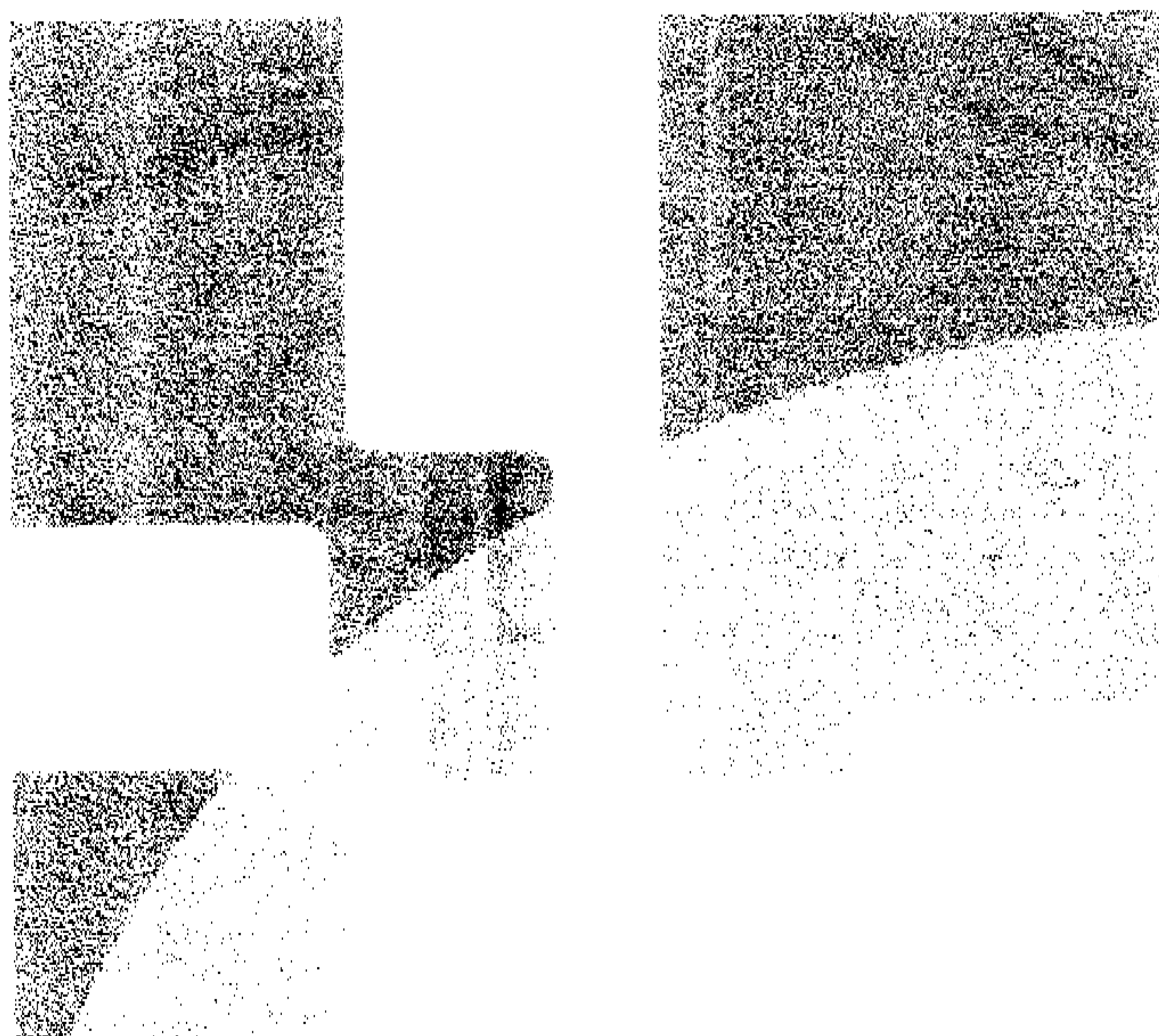


PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.



INFORME ANUAL

2002



PROCISA

C N M V Registro de Auditorias Emisores Nº _____
--

PROCISA

Informe anual 2002

Indice general

Consejo de Administración

Informe de Gestión

Entorno económico.
Patrimonio inmobiliario
Resultados de la gestión.
Situación patrimonial.
Acciones propias

Cuentas Anuales

Balance de situación.
Cuenta de pérdidas y ganancias.
Memoria de las cuentas anuales.
Anexo I: Datos de participaciones en empresas del Grupo.
Anexo II: Estado de flujos de tesorería.

Informe de Auditoría

Consejo de Administración

Presidente

D. Luis García Cereceda

Vicepresidente

D. José M. Pemán Céspedes

Consejeros

D^a Birgitta Elisabeth Breitholz

D. Pablo Chillón Loarte

D. José Luis Fominaya Cisneros

D. Eduardo García Cereceda

D. Julián García Díez

D. Luis F. Herrero-Tejedor Algar

D. Bengt Håkan Larsson

D. Francisco L. Peñalver Sánchez

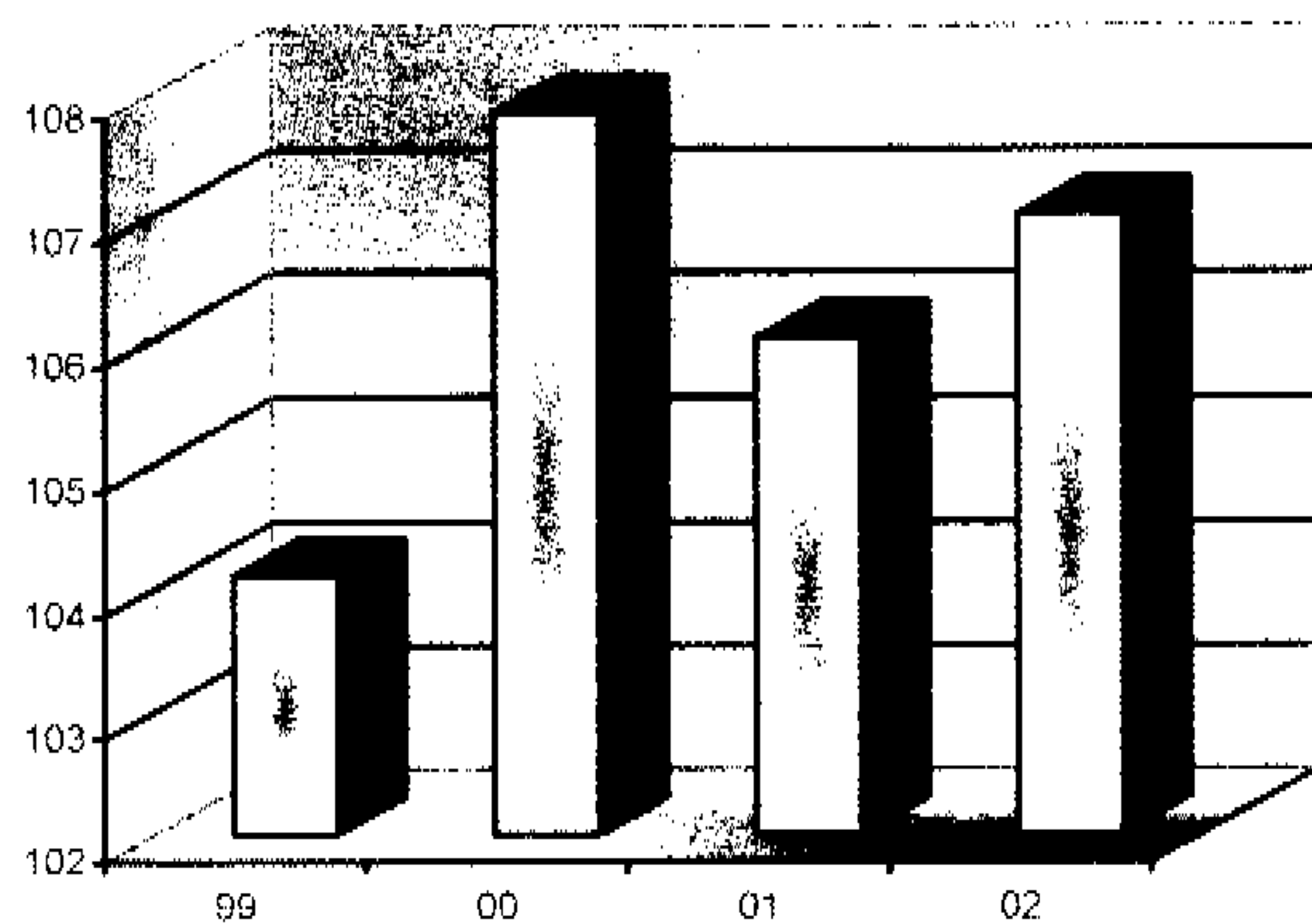
D. Ramón Zorrilla Zorrilla

Gestora Génova 10 S.L.

