capital que había sido aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2001. Dicha ampliación ha supuesto la emisión de 63.645 066 acciones con un valor nominal de 0,12 euros por acción y una prima de emisión de 0,71 euros por acción. La ampliación de capital ha sido suscrita en dos tramos. Un primer tramo mediante aportaciones no dinerarias realizadas por La Constructora Moderna Barcelonesa y Parkfield Limited consistentes en la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de la primera y del terreno de Valentín Beato (Madrid) de la segunda. Las acciones suscritas por La Constructora Moderna Barcelonesa y Parkfield Limited, han sido 50.884.000 acciones y 11.987.660 acciones, respectivamente. Un segundo tramo mediante aportaciones dinerarias, habiéndose sido suscritas en este segundo tramo 773.406 acciones.

La naturaleza y valores de las aportaciones no dinerarias, según se desprende del informe pericial de fecha 17 de enero de 2002, ratificado posteriormente el 16 de abril de 2002, son las indicadas en la Nota 1 de la memoria

Todas las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial en los mercados de valores de Madrid y Barcelona

Tras la ampliación de capital los accionistas de la Sociedad dominante con una participación superior o igual al 5% son los siguientes:

Accionistas	%
La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A.	48%
Parkfield Ltd	11%
Sandobella Holding, B.V.	33%

Así mismo, el Consejo de Administración de fecha 23 de diciembre de 2002, acordó proponer a los accionistas una nueva ampliación de capital por importe de 30.000.000 de euros.

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Reservas

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe Reservas han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.01	Distribución del resultado	Euros Saldo al 31.12.02
Reserva legal	-	504 535	504 535
Reservas en sociedades consolidadas	307 173	-	307173
Diferencias por ajuste del capital a euros	8 511	-	8 511
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2 562 259)	2 562 259	-
Otras reservas de la Sociedad Dominante	-	3 687 170	3 687 170
	(2 246 575)	6 753 964	4 507 389

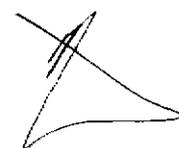
#### Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

#### Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.



c) Resultado del ejercicio

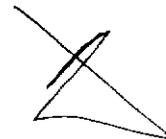
La propuesta de distribución del resultado de 2002 de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	<u>35 642 851</u>
	<u>35 642 851</u>
<b>Distribución</b>	
Reserva legal	2 032 016
Dividendos	2 747 930
Otras reservas	<u>30 862 905</u>
	<u>35 642 851</u>

d) Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de fecha 23 de diciembre de 2002, acordó la distribución a los accionistas de un dividendo a cuenta de 0,026 euros por acción, por importe total de 2.747.930 euros, que ha sido pagado el 27 de enero de 2003.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas (Texto Refundido) de 27 de diciembre de 1989.



El estado contable previsional, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002, formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	<u>Euros</u>
Resultado contable neto a 30 de noviembre de 2002	<u>34 354 681</u>
Previsión del pago a cuenta 21,67% del valor nominal de las acciones (2,6 céntimos de euros por acción)	<u>2 747 930</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de diciembre de 2002 y 31 de enero de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de diciembre de 2002	10 776 470
- Cobros proyectados en el período considerado	1 260 000
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>6 185 000</u>
Saldo de tesorería al 31 de enero de 2003	<u>5 851 470</u>

### 13. Provisiones para riesgos y gastos

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Provisiones para riesgos y gastos han sido los siguientes:

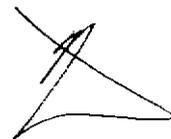
	<u>Euro</u>				
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aportación</u>	<u>Dotaciones</u>	<u>Aplicaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Obligaciones con empleados	129 993	-	38 543	(12 597)	155 939
Otras provisiones	479 986	718 047	35 566		1 233 599
	<u>609 979</u>	<u>718 047</u>	<u>74 109</u>	<u>(12 597)</u>	<u>1 389 538</u>

#### a) Obligaciones con empleados

Bajo este epígrafe se recoge el importe del compromiso existente con un trabajador de pagarle una renta vitalicia.

#### b) Otras provisiones

Las provisiones incluidas bajo este epígrafe cubren diversos riesgos eventuales del negocio estimados por los administradores.