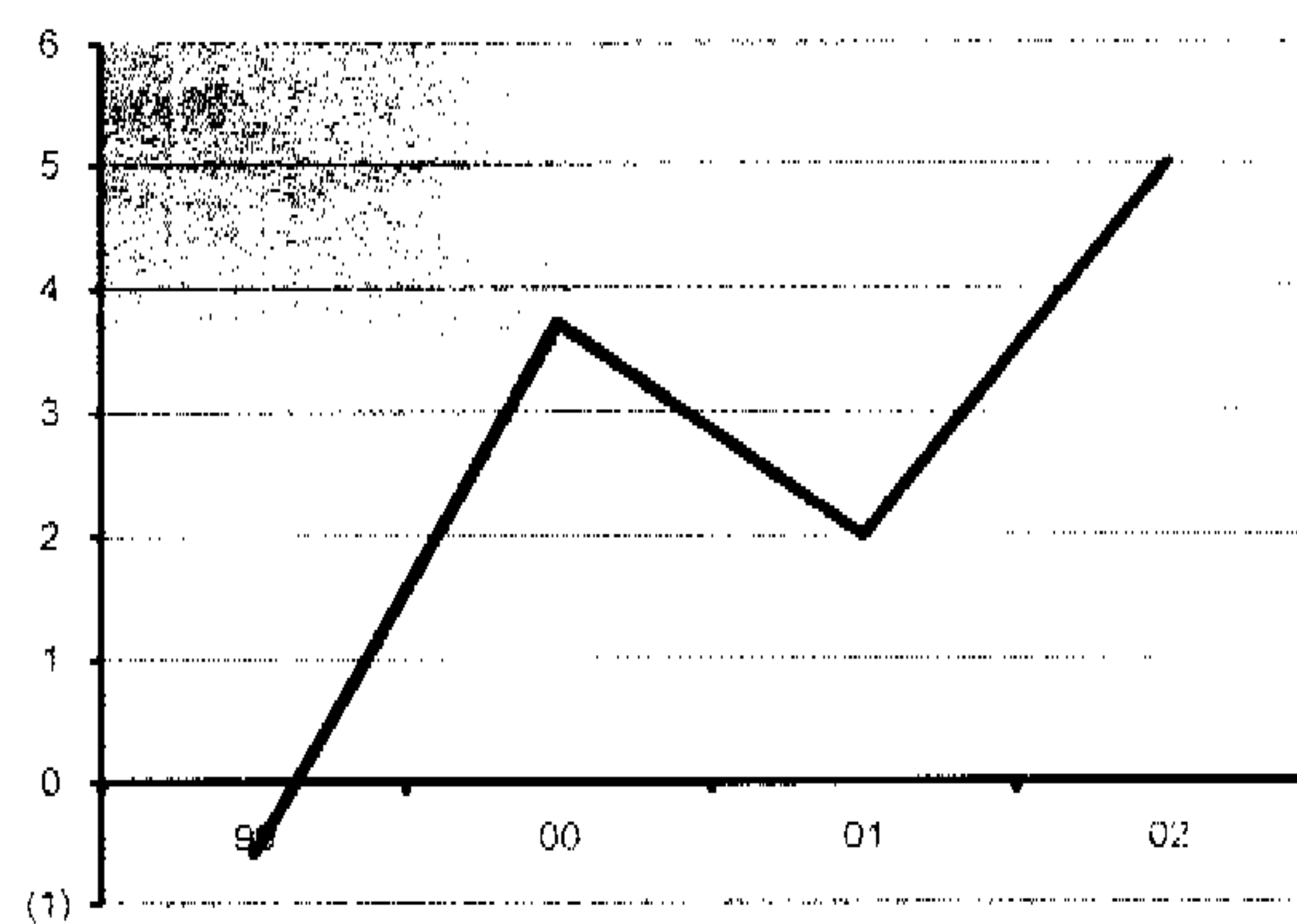
Secretario no consejero

D. Emilio J. Carrera Rodríguez

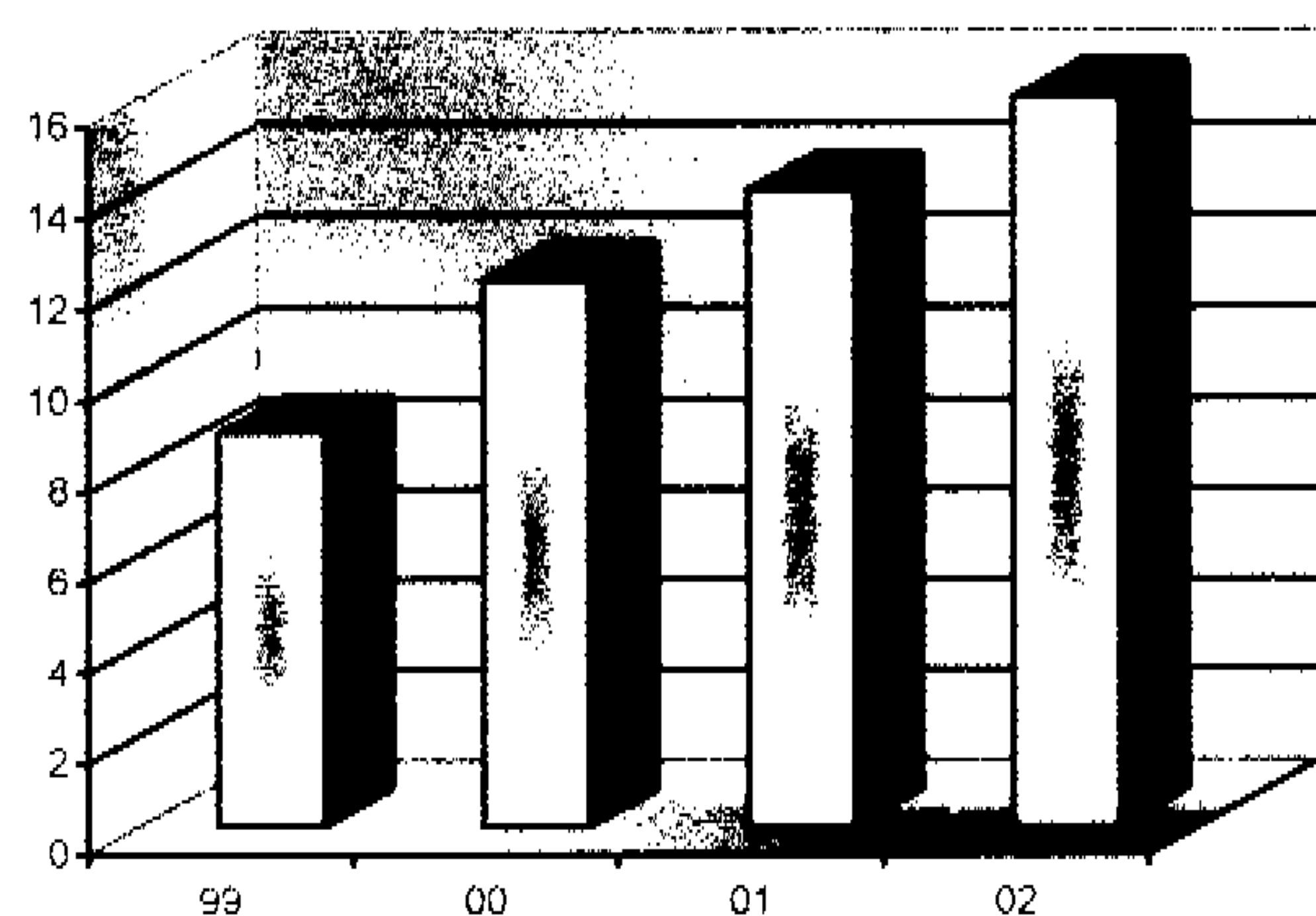
Evolución de Recursos Propios
millones de euros



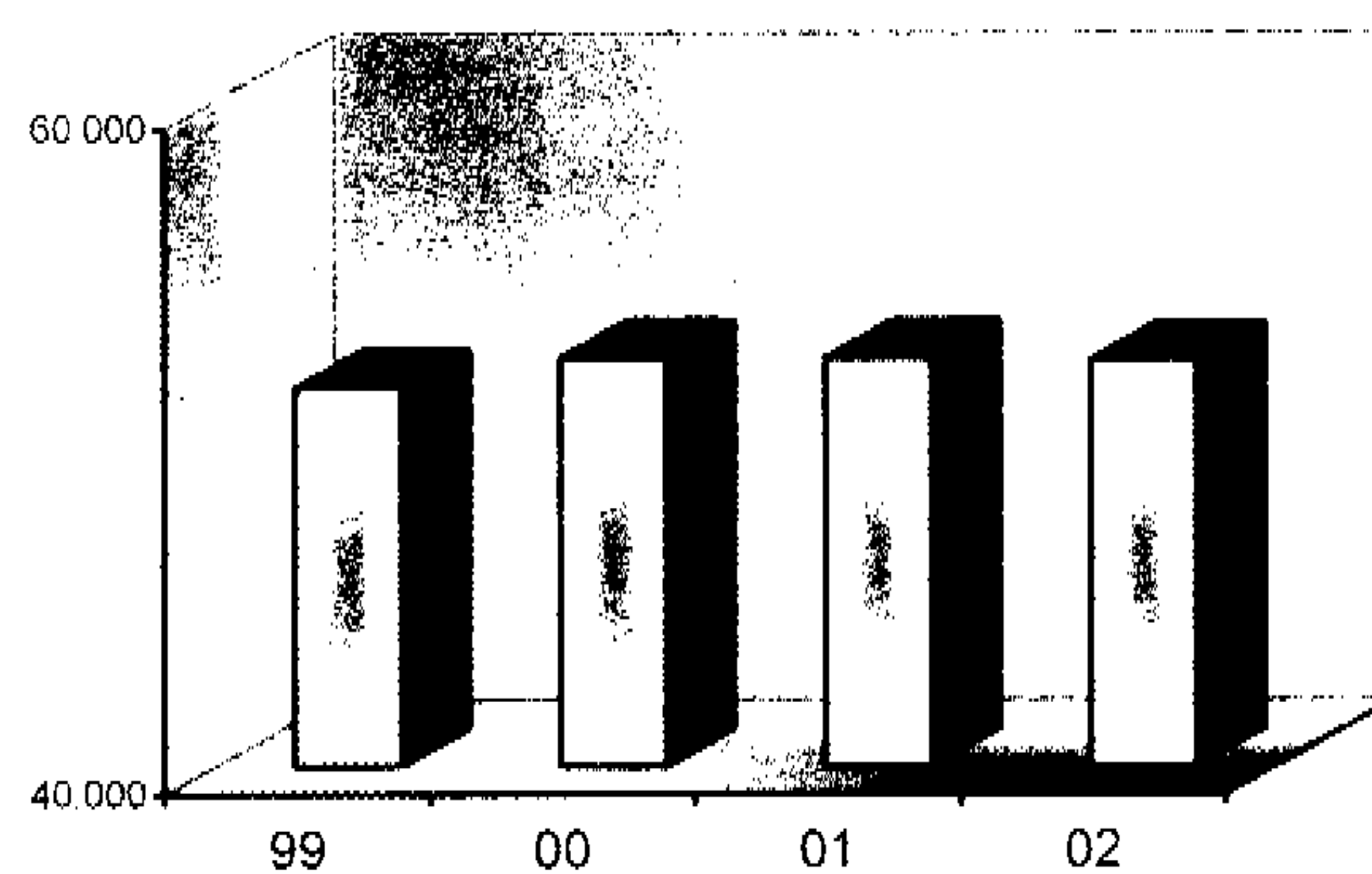
Evolución del Resultado
millones de euros



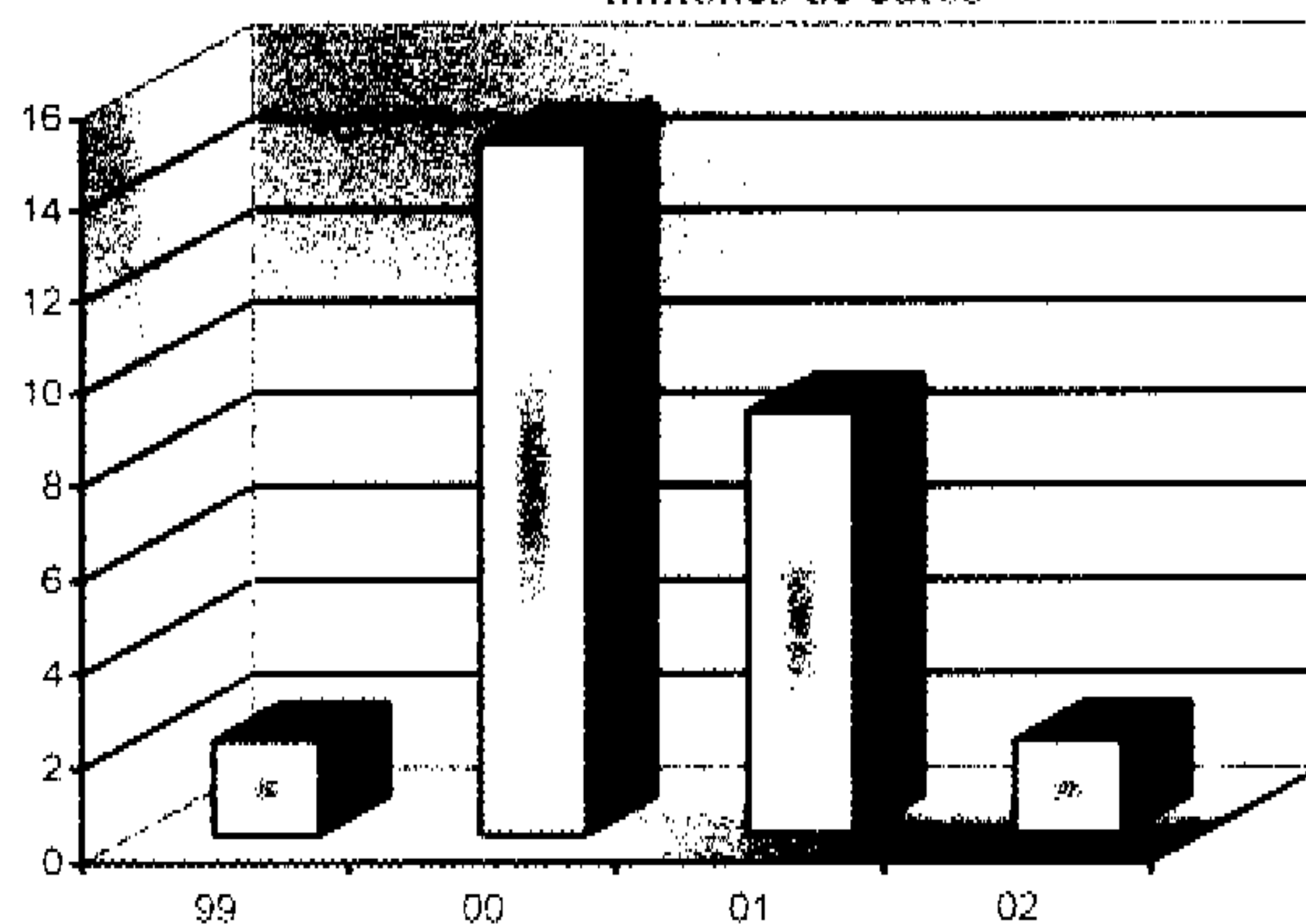
Cifra de negocio
millones de euros



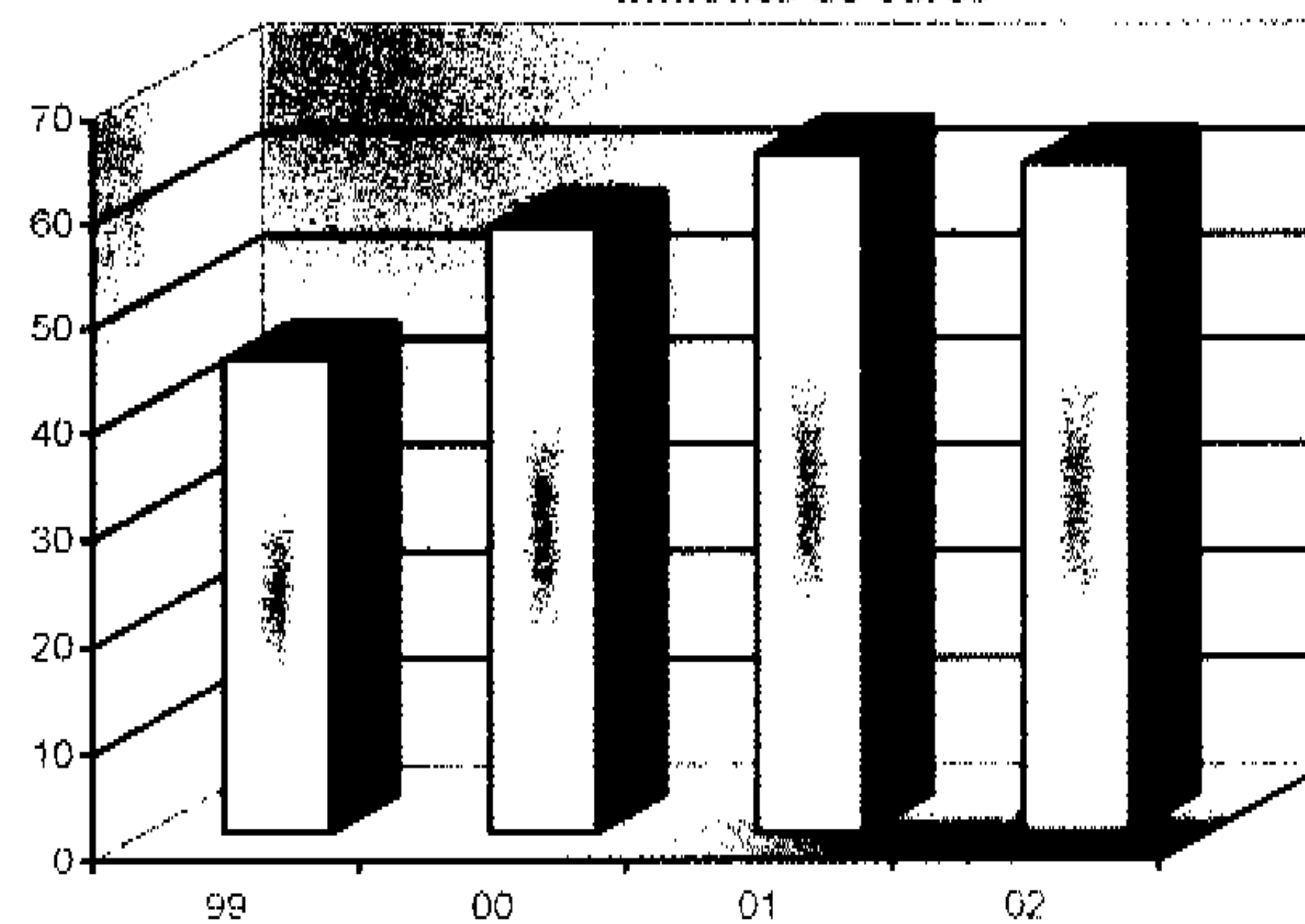
Superficie en arrendamiento
m² sobre rasante



Inversiones en activos inmobiliarios
millones de euros



Activos inmobiliarios, valor neto contable
millones de euros



**Informe de gestión del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2002**



PROCISA

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

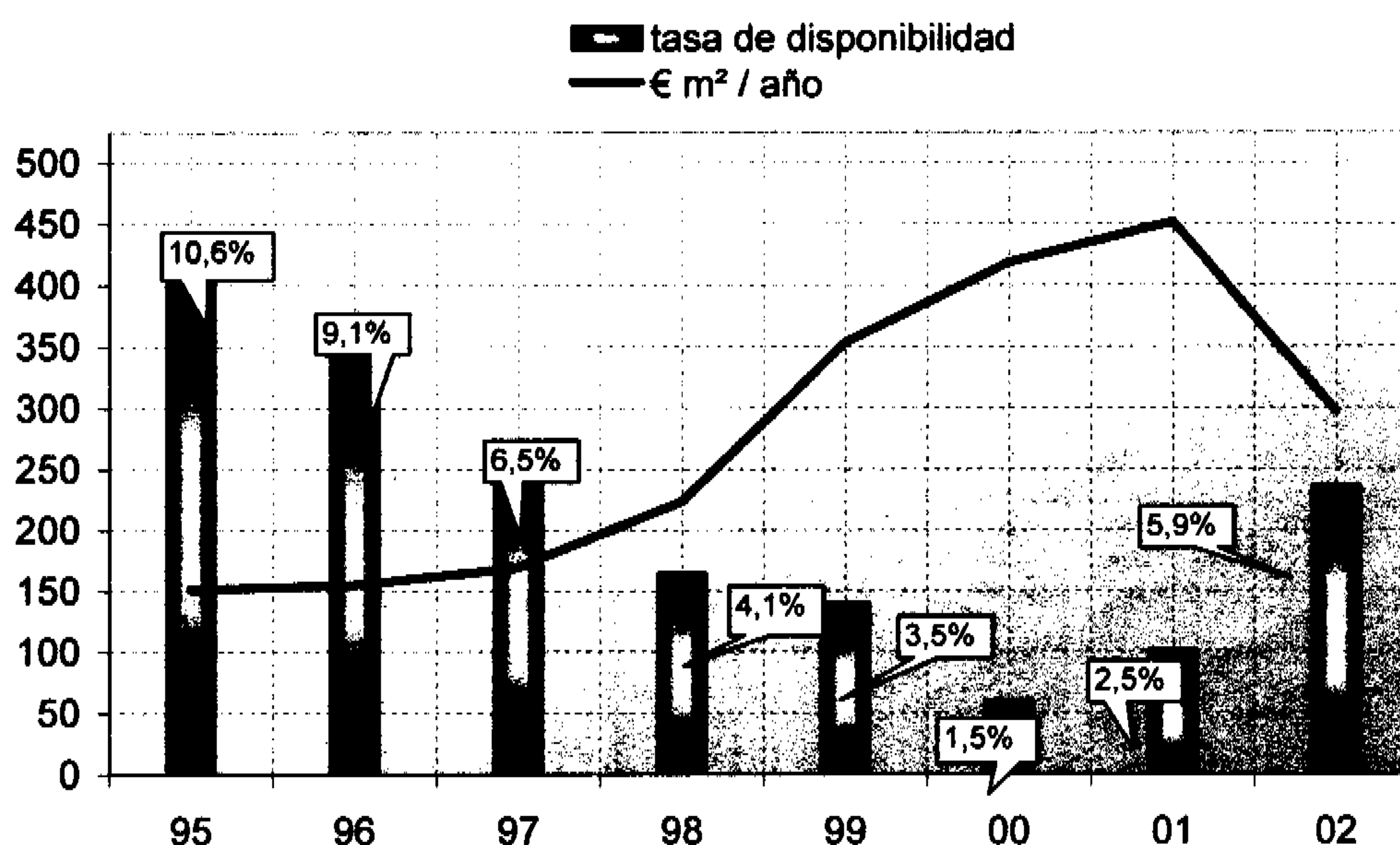
1.- Entorno económico.

En el año 2002 no se produjo la esperada recuperación de las economías europeas, no obstante la economía española mantuvo su tasa anual de crecimiento por encima del resto de países vecinos, alcanzando esta el 2%, todo ello en un marco internacional poco tranquilizador, con países de la Unión Económica Europea que como Alemania bordean la recesión.

El efecto redondeo derivado de la implantación del Euro se dejó sentir en el Índice de Precios al Consumo que finalizado el año 2002 se situaba en un 4%, y es por ello que este dato debe ser considerado observando la evolución experimentada por la tasa de inflación en el mes de enero de 2003, que con un 3,7% interanual encaja en las expectativas de moderación que se mantienen para dicho año.

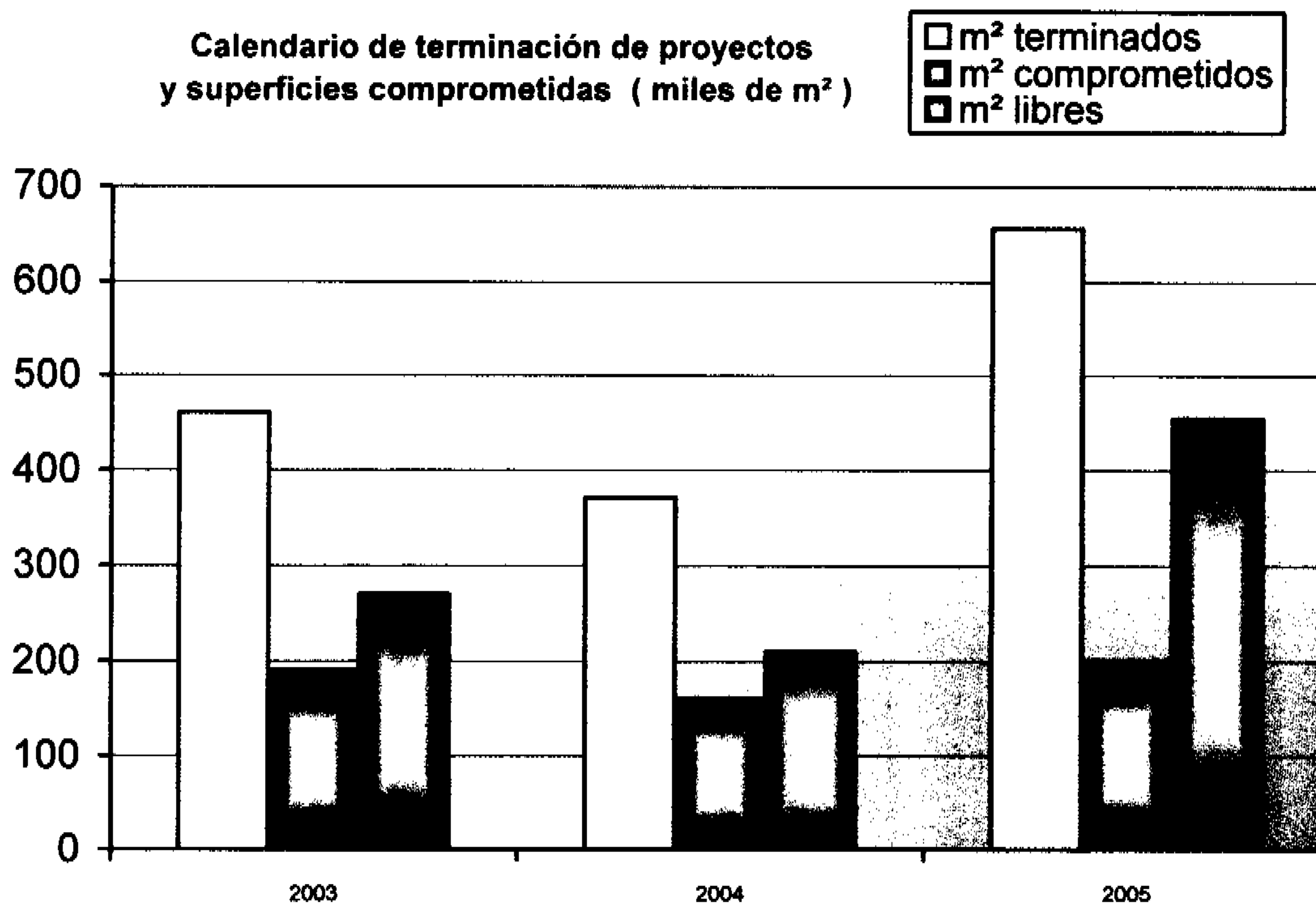
Pese a que los tipos de interés de los principales bancos centrales se sitúan en niveles históricamente bajos, la falta de vigor económico seguirá propiciando el deslizamiento de las rentabilidades interbancarias, tal y como se manifiesta en los primeros meses de 2003, así pues el euríbor a un año que a diciembre de 2002 era un 2,87% se situaba a febrero de 2003 en un 2,38%

Precio Medio del Alquiler en el Distrito de Negocios € m² / año y tasa de disponibilidad



En 2002, pese a la desaceleración del crecimiento de la economía, la construcción, en general, y la edificación residencial, en particular, continuaron expandiéndose a ritmos elevados, convirtiéndose en el principal soporte de la actividad económica.

Como viene sucediendo desde el año anterior, a consecuencia de la terminación de edificios de nueva construcción, el mercado de oficinas en alquiler en Madrid ha experimentado en el año 2002 un significativo incremento en la oferta, que en su conjunto paso de 306.000 m² a 538.000 m², posicionándose la tasa de disponibilidad en el 5,9%.