#### 14. Acreedores a largo plazo

##### a) Análisis por vencimientos

Los vencimientos de las deudas no comerciales a largo plazo son los siguientes:

	<u>Euros</u>
	<u>Deudas con</u>
	<u>Entidades</u>
	<u>de crédito</u>
2003	3 658 188
2004	96 725 076
2005	3 912 500
2006	4 216 723
2007	<u>4 539 275</u>
Años posteriores	<u>46 111 973</u>
	<u>159 163 735</u>
Menos parte a corto plazo	<u>3 658 188</u>
Total largo plazo	<u>155 505 547</u>

##### b) Tipo de interés medio

El tipo de interés medio anual para las deudas no comerciales a largo plazo es de 4,35%.

##### c) Deudas con garantía real

De la totalidad de las deudas con entidades de crédito 142.930.965 euros gozan de garantía hipotecaria (Véase nota 6):

El tipo de interés es el Mibor más 1,25 revisado anualmente. El aplicado durante el ejercicio ha sido el 5,153%.

##### d) Otros acreedores

	<u>Euros</u>				
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aportación</u>	<u>Dotaciones</u>	<u>Aplicaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Impuesto diferido a largo plazo	-	31 865 770	-	( 2 379 332)	29 486 438
Fianzas y depósitos recibidos	<u>323 537</u>	<u>490 908</u>	<u>1 108 126</u>	<u>(88 570)</u>	<u>1 834 001</u>
	<u>323 537</u>	<u>32 356 678</u>	<u>1 108 126</u>	<u>( 2 467 902)</u>	<u>31 320 439</u>

### Impuesto diferido a largo plazo

Este epígrafe, proveniente de la aportación no dineraria a la ampliación de capital, corresponde al 35% de la diferencia entre el valor de coste y de mercado, de los inmuebles aportados a la sociedad, los cuales se han valorado a éste último. Las aplicaciones corresponden a la reversión del impuesto diferido de los inmuebles que han sido vendidos en el ejercicio.

### Fianzas y depósitos

Bajo este epígrafe se incluyen las fianzas recibidas de los inquilinos.

#### **15. Acreedores a corto plazo**

##### a) Deudas con entidades de crédito a corto plazo

	<u>Euros</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	-	697 565
Parte a corto de deudas con entidades de crédito a largo plazo	3 658 188	-
	<u>3 658 188</u>	<u>697 565</u>

##### b) Otras deudas no comerciales

	<u>Euros</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Administraciones públicas	756 257	1 055 654
Remuneraciones pendientes de pago	18 587	158 421
Dividendo a pagar a corto plazo	2 747 930	-
Otras deudas	28 012	82 345
	<u>3 550 786</u>	<u>1 296 420</u>

La composición del saldo del epígrafe de Administraciones públicas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
H.P. acreedora por actas de I.V.A. (sanción)	149 549
H.P. acreedora por I.V.A.	18 042
H.P. acreedora por I.R.P.F.	91 313
H.P. acreedora por A.J.D.	6 461
Organismos de la Seguridad Social acreedores	486 314
Impuesto Diferido	4 578
	<u>756 257</u>

Bajo el epígrafe de Organismos de la Seguridad Social acreedores se incluyen 459.722 euros correspondientes a la deuda que I.F.E., S.L. tiene con la Seguridad Social y de la que Grupo Inmocaral, S.A. ha sido considerada como responsable subsidiario.

Tanto las actas de I.V.A. como la deuda de la Seguridad Social mencionadas en el párrafo anterior han sido recurridas.

#### 16. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

La tributación del Impuesto sobre Sociedades se realiza de forma individual por cada una de las sociedades del grupo y no, por tanto, de forma consolidada. Esta circunstancia, unida al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación del Impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, hace que las bases imponibles del ejercicio difieran del resultado contable consolidado.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre sociedades de la Sociedad dominante es la siguiente:

			Euros
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	
Resultado neto del ejercicio			35 642 851
Impuesto sobre sociedades			<u>(32 464 950)</u>
Resultado antes de impuestos			3 177 901
Diferencias permanentes	-	(4 660 748)	<u>( 4 660 748)</u>
Base contable del impuesto			( 1 482 847)
Diferencias temporales consideradas como permanentes	244 142	(417 969)	(173 827)
Diferencias temporales:	6 798 438		<u>6 798 438</u>
			6 624 611
Base imponible (Resultado fiscal)			5 141 764
Compensación de Bases Imponibles negativas			<u>( 5 141 764)</u>

La Sociedad dominante incurrió en el pasado en pérdidas fiscales que a la fecha actual están pendientes de compensar.