Los precios que tocaron techo en el pasado año 2001 con un valor medio de 451 € m²/ año, se sitúan en el año 2002 en 297 € m²/ año, observándose una tendencia hacia unos precios de alquiler más bajos consecuencia de la necesidad imperativa de reducción de costes de las empresas.

A lo largo del año, hubo una buena absorción de producto recién terminado y de edificios en fase de construcción, lo que sigue animando a los promotores a presentar nuevas iniciativas, siendo de esperar que la demanda mantenga su comportamiento en el año próximo.

El entorno económico determinado por unos tipos de interés realmente bajos, la disponibilidad de crédito y la baja cotización de las bolsas de valores, ha inducido a que la adquisición de inmuebles en rentabilidad haya cobrado un inusitado auge en el año 2002. La rentabilidad de las oficinas se mantiene entre el 5,75% y el 6% estimado para rentas de mercado, pudiendo llegar al 7,5% en inmuebles de segunda categoría.

2.- Patrimonio inmobiliario de la Sociedad

Inmuebles para arrendamiento

Los activos inmobiliarios destinados al alquiler, propiedad de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, así como sus superficies, eran los siguientes:

Finca	Superficie	Garajes	
Cardenal Marcelo Spínola	43.474	459	En Explotación
Almagro 14, 16, 18	3.700	40	En Explotación
Plaza de José María Soler	1.767	18	En Explotación
Alvarez de Baena 4	887	6	En Explotación
Alvarez de Baena 2	655	31	En Explotación
Serrano 105	651	-	En Explotación
Castelló 23	543	3	En Explotación
Otras propiedades	596	6	En Explotación
	<u>52.273</u>	<u>563</u>	-

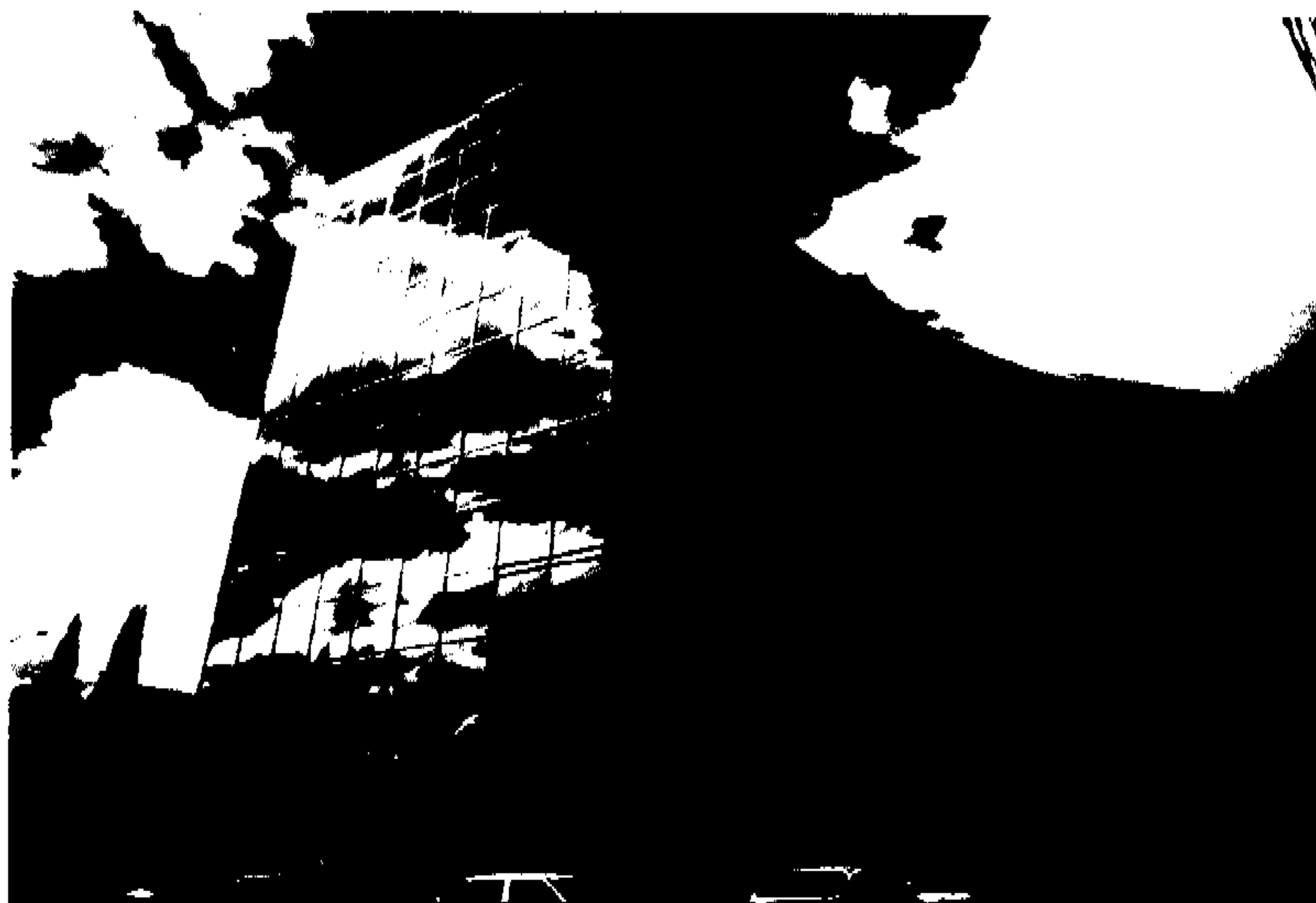


Edificio Cardenal Marcelo Spínola. Vista desde la Cuesta del Sagrado Corazón

Cardenal Marcelo Spínola 2 a 14.

Este edificio se encuentra situado en Madrid, entre la cuesta del Sagrado Corazón y la autovía M-30, pudiéndose acceder al mismo por la Avenida de Pío XII, por la calle de Caídos de la División Azul y por la Cuesta del Sagrado Corazón.

El inmueble tiene un rápido acceso, tanto al aeropuerto de Madrid-Barajas, que se encuentra a unos 8 kilómetros, aproximadamente, como a la estación de Chamartín, de la que dista 1,5 kilómetros en dirección oeste.



Vista parcial Cardenal Marcelo Spínola

Asimismo, el inmueble está comunicado por los principales nudos de comunicación vial, como son la M-30 y la Plaza de Castilla, que se encuentra a unos 2 kilómetros del inmueble.

Está compuesto por tres edificios independientes de oficinas, contruidos en planta baja más siete plantas sobre rasante y dos destinadas al estacionamiento de vehículos. Las obras, que se llevaron a cabo conforme a las más avanzadas tendencias y técnicas arquitectónicas del momento, se concluyeron durante el año 1991, poniéndose inmediatamente en explotación la práctica totalidad de la superficie del complejo. Desde el momento de su puesta en explotación, se han venido incorporando a sus instalaciones notorias innovaciones de última tecnología, lo que le posibilita mantenerse a la vanguardia de los edificios de su clase en nuestra capital. Esta propiedad constituye en la actualidad, en cuanto a volumen de edificación se refiere, la propiedad más importante de las que la Sociedad mantiene en alquiler.

Almagro 14, 16, 18.

Los inmuebles se localizan en Madrid, entre las calles de Almagro y Zurbano, muy próximos a la plaza de Santa Bárbara y de Alonso Martínez. El Paseo de la Castellana y la calle Génova son los accesos más próximos a los mismos.

El edificio de Almagro 14, 16 y 18 fue remodelado íntegramente, excepto la fachada, que se conservó y es del siglo XIX. Está compuesto de sótano, planta baja y seis plantas sobre rasante, de ladrillo sobre tejado de pizarra. El acabado interior es de primera calidad.



Almagro 16 y 18

Plaza de José María Soler.

La propiedad se encuentra situada en el distrito de Chamartín, entre las calles de Costa Rica y Alfonso XIII. Dispone de excelentes comunicaciones, con acceso directo al Paseo de la Castellana a través de la calle Costa Rica.

El edificio se levanta sobre una parcela de 1.462 metros cuadrados y está compuesto por planta bajo rasante, destinada a aparcamientos de vehículos, planta semisótano, planta baja y dos plantas más sobre ésta.

Las obras se concluyeron durante el primer semestre del año 1999, poniéndose totalmente en explotación durante el segundo semestre de ese año.

Alvarez de Baena 4.

El inmueble está situado en la calle Alvarez de Baena de Madrid, entre las calles de Serrano y el Paseo de la Castellana, semiesquina a María de Molina, en una zona de gran auge, en los momentos actuales, por la implantación de grandes despachos de abogados y empresas auditoras, todos ellos con gran proyección internacional.

La propiedad está situada en la planta baja de un edificio residencial de ladrillo, construido en tres alturas. El inmueble, totalmente alquilado en el momento actual, cuenta con los elementos e instalaciones necesarios para su uso actual, la restauración.



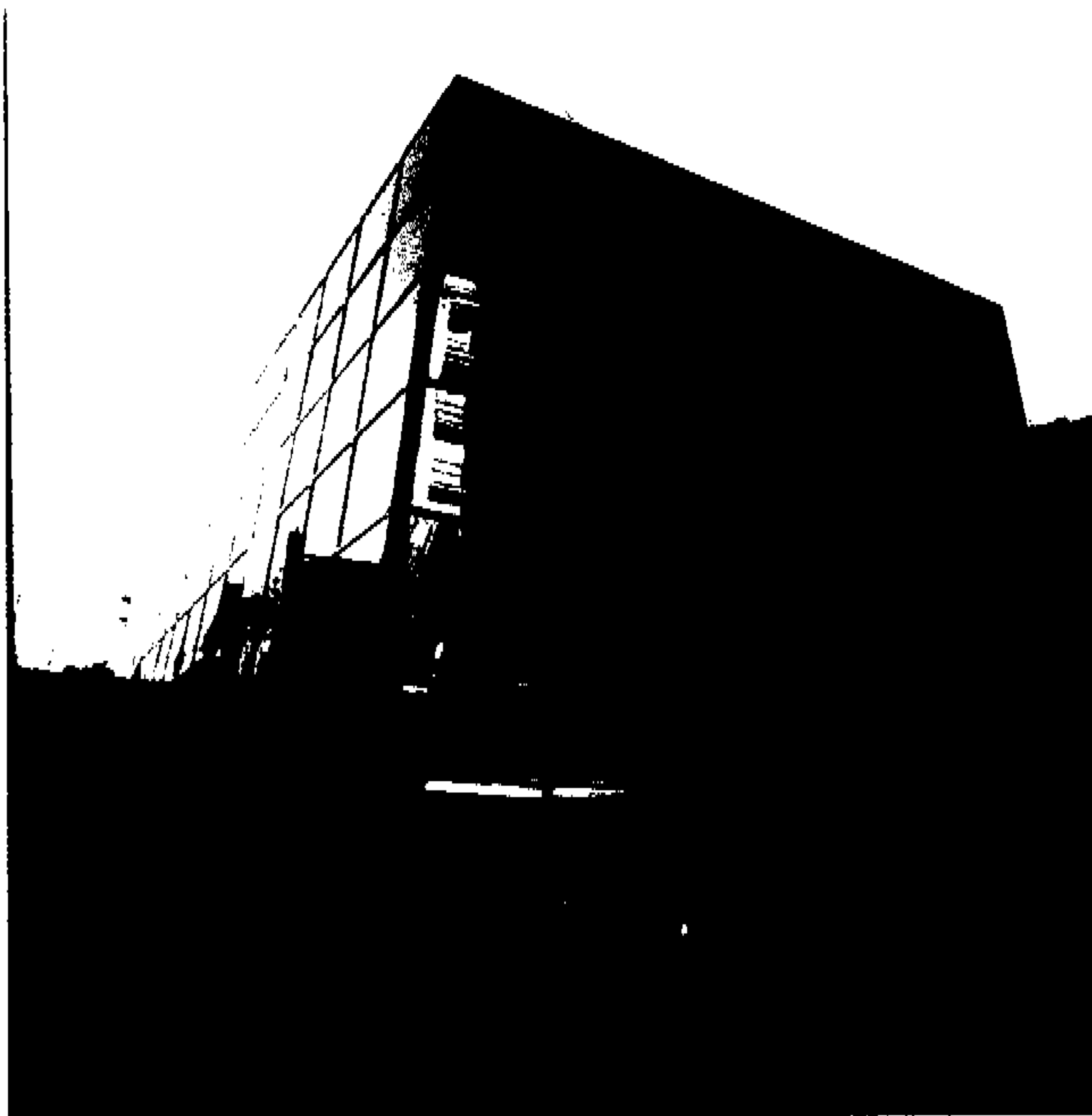
Alvarez de Baena 4

Alvarez de Baena 2.