Año origen	Euros	Vencimiento
1994	1 263 081	2009
1995	6 746 515	2010
1996	9 932 597	2011
1997	2 900 106	2012
1998	2 144 389	2013
1999	1 070 200	2014
2000	19 795 731	2015
2001	5 468 309	2016
	<u>49 320 928</u>	

La Sociedad dominante tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

## 17. Ingresos y gastos

### a) Gastos de personal

	Euros	
	2002	2001
Sueldos, salarios y asimilados	393 162	286 094
Cargas sociales	70 504	39 372
Dietas al Consejo	9 016	-
Otras cargas sociales	-	1 238
Indemnizaciones	6 010	93 042
	<u>478 692</u>	<u>419 746</u>

### b) Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables

	Euros	
	2002	2001
Variación de la provisión por insolvencias	-	(305 452)
	<u>-</u>	<u>(305 452)</u>

## 18. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	Euros	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Resultados positivos:		
Otros intereses e ingresos asimilados		
Otros intereses	78 899	11 020
	<u>78 899</u>	<u>11 020</u>
Menos resultados negativos:		
Gastos financieros y gastos asimilados		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	(5 168 313)	(436 326)
	<u>(5 168 313)</u>	<u>(436 326)</u>
Resultados financieros negativos netos	<u>(5 089 414)</u>	<u>(425 306)</u>

## 19. Resultados extraordinarios

	Euros	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Resultados positivos:		
Beneficios en enajenación de inmovilizado material	2 694 243	-
Beneficios en la enajenación de inmovilizado financiero	44 596	-
Ingresos extraordinarios	272	145 000
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	6 717	13 998
Beneficios por operaciones con acciones propias		2 200
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	7 893 429
	<u>2 745 828</u>	<u>8 054 627</u>
Menos resultados negativos:		
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	( 40 829)	-
Gastos extraordinarios	-	( 193 941)
Variación de la provisión para riesgos y gastos	-	( 229 995)
Gastos de ejercicios anteriores	-	( 324 997)
	<u>( 40 829)</u>	<u>( 748 933)</u>
Resultados extraordinarios positivos/(negativos) netos	<u>2 704 999</u>	<u>7 305 694</u>

La variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control producida en el ejercicio 2001 corresponde fundamentalmente a la reversión de la provisión existente sobre los bienes en régimen de arrendamiento financiero.

## 20. Otra información

a) Número promedio de empleados por categoría

<b>Categoría</b>	<b>Número</b>
Directivos	2
Profesionales y técnicos	2
Administrativos	6
	<hr/>
	10

b) Retribución de los administradores

La retribución percibida por los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos ha sido de 359 148 euros.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración, ni se les han concedido créditos a los mismos.

c) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo o vinculadas

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita Grupo Inmocaral, S.A. para el ejercicio 2002 asciende a 60.000 euros. Adicionalmente, los honorarios satisfechos por otros trabajos distintos a los de auditoría han ascendido a 144.210 euros.

d) Medioambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2002 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2002, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

## 21. Acontecimientos posteriores

No se han producido acontecimientos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

## 22. Garantías y pasivos eventuales

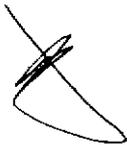
Al 31 de diciembre de 2002 existían los siguientes embargos sobre los bienes de la Sociedad.

<b>Bien embargado</b>	<b>Euros</b>
En la matriz	
Inmuebles	2 654
En filiales	
Acciones de Ariete pignoras a favor de Hacienda Pública (G.F. Sector alimentación)	75 968

### Otros procedimientos

La sociedad Industrias La Herminia, S.A., en ejercicio de una acción de nulidad de un contrato de condonación de deuda celebrado entre la sociedad y Grupo Inmocaral, S.A. solicita el importe de la deuda entonces condonada por importe de 1.94.090 euros. A la fecha actual se está a la espera de juicio.