El inmueble está situado en la calle María de Molina de Madrid, con vuelta a la calle Alvarez de Baena, y entre las calles de Serrano y el Paseo de la Castellana. Su fachada principal da a la calle María de Molina.

La propiedad, un edificio singular, se distribuye en dos sótanos destinados a parking, planta baja y tres plantas superiores. Está construido de hormigón armado y su fachada es un muro cortina, de aluminio lacado y vidrio aislante. Sus acabados e interiores son de primera calidad.

El edificio se encuentra totalmente alquilado en la actualidad.



Alvarez de Baena 2

Serrano 105

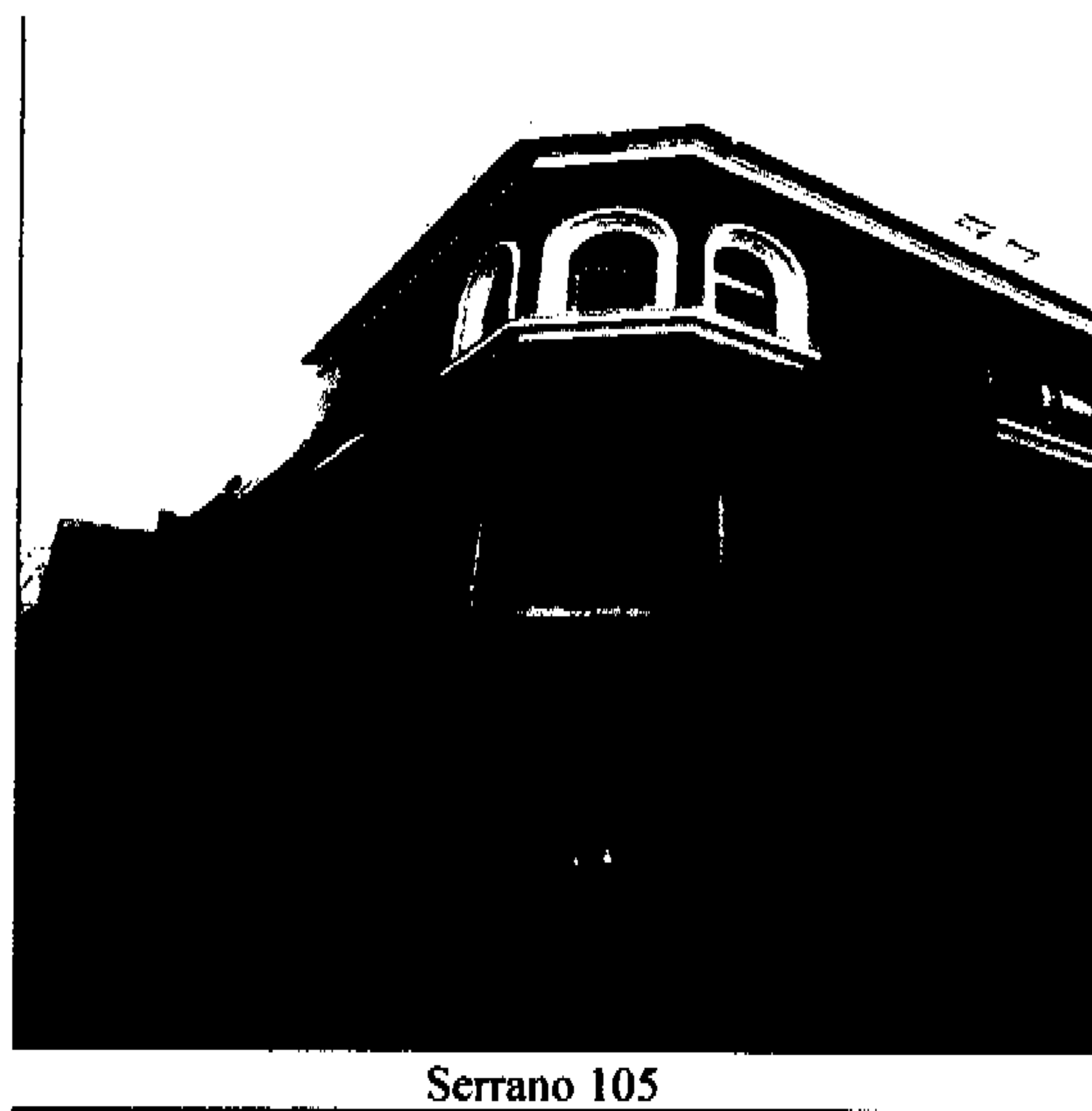
Este inmueble se encuentra en Madrid, en la calle Serrano, entre las calles Pedro de Valdivia y María de Molina, lo que le proporciona excelentes comunicaciones.

La propiedad ocupa la planta baja y tres plantas superiores de un antiguo edificio residencial que fue rehabilitado por nuestra Sociedad. En la actualidad se encuentra, en su totalidad, alquilado.

Castelló 23

El inmueble, situado entre la calle Goya y Jorge Juan, en una de las zonas más representativas de Madrid, posee extraordinarias comunicaciones.

La propiedad se encuentra ubicada en un edificio destinado exclusivamente al uso de oficinas, habiendo sido alquilado durante los primeros meses del año 1999.



Serrano 105

Otras propiedades destinadas al alquiler.

Al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad cuenta con otras propiedades destinadas al alquiler, que se relacionan a continuación.

- Oficinas en planta baja, con una superficie de 360 metros cuadrados en un edificio de uso, fundamentalmente, residencial en la calle Serrano 111 de Madrid, así como 5 plazas de garaje, en el mismo edificio. Esta propiedad se encuentra, en la actualidad, ocupada por la Sociedad.
- Local comercial, en planta sótano y una superficie de 261 metros cuadrados, en un edificio residencial situado en la calle Pez número 12 de Madrid. Se encuentra en la actualidad totalmente alquilado.
- Local, con una superficie de 168 metros cuadrados en planta baja de un edificio sito en la calle Santa Engracia número 25 de Madrid, así como una vivienda de 168 metros cuadrados y seis plazas de garaje, en el mismo edificio.

Promociones inmobiliarias en curso y reserva de suelo.

Terrenos en Arganda del Rey.

Terrenos adquiridos por la Sociedad en el año 2000, comprenden una superficie de 27,6 hectáreas en el término municipal de Arganda del Rey, lindando con la N-3, carretera nacional de Madrid-Valencia.

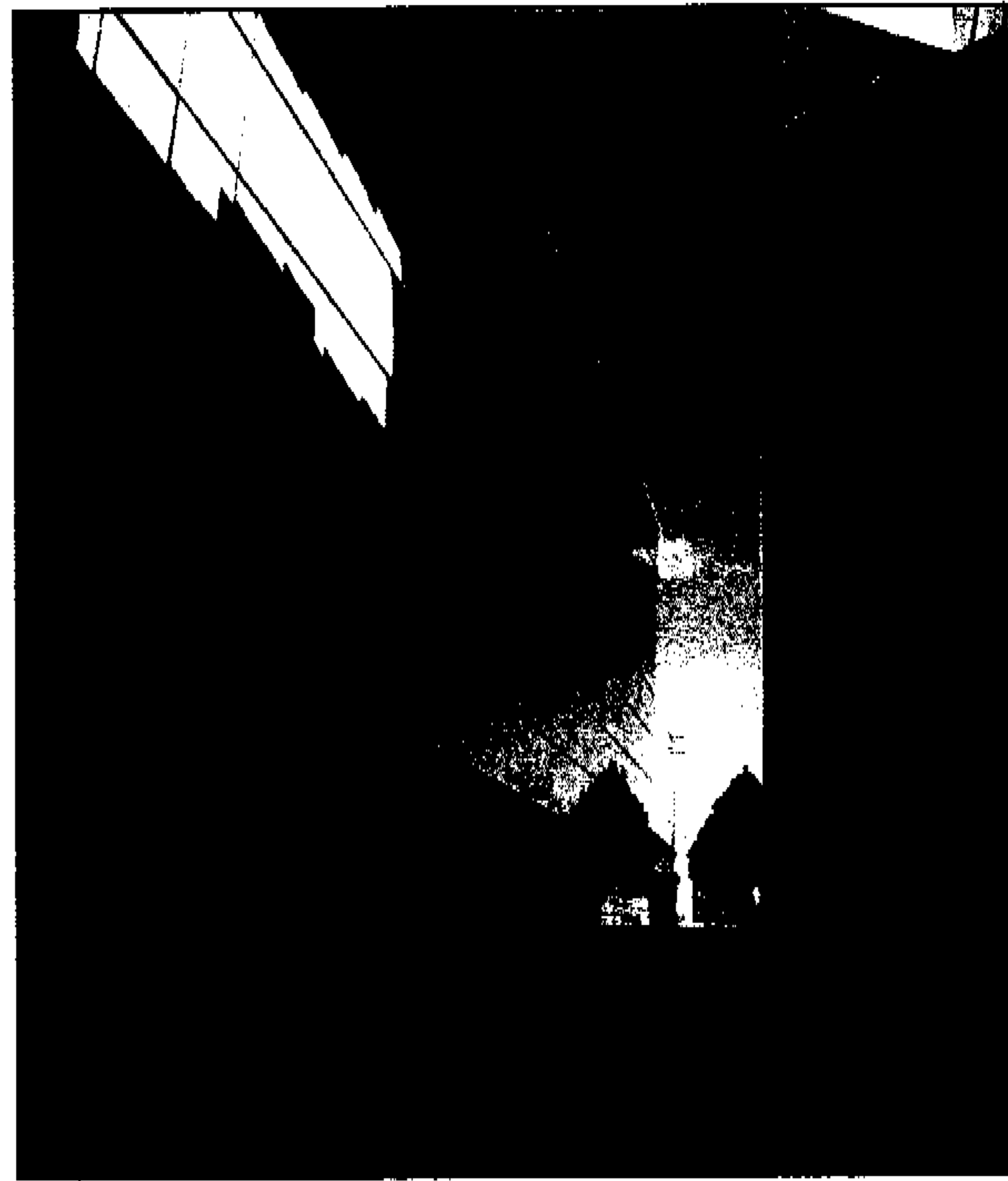
En febrero de 2002 se ha suscrito con el Ayuntamiento de Arganda del Rey convenio urbanístico para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 32 del Plan General de Ordenación Urbana. Según dicho convenio la edificabilidad que le correspondería a nuestra Sociedad sería de 116.910 m², de los cuales 59.625 serían de uso comercial y el resto para otros usos, excluyendo el industrial.

Actualmente se encuentra pendiente de aprobación por el Ayuntamiento el Plan de Sectorización.

Edificio calle Trespaderne.

Localizado en una zona de usos mixtos (industrial, terciario-oficinas), prácticamente lindando con el aeropuerto Madrid-Barajas. El acceso al inmueble puede realizarse tanto por la Avenida de la Hispanidad, como desde la N-II (Carretera Nacional Madrid-Barcelona).

Consiste en un complejo diseñado como dos edificios separados, construidos con una base común. Uno de los edificios, en fase de construcción, fue adquirido por nuestra Sociedad durante el ejercicio 2000, por un importe aproximado de 1.928 millones de pesetas. El otro edificio es propiedad de una Sociedad del Grupo. La superficie edificable sobre rasante del complejo es de 23.243 metros cuadrados, distribuidos en planta baja y cuatro plantas más. La planta sótano, que es común para los dos edificios, se destina a zona de aparcamientos de vehículos, con 306 plazas de garaje.



Vistas parciales del edificio en construcción en la calle Trespaderne. Barajas - Madrid.

Actualmente el conjunto se encuentra prácticamente concluido, previniéndose su terminación definitiva durante el primer trimestre del año 2003.

Sobre este edificio se ha suscrito un compromiso de venta, que se espera formalizar en venta firme durante el primer semestre de 2003.

Otras propiedades.

La Sociedad cuenta, al 31 de diciembre de 2002, con una finca en el término municipal de Majadahonda, en Madrid, con una superficie de 24.840 metros cuadrados. Sobre esta finca existe una opción de venta, por un importe 1.346 (en miles de euros) que vence en diciembre de 2003.

3.- RESULTADOS DE LA GESTION.

Evolución de los alquileres.