La Sociedad tiene provisiones para riesgos suficientes para cubrir una eventual pérdida del juicio, hecho éste que los miembros del Consejo estiman que no se producirá.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive mark that appears to be a combination of a capital letter and a flourish.

**GRUPO INMOCARAL, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002**

En el mes de mayo de este año, tras laboriosas negociaciones, se firmó la escritura de compraventa del complejo de oficinas sito en las madrileñas calles de Hermosilla 3 y Ayala 8, así como los edificios de Claudio Coello 53 y 55, también en Madrid.

Dichos inmuebles fueron adquiridos de IBERDROLA, compañía que se mantiene como arrendataria de los mismos produciendo una rentabilidad del 6,75 % de la inversión realizada. El plazo de vigencia de dicho arrendamiento es de un año prorrogable por otros dos plazos de seis meses cada uno.

Previa la oportuna verificación del preceptivo folleto por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, con fecha 14 de Mayo se alzó la suspensión de la cotización de las acciones de la Compañía.

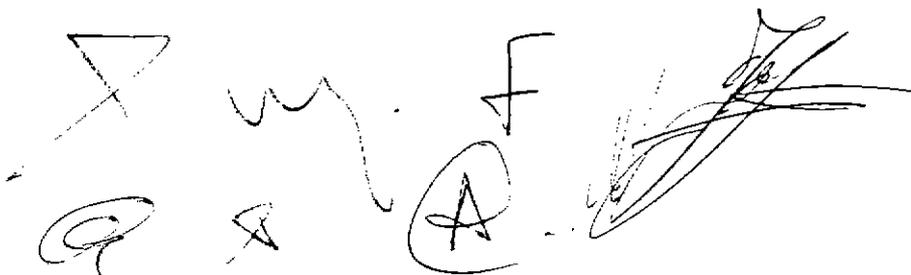
El 16 de Junio GRUPO INMOCARAL cerró una ampliación de capital que, suscrita mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, supuso un total de 63.645.066 acciones nuevas de 0,12 euros de valor nominal y una prima de 0,71 euros, esto es, un valor total de 0,83 euros por acción.

Presentado un plan de negocios ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, la Compañía ha venido cumpliéndolo, desinviertiendo en el año 2002 un total de 12.877 miles de euros, con una plusvalía media sobre valores de aportación del 26 %.

Asimismo, la Compañía ha continuado renegociando al alza contratos de arrendamiento de los locales y oficinas que le fueron aportados en la ampliación de capital más arriba citada e inició el proyecto de reforma integral de los inmuebles de Claudio Coello 53 y 55.

Por otro lado, se encuentra en fase avanzada la reforma y/o rehabilitación del complejo de Sant Joan Despí (Barcelona) y Amador de los Ríos 8 (Madrid), obras que concluirán en el curso del ejercicio 2004.

Finalmente, se hace constar que la Compañía no posee autocartera, ni directa ni indirectamente.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature that appears to be 'A', followed by a smaller signature, then a signature that looks like 'M.F.', and finally a large, complex signature with many overlapping lines.

GRUPO INMOCARAL, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2002**

El consejo de administración de la sociedad Grupo Inmocaral, S.A. en fecha 12 de marzo de 2003, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedad Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales Consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Presidenta:

D. Francisco Carrasco Alba

D. José Manuel Martín Miranda

~~D. Juan José Rosillo Colón de Carvajal~~

~~D. Alberto de la Puente Rúa~~

~~D. Gonzalo Muñoz Cordeu~~

D. Francisco Carrasco Houston

Dña. Alejandra Carrasco Houston

~~D. Luis Ramalichos Solares~~

~~D. Miguel Stuyk Sanz~~

NO FIRMA POR HABER SIDO ACEPTADA SU DIMISIÓN EN CONSEJO DE 12.03.03.

Secretario:

D. Javier de Dios Morales