La evolución y detalle de los ingresos por arrendamiento se describe a continuación:

Importes expresado en miles de euros

	Año 1998	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002
Cardenal Marcelo Spínola	6.190	6.887	8.764	10.538	11.148
Almagro 14, 16, 18	825	844	860	1.027	972
Plaza de José María Soler	0	58	298	308	318
Alvarez de Baena, 2	0	117	120	157	81
Alvarez de Baena, 4	144	147	151	125	129
Serrano, 111	74	77	94	66	0
Serrano, 105	110	113	117	121	191
Castelló, 23	0	60	62	64	103
Otras propiedades	148	45	9	117	118
	<u>7.492</u>	<u>8.348</u>	<u>10.475</u>	<u>12.523</u>	<u>13.060</u>
Tasa de crecimiento anual		<u>11,42%</u>	<u>25,48%</u>	<u>19,55%</u>	<u>4,29%</u>

La evolución de los ingresos por arrendamientos pone de manifiesto una caída en su ritmo de crecimiento, ajustándose este a las revisiones de precios anuales por inflación, ya que durante los años 2000 y 2001 se concluyó el proceso de renegociación de contratos a precios de mercado y a que no se han incorporado nuevas superficies a la explotación durante el ejercicio.

En el ejercicio 2002, la gestión de nuestro patrimonio inmobiliario para alquiler se ha desenvuelto dentro del marco determinado por la estrategia adoptada por la Sociedad en años anteriores, consistente en:

- 1.- Continuar con el proceso de maximizar la utilidad por contrato en la medida que lo permitan las circunstancias de mercado.
- 2.- Orientar la explotación a superficies de alto rendimiento, desprendiéndonos de aquellos activos que no se atengan a unos selectivos criterios de rentabilidad.

Inversiones

En el transcurso del ejercicio 2002, PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. ha destinado fondos por un importe aproximado de 4.523 a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y al desarrollo de promociones en curso. Estos desembolsos corresponden en su práctica totalidad al edificio, en fase de construcción, destinado a la venta, en la calle Trespaderne.

Entre los proyectos en curso, desarrollados por sociedades participadas, cabe destacar el que se viene realizando en "La Finca". La promoción está localizada en la zona residencial de Somosaguas, al noroeste de la capital, en el municipio de Pozuelo de Alarcón, entre las carreteras M-503 (Avenida de las dos Castillas), la M-502 (Avenida de Prado del Rey), la M-511 (Carretera de Bohadilla) y la M-40. Las comunicaciones con Madrid son excelentes.

La superficie aproximada de "La Finca" es de 334 hectáreas. En el año 2000 fue aprobado el Proyecto de Compensación, al cual estaban afectos los terrenos. Una vez aprobado este proyecto, la superficie edificable en metros cuadrados, por usos, es:

	Superficie
Uso terciario	127.250
Uso residencial en viviendas colectivas	158.100
Uso residencial en viviendas unifamiliares	162.900
Uso deportivo privado	5.500
	<u>453.750</u>

A la fecha actual, ya se ha concluido el desarrollo de las dos primeras fases, una de 128 viviendas colectivas y otra de 52 viviendas unifamiliares (que no estaban afectas a la aprobación del proyecto de compensación), así como la primera fase de la zona deportiva, encontrándose en curso una nueva fase de 160 viviendas unifamiliares adosadas, cuya entrega se realizará durante el primer semestre de 2003, así como otra de 70 viviendas unifamiliares, cuya entrega se espera tenga lugar en el último trimestre de 2003 para las primeras unidades. Igualmente se hallan en fase de desarrollo las obras de la totalidad de uso terciario, entrando en explotación en el mes de enero de 2003 las primeras superficies terminadas de este complejo empresarial, y la segunda fase de la zona deportiva.

La ejecución, desarrollo y comercialización de las primeras fases de este proyecto ya han generado importantes beneficios, esperándose un aumento considerable y sostenido, de los mismos, en el corto y medio plazo.

Adicionalmente, cabe destacar la adquisición, en años anteriores, por una de las sociedades del Grupo que encabeza la Sociedad, de una finca con una extensión de 800 hectáreas en el término municipal de Brunete. Con ésta inversión, cuya gestión urbanística se ajusta a los calendarios previstos inicialmente, nuestra reserva de suelo se verá incrementada significativamente, poniéndose las bases para un crecimiento de nuestra actividad en el medio y largo plazo.

Financiación

Al cierre del ejercicio 2002, la financiación bancaria a corto y largo plazo ascendía a 130.779, frente a los 94.042 existentes al cierre del ejercicio precedente, habiéndose producido un aumento de 36.737, aplicado a las inversiones llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio y a la financiación a Sociedades del Grupo y Relacionadas.

La tesorería y demás medios líquidos al final del periodo se sitúa en 9.550, disminuyendo en 4.703 respecto al ejercicio anterior. De acuerdo con el formato establecido por la N.I.C. número 7, y de forma resumida, esta disminución se aplica a:

Importes expresados en miles de euros

Flujos netos de tesorería procedentes de actividades ordinarias	9.192
Flujos netos de tesorería procedentes de actividades de inversión	(7.850)
Flujos netos de tesorería procedentes de actividades de financiación	(6.045)
Variación neta de la tesorería y demás medios líquidos	<u>(4.703)</u>

4.- SITUACION PATRIMONIAL

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. está representado por 4.634.165 acciones al portador de 6,01 euros cada una de ellas. Todas las acciones de la Sociedad forman una sola serie y van numeradas correlativamente de número 1 al 4.634.165, ambas inclusive, íntegramente desembolsadas, representadas por anotaciones en cuenta y cotizan en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Su cotización al cierre del ejercicio 2002 ascendió al 2.898% de su valor nominal, lo cual implica un valor de capitalización bursátil de la Sociedad de 807,1 millones de euros, aproximadamente.

Los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002, ascienden a 106.679, habiéndose obtenido en el mencionado ejercicio un resultado positivo después de impuestos de 5.047.

5.- ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2002, la Sociedad dominante adquirió 65.856 acciones propias (1,42% de su capital social), por un importe de 6.011 (91,26 euros por acción), situándose la autocartera en el 2,84% de su capital social,

Madrid, 28 de Marzo de 2003

Don ~~Luis~~ García Cereceda

Don José ~~de~~ Fernán Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Luis R. Herrero-Tejedor Algar

Don Pablo Chillon Loarte

Dña Birgitta Elisabeth Breitholtz

Don Julián ~~García~~ Díez

Don José Luis Fominaya Cisneros

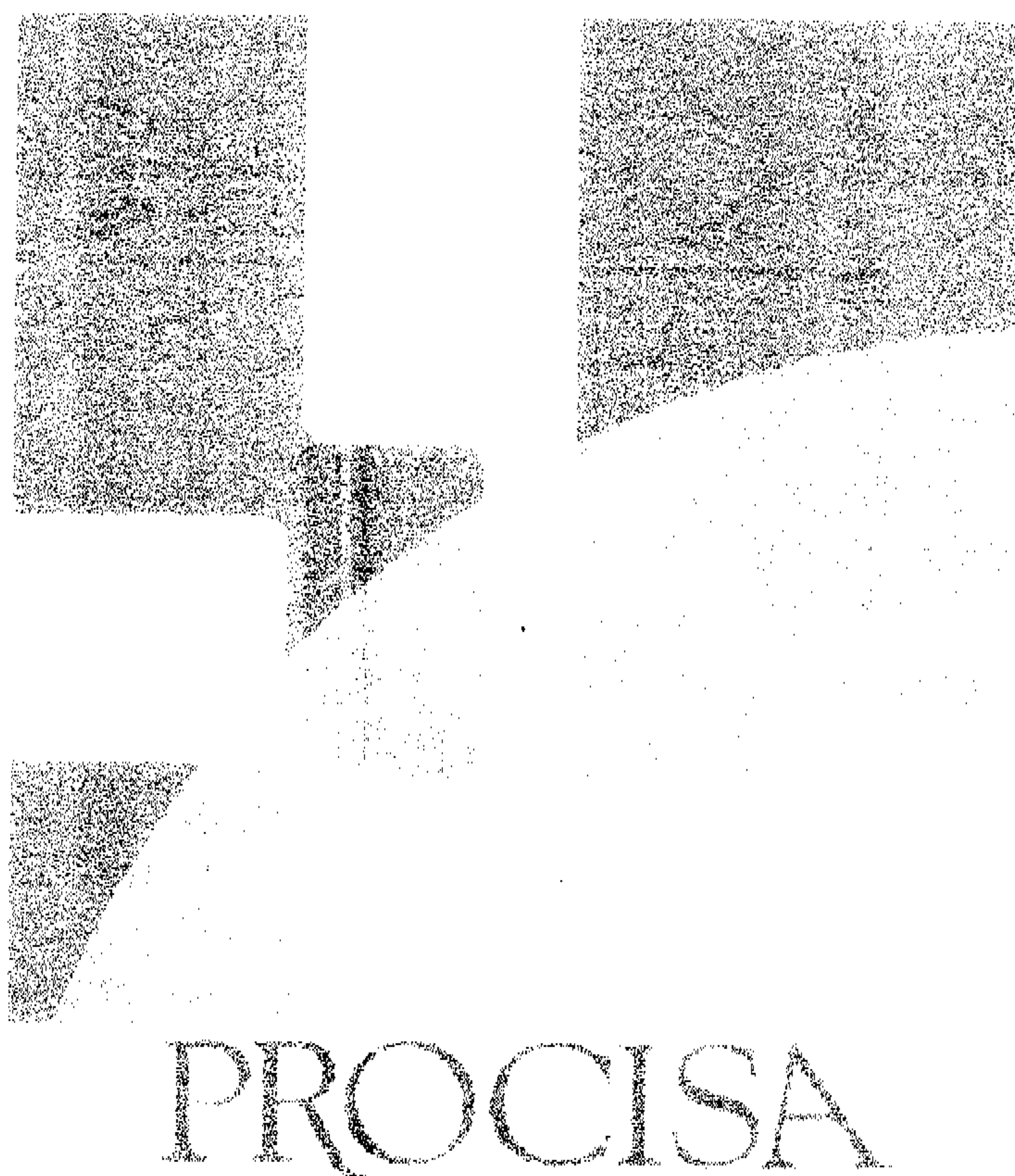
Don Eduardo García Cereceda

Don Francisco Peñalver Sánchez

Don Bengt Hakan Larsson

GESTORA GENOVA 10 S.L.

**Cuentas anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2002**



Promociones y Concierptos Inmobiliarios S.A.

Balance de Situación al 31 de diciembre de 2002 y 31 de diciembre de 2001

Importes expresados en miles de euros

ACTIVO		Año 2002	Año 2001
INMOVILIZADO			
Inmovilizaciones inmateriales, neto		7	25
Inmovilizaciones materiales, neto	(Nota 4)	39.693	58.595
Inmovilizaciones financieras	(Nota 5)	239.038	162.589
Acciones propias, neto	(Nota 6)	4.255	2.176
		<u>282.993</u>	<u>223.385</u>
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	(Nota 7)	<u>1.568</u>	<u>1.848</u>
EXISTENCIAS A LARGO PLAZO	(Nota 8)	<u>5.490</u>	<u>5.507</u>
ACTIVO CIRCULANTE			
Existencias, netas	(Nota 8)	19.059	914
Deudores	(Nota 9)	45.304	37.854
Inversiones financieras temporales	(Nota 10)	107	4.530
Tesorería	(Nota 11)	94	870
Ajustes por periodificación		1.014	1.054
		<u>65.578</u>	<u>45.222</u>
TOTAL ACTIVO		<u>355.629</u>	<u>275.962</u>

Léase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta

Don Luis García Cereceda

Don José Manuel Pemán Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Pablo Chillón Loarte

Doña Birgitta Elizabeth Breitholtz

Don Francisco Peñalver Sánchez

PASIVO		Año 2002	Año 2001
FONDOS PROPIOS			
Capital suscrito	(Nota 12)	27.852	27.852
Reservas	(Nota 12)	73.780	76.137
Pérdidas y Ganancias	(Nota 16)	5.047	1.817
		<u>106.679</u>	<u>105.806</u>
PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS	(Nota 13)	<u>1.049</u>	<u>1.135</u>
ACREEDORES A LARGO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	(Nota 14)	99.545	69.471
Otras deudas a largo plazo	(Nota 14)	4.972	2.921
		<u>104.517</u>	<u>72.392</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	(Nota 15)	31.234	24.571
Acreedores comerciales	(Nota 15)	5.119	6.129
Otras deudas no comerciales	(Nota 15)	106.889	65.619
Ajustes por periodificación	(Nota 15)	142	310
		<u>143.384</u>	<u>96.629</u>
TOTAL PASIVO		<u>355.629</u>	<u>275.962</u>

Madrid, a 28 de marzo del 2003

Don Luis F. Henríquez Tejedor Algar

Don Juan García Díez

Don Eduardo García Cereceda

Don José Luis Fominaya Cisneros

Don Beng Hakan Larsson

GESTORA GENOVA 10 S.L.

Promociones y Concierdos Inmobiliarios S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 31 de diciembre de 2001

Importes expresados en miles de euros

GASTOS	Año 2002	Año 2001
Aprovisionamientos	(17)	1.669
Existencias transferidas del inmovilizado material	19.059	914
Gastos de personal (Nota 16.b)	1.804	2.108
Dotaciones a la amortización del inmovilizado	1.974	1.953
Otros gastos de explotación (Nota 16.c)	3.460	3.147
Variación Provisiones de Tráfico	868	0
Total gastos de explotación	27.148	9.791
BENEFICIO DE LA EXPLOTACION	7.167	6.776
Gastos financieros y gastos asimilados	5.885	7.123
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.903	1.468
Gastos extraordinarios	60	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	1.144	349
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.047	1.817
Impuesto sobre sociedades	0	0
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS	5.047	1.817

Léase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta

Don Luis García Cereceda

Don José Manuel Pemán Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Pablo Chillón Loarte

Doña Birgitta Elisabeth Breitholtz

Don Francisco Peñalver Sánchez

INGRESOS		Año 2002	Año 2001
Importe neto de la cifra de negocio:			
- Ingresos por arrendamientos	(Nota 16.a)	13.060	12.523
- Ingresos por ventas	(Nota 16.a)	2.028	0
- Ingresos por prestación de servicios	(Nota 16.a)	1.060	1.264
Otros ingresos de explotación		39	197
Aumento de las existencias		18.128	2.583
Total ingresos de explotación		<u>34.315</u>	<u>16.567</u>
PERDIDA DE LA EXPLOTACION		<u>0</u>	<u>0</u>
Ingresos financieros e ingresos asimilados		2.621	1.815
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		<u>3.264</u>	<u>5.308</u>
PERDIDA DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		<u>0</u>	<u>0</u>
Ingresos extraordinarios	(Nota 16.d)	1.204	349
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		<u>0</u>	<u>0</u>
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS		<u>0</u>	<u>0</u>
 PERDIDA DESPUES DE IMPUESTOS		 <u>0</u>	 <u>0</u>

Madrid, a 28 de marzo del 2003

~~Don Luis F. Herrero Tejedor Algar~~

~~Don Julián García Díez~~

~~Don Eduardo García Cereceda~~

~~Don José Luis Fominaya Cisneros~~

~~Don Beng Hakan Larsson~~

~~GESTORA GENOVA 10 S.L.~~

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

1.- NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. (la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima en Madrid (España), el día 21 de diciembre de 1979. El objeto de la Sociedad consiste en:

- 1.- La adquisición o enajenación por cualquier título, de toda clase de bienes inmuebles y su explotación mediante cualquier negocio jurídico, incluso el arrendamiento.
- 2.- El estudio, redacción, realización y gestión económica de toda clase de proyectos, obras y promociones inmobiliarias, propios o ajenos, y la prestación de toda clase de servicios y gestiones técnicas, comerciales, administrativas, de dirección y explotación para el desarrollo de todo tipo de negocios inmobiliarios.
- 3.- La construcción en general, por cuenta propia o ajena, incluso de obras civiles o públicas, para sí misma o para terceros, comprendidos organismos oficiales de cualquier rama o grado de las Administraciones Públicas.
- 4.- La explotación por cuenta propia o ajena de establecimientos hosteleros, de restauración, recreativos o deportivos.

El ejercicio de las actividades expresadas podrá también desarrollarse, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la adquisición de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

A la fecha, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano número 111, de Madrid. Su CIF es A28/618643, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 5.597, general 4.674 de la Sección 3ª del libro de sociedades, folio 180, hoja 44.979.

2.- BASES DE PRESENTACION Y PRINCIPIOS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS

Consolidación de cuentas anuales.

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo aquellas en las que existe una relación de dominio, directa o indirecta, conforme con lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio. Se entiende que una empresa es asociada cuando se posee una participación en el capital de la misma de, al menos, el 20%, siendo este porcentaje del 3%, para empresas cuyas acciones coticen en mercados secundarios de valores.

Las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. y no pretenden mostrar las cuentas consolidadas del Grupo, las cuales se formulan por separado. El detalle de participaciones en empresas del Grupo se incluye como anexo I.

Si se mostrara el efecto en consolidación, los fondos propios se habrían visto aumentados en 35.033 miles de euros, y el beneficio del ejercicio 2002 habría disminuido en 8.417 miles de euros.

Bases de presentación.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad cerrados al 31 de diciembre de 2002, y se presentan siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España y, en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre, así como la normativa que lo adapta a las sociedades inmobiliarias.

Se incluye como anexo II el estado de flujos de tesorería, elaborado por el método directo conforme a la N.I.C. "Norma Internacional de Contabilidad" nº 7. Este estado no se contempla como obligatorio por la normativa vigente en España, razón por la cual no forma parte de las cuentas anuales, incluyéndose tan solo a efectos informativos.

Inmovilizaciones Inmateriales.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. Las amortizaciones se calculan linealmente en función de la vida útil estimada de los activos, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes anuales:

	<u>%</u>
Software informático	25

Inmovilizaciones Materiales.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición o construcción, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Las amortizaciones se calculan linealmente en función de la vida útil estimada de los activos, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes anuales:

	<u>%</u>
Inmuebles para arrendamiento	2
Inmuebles para uso propio	2
Instalaciones	10
Elementos de transporte	14
Mobiliario y enseres	10
Equipos informáticos	15

No obstante lo anterior, debido a la complejidad y características técnicas de determinados inmuebles para arrendamiento, la Sociedad sigue la práctica de amortizarlos en función de la vida útil de los distintos elementos que forman, en su conjunto, el inmueble. Los porcentajes anuales de amortización, aplicados a tal fin, oscilan entre el 2% y el 8%.

Los costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los inmuebles se incorporan cada año como más valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparación del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando el valor de mercado es menor que el coste registrado.

Inmovilizaciones Financieras.

Los valores mobiliarios de renta fija y variable y las participaciones y créditos a empresas relacionadas figuran valorados a su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la compra y formalización. Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra que todavía subsistan al cierre del ejercicio.

Acciones Propias.

Las acciones propias se valoran al coste de adquisición corregido por la provisión necesaria para ajustarlo al menor de los tres importes siguientes: cotización del último día del ejercicio, cotización media del último trimestre o valor teórico de las acciones. La provisión creada de acuerdo con lo indicado se dota:

- a) Con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio por la diferencia entre el valor de adquisición y el menor de los dos siguientes valores: cotización del último día del ejercicio o cotización media del último trimestre.
- b) Con cargo a reservas por la diferencia positiva entre el coste de adquisición y el valor teórico de las acciones, minorando de esta diferencia la dotación efectuada con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios.

Los gastos de ampliación de capital, los de constitución de operaciones financieras a largo plazo del capital fijo y los derivados de la formalización de contratos de arrendamiento, se encuentran valorados al coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Los gastos de constitución de operaciones financieras del capital fijo a largo plazo y los gastos de formalización de contratos de arrendamiento son amortizados linealmente en un plazo máximo de cinco años, siempre y cuando el periodo de vigencia de la operación o contrato no sea inferior, en cuyo caso prevalece este segundo plazo.

Corto y largo plazo

En las cuentas anuales adjuntas, se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo aquellos que su vencimiento supera dicho periodo.

Existencias.

Las existencias para la venta, consistentes en solares, promociones en curso e inmuebles terminados, están valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución por terceros. En este coste se incluyen los directamente relacionados con la compra, los incurridos en la promoción inmobiliaria y los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de terminación de la obra.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado, determinado por expertos independientes.

Las existencias a desarrollar en el medio y largo plazo, se han clasificado a largo plazo.

Deudores.

Los saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican de dudoso cobro cuando atendiendo a la solvencia del deudor se aprecia una reducida probabilidad de cobro. Se registran las provisiones por insolvencias y sus dotaciones de acuerdo con los mismos criterios.

Inversiones Financieras Temporales.

Las inversiones en renta fija y variable, así como los préstamos concedidos a corto plazo se registran por su coste de adquisición.

Provisiones para Riesgos y Gastos.

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier tipo o naturaleza, derivadas de reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones, reparaciones extraordinarias y contingencias probables y posibles se provisionan de acuerdo a una estimación razonable de sus cuantías.

Deudas a Largo y Corto Plazo.

Las deudas a largo y corto plazo se registran por su valor de reembolso. Los gastos por intereses, correspondientes a las mismas, se aplican a resultados en función de su devengo.

Impuesto Sobre Sociedades.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes con los criterios fiscales, tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Observando un criterio de prudencia valorativa no se reconoce el crédito impositivo por bases imponibles negativas, ni el efecto de las diferencias, con criterios fiscales, de carácter temporal.

3.-DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2002, que el Consejo de Administración de la Sociedad elevará a la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

Importes en miles de euros

Base de reparto:

Pérdidas y ganancias del ejercicio

5.047

5.047

Distribución:

A la Reserva legal

505

A reservas de libre disposición

4.542

5.047

4.- INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-02
Terrenos y solares	8.110	0	0	0	8.110
Inmuebles para arrendamiento	49.037	128	(607)	0	48.558
Instalaciones	208	0	0	0	208
Elementos de transporte	292	112	0	0	404
Mobiliario y enseres	246	162	0	0	408
Equipos informáticos	511	124	(27)	0	608
	<u>58.404</u>	<u>526</u>	<u>(634)</u>	<u>0</u>	<u>58.296</u>
Obra en curso	17.010	2.049	0	(19.059)	0
Total coste	<u>75.414</u>	<u>2.575</u>	<u>(634)</u>	<u>(19.059)</u>	<u>58.296</u>
Amortizaciones	<u>(16.819)</u>	<u>(1.953)</u>	<u>169</u>	<u>0</u>	<u>(18.603)</u>
	<u>58.595</u>	<u>622</u>	<u>(465)</u>	<u>(19.059)</u>	<u>39.693</u>

La totalidad del inmovilizado material se encuentra afecto a las actividades.

En el año 2002, ha sido traspasado a existencias el importe correspondiente al valor por el que figuraba registrado un edificio de oficinas, en su última fase de desarrollo, destinado a la venta. Véase Nota 18.

Al 31 de diciembre de 2002, una parte del inmovilizado material, por un valor neto contable de 34.719, se encuentra afecto a hipotecas en garantía de ciertos préstamos, cuyo saldo pendiente, a la referida fecha, asciende a 55.629. Véase nota 14.

5.- INMOVILIZACIONES FINANCIERAS.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-02
Participaciones en empresas grupo	102.912	48.110	0	0	151.022
Fianzas constituidas	989	43	(20)	0	1.012
Créditos a Sociedades relacionadas	58.688	27.546	0	0	86.234
Otros deudores a largo plazo	0	830	0	0	830
	162.589	76.529	(20)	0	239.098
Provisión	0	(60)	0	0	(60)
	162.589	76.469	(20)	0	239.038

El detalle de las participaciones en empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	% Particip. directa	Inversión	Capital social	Reservas	Resultado ejercicio
Grupo Cowen	51%	55.895	272	99.798	(1.453)
Urbanizadora Somosaguas S.A.	100%	46.974	20.284	(29.913)	33.224
Urbanizadora Somosaguas Diez S.L.	100%	48.081	32.811	(1.783)	(2.132)
Verde Vital S.L.	100%	12	12	(285)	102
Sociedad Deportiva Somosaguas S.L.	100%	60	60	(281)	(611)
		151.022			

Un detalle de las sociedades que conforman el grupo, participadas de forma directa e indirecta por la Sociedad, se incluye en el anexo I que se adjunta a esta memoria.

Los datos más relevantes de las empresas del grupo, directamente participadas al 31 de diciembre de 2002, son los siguientes:

-COWEN HOLDING I BV, COWEN HOLDING II BV y COWEN HOLDING III BV, son sociedades de cartera, con domicilio en Holanda, Seeligsingel 6, 4811 CN Breda-Holanda, que poseen la totalidad de la participación en diversas sociedades inmobiliarias, integradas en el grupo consolidado, propietarias de un importante patrimonio en nuestro país

-URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., sociedad inmobiliaria, con domicilio en la calle Retama nº 6 de Pozuelo de Alarcón, Madrid, poseedora directa o indirectamente de participaciones en el capital de diversas sociedades (ver anexo I que se adjunta a esta memoria), con una importante reserva de suelo, y proyectos inmobiliarios, tanto en curso como en explotación. Esta sociedad cuenta con importantes plusvalías tácitas localizadas, fundamentalmente, en el proyecto denominado "La Finca", el cual se encuentra en fase de desarrollo y comercialización.

-URBANIZADORA SOMOSAGUAS DIEZ S.L., sociedad inmobiliaria, con domicilio en la calle Retama nº 6 de Pozuelo de Alarcón, Madrid, centra su actividad en el desarrollo y ejecución de la promoción de la parcela R.C. 2.1. comprendida dentro del proyecto "La Finca". Esta sociedad incorpora importantes plusvalías tácitas que se espera sean materializadas a lo largo del año 2003, mediante la venta de la promoción que actualmente se encuentra desarrollando. Esta participación fue adquirida a la sociedad del Grupo URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A..

-VERDE VITAL S.L., su objeto social lo constituye la construcción y mantenimiento de urbanizaciones y jardines. Actualmente viene desarrollando su actividad en el contexto del proyecto "La Finca", realizando aquellas funciones que son propias de su objeto de negocio. La actividad de la compañía se encuentra en relación directa con el grado desarrollo alcanzado por el proyecto "La Finca", en pleno proceso de expansión continuado, razón por la que es de esperar que los resultados de ésta compañía corran paralelos, incrementando su nivel de beneficios de forma sostenida en los próximos años.

-SOCIEDAD DEPORTIVA SOMOSAGUAS S.L. Su objeto social consiste en la explotación de instalaciones deportivas. Actualmente esta filial se encuentra prácticamente inactiva, presentando un horizonte a corto y medio plazo donde se mantendrá un nivel de actividad prácticamente nulo, razón por la cual la Sociedad ha provisionado, por el importe total de su valor, la inversión que mantiene en esta participada.

Los créditos con Sociedades relacionadas vencen en el año 2004, responden a operaciones de naturaleza financiera, y han devengado en el ejercicio 2002 unos intereses de 2.453. El tipo de interés aplicado a estos saldos al cierre del ejercicio era del 2,874% anual.

6.- ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE.

El detalle y movimiento de este epígrafe de las cuentas anuales durante el ejercicio 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-02
Valor de adquisición	6.011	6.252	0	0	12.263
Provisión	(3.835)	(4.173)	0	0	(8.008)
	<u>2.176</u>	<u>2.079</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.255</u>
Número de acciones	<u>65.856</u>	<u>65.856</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>131.712</u>

Las compras de acciones propias en 2002, supone el 1,42% del capital social situándose la autocartera, al cierre del ejercicio, en el 2,84%, siendo el valor medio de una acción en cartera de 93,11 €. La última cotización y la media del trimestre anterior al cierre de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid fue de 174,29 euros por acción y el valor teórico que se desprende del balance consolidado del Grupo cerrado al 31 de diciembre de 2002 para las acciones de la Sociedad es de 32,31 euros por acción. Actuando de acuerdo con los principios contables y normas de valoración expuestos en la Nota 3 se ha dotado, en el ejercicio 2002, con cargo a reservas una provisión para acciones propias de 4.173.

7.-GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.

El detalle y movimiento que se ha producido en este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, durante el ejercicio 2002, es como sigue:

Importes en miles de euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Amortización	Saldo al 31-dic-02
Por contratos de arrendamiento	362	147	0	(141)	368
Por formalización de préstamos	464	379	0	(216)	627
Por otros conceptos	1.022	0	0	(449)	573
	<u>1.848</u>	<u>526</u>	<u>0</u>	<u>(806)</u>	<u>1.568</u>

8.-EXISTENCIAS.

El detalle y movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, durante el año 2002, es el siguiente:

Importes en miles de euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Traspasos	Coste de venta	Saldo al 31-dic-02
Terrenos y solares	6.421	(17)	0	(914)	5.490
Construcciones en curso	0	0	19.059	0	19.059
	<u>6.421</u>	<u>(17)</u>	<u>19.059</u>	<u>(914)</u>	<u>24.549</u>

<u>Importes en miles de euros</u>	<u>Saldo al 31-dic-01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Coste de venta</u>	<u>Saldo al 31-dic-02</u>
Distribución temporal de las Existencias :					
Existencias a largo plazo	5.507	(17)	0	0	5.490
Existencias a corto plazo	914	0	19.059	(914)	19.059
	<u>6.421</u>	<u>(17)</u>	<u>19.059</u>	<u>(914)</u>	<u>24.549</u>

Según se indica en la Nota 2, las existencias se clasifican en balance en función de su plazo estimado de realización, figurando cuando este es superior a un año, bajo el epígrafe "Existencias a largo plazo". Los activos registrados bajo este epígrafe responden al siguiente detalle:

1.- Terrenos situados en el término municipal de Arganda del Rey (Madrid), que tienen una superficie aproximada de 276.000 m². La edificabilidad prevista, según Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Arganda del Rey es de 59.625 m² para uso comercial y 57.286 m² para otros uso, excluido el industrial. Este terreno figura registrado por un importe de 4.940.

2.- Terrenos, con una superficie de 24.840 m², comprendidos en la finca denominada "Los Galetones", ubicada en el término municipal de Majadahonda (Madrid). Se encuentran registrados por un importe de 550. Sobre este activo, al 31 de diciembre de 2002, pesa una hipoteca cuyo importe pendiente es de 127. Véase Nota 14. Asimismo, son objeto de una opción de compra por un importe de 1.346 con vencimiento el día 22 de diciembre de 2003.

Como existencias a corto plazo figuran registrados:

1.- Un importe de 914, correspondiente a unos terrenos situados en El Escorial, vendidos en el año 2002. El margen obtenido en la transmisión es de 1.114.

2.- Durante el ejercicio 2002 un importe de 19.059 fue transferido a existencias desde el inmovilizado, correspondiente al valor de un edificio de oficinas destinado a la venta. Véase Nota 4.

9.-DEUDORES.

El detalle de las cuentas que componen éste epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>		
Clientes y efectos a cobrar	438	Los saldos deudores con Sociedades del Grupo corresponden a operaciones de naturaleza comercial o financiera y no devengan intereses.
Anticipos a acreedores comerciales	21	
Hacienda Pública deudora	833	
Sociedades del grupo deudoras	42.500	
Deudores varios	1.512	
Deudores de dudoso cobro	243	
	<u>45.547</u>	
Provisión para insolvencias	(243)	
	<u>45.304</u>	

10.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

El detalle de las inversiones financieras temporales de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Inversiones en renta variable	15
Préstamos a corto plazo	143
Intereses devengados pendientes de cobro	14
	<u>172</u>
Provisión por depreciación	(65)
	<u>107</u>

11.- TESORERIA.

Los fondos de la Sociedad, depositados en caja y bancos, al 31 de diciembre de 2002, por un importe de 94, eran de libre disposición.

12.- FONDOS PROPIOS.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen éste epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	Capital Suscrito	Reserva Legal	Resultados ejerc. anteriores	Prima emisión de Acciones	Rva. Acciones Propias	Pérdidas y Ganancias
Saldo al 31 diciembre 2001	27.852	1.886	(4.314)	76.389	2.176	1.817
Distribución resultado 2001	0	182	1.635	0	0	(1.817)
Dotación Rva. Acc. Propias	0	0	0	(6.253)	2.079	0
Resultado ejercicio 2002	0	0	0	0	0	5.047
Saldo al 31 diciembre 2002	<u>27.852</u>	<u>2.068</u>	<u>(2.679)</u>	<u>70.136</u>	<u>4.255</u>	<u>5.047</u>

Capital social.

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. al 31 de diciembre de 2002 es de 27.851.331,65 euros, representado por 4.634.165 acciones al portador de 6,01 euros cada una de ellas, que forman una sola serie y van numeradas del número 1 al 4.634.165, ambos inclusive, todas ellas íntegramente desembolsadas. Todas las acciones de la Sociedad están representadas por anotaciones en cuenta y cotizan en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Su cotización, al cierre del año 2002 fue de 174,29 euros por acción, equivalente al 2.898% de su valor nominal.

Las participaciones en el capital de la sociedad matriz, al 31 de diciembre de 2002, superiores al 10%, se detallan a continuación:

Forsakringsaktiebolaget Skandinaviska Er	13,093%
Gestora Génova 10, S.L.	50,753%

Prima de Emisión de Acciones.

La Prima de emisión de acciones puede ser utilizada para su reparto entre los accionistas, por acuerdo de Junta, con los mismos límites que el reparto de beneficios; incorporarla a la cuenta de capital social como otra reserva más; su utilización para amortización de acciones propias; y en general, darle las mismas finalidades que a cualquier otra reserva voluntaria.

Reserva Legal.

De acuerdo con el régimen jurídico de las sociedades anónimas, un 10% de los beneficios deben destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. En consecuencia con lo indicado anteriormente, la Sociedad tenía pendiente de dotar a la reserva legal un importe de 3.502 al 31 de diciembre de 2002. Según se indica en la Nota 3, el Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dotar a la reserva legal un importe de 505 con cargo a los resultados del ejercicio 2002. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reserva indisponible por red denominación del capital a euros

En Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 2 de setiembre de 1999, se decidió red denominar el capital a euros. Por este motivo y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre se procedió a redondear el valor nominal de las acciones a 6,01 euros, reduciendo el capital social en 561,35 euros y creando una reserva indisponible por dicho importe.

Reserva por acciones propias

La reserva para acciones propias se ha constituido con cargo a reservas voluntarias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79, 3º del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. De acuerdo con dicha normativa, cuando la sociedad hubiera adquirido acciones propias, establecerá en el pasivo del balance una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias computado en el activo. Esta reserva deberá mantenerse mientras estas acciones no sean enajenadas o amortizadas, y se dotará de tal forma que no se reduzca el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

13. – PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS

El detalle y movimiento de las cuentas que componen éste epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

Importes en miles de euros

Saldo al 31 de diciembre de 2001	1.135
Provisiones aplicadas y revertidas	(86)
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>1.049</u>

El saldo de la provisión para riesgos y gastos responde a la mejor estimación de la Dirección y asesores jurídicos de la Sociedad.

14.- ACREEDORES A LARGO PLAZO.

La composición de éste epígrafe del balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2002, es la siguiente:

Importes en miles de euros

Deudas con entidades de crédito	130.779
Menos parte con vencimiento a corto plazo	(31.234)
	<u>99.545</u>
Otras deudas no bancarias a largo plazo	4.972
	<u>104.517</u>

Dentro de la partida de otras deudas no bancarias a largo plazo se incluyen las fianzas entregadas a la Sociedad por clientes de arrendamientos, así como un importe de 1.947, correspondiente a la cantidad aplazada a largo plazo por la adquisición de acciones propias.

Los vencimientos de la deuda con entidades de crédito a largo plazo, al 31 de diciembre de 2002, son:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el año 2004	16.230
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el año 2005	50.803
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el año 2006	683
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el año 2007	602
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento posterior al año 2007	31.227
	<u>99.545</u>

Las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2002, se desglosan de la siguiente forma:

<u>Importes en miles de euros</u>	<u>Límite concedido</u>	<u>Garantía hipotecaria</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Tipo interés medio</u>
Cuentas de crédito bancario	43.538	2.513	11.419	22.663	4,064%
Préstamos bancarios	--	53.243	88.126	7.188	5,133%
Intereses devengados pendientes de pago	--	--	0	1.383	--
	<u>43.538</u>	<u>55.756</u>	<u>99.545</u>	<u>31.234</u>	<u>4,824%</u>

La financiación con garantía hipotecaria, al 31 de diciembre de 2002, estaba utilizada en:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Financiación del inmovilizado material	55.629
Financiación de las existencias a largo plazo	127
	<u>55.756</u>

En las deudas con entidades de crédito, sin garantía hipotecaria, se incluye un importe de 42.071, correspondiente a un crédito sindicado totalmente dispuesto. Entre las obligaciones del acreditado, en relación con este crédito sindicado, se encuentra el cumplir con un determinado ratio en la relación entre la deuda financiera neta y el valor de tasación de los activos inmobiliarios más otros activos financieros del Grupo Consolidado. La dirección de la Sociedad entiende que se cumple adecuadamente este ratio al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002.

15.- ACREEDORES A CORTO PLAZO.

La composición de este epígrafe del balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>		Los saldos acreedores con Sociedades del Grupo corresponden a movimientos de naturaleza comercial financiera y no devengan intereses.
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	31.234	
Acreedores por tráfico	1.197	
Efectos comerciales pasivos	3.922	
Sociedades del grupo acreedoras	106.717	
Administraciones Públicas acreedoras	172	
Ajustes por periodificación	142	
	<u>143.384</u>	

16.- INGRESOS Y GASTOS.

16.a) Cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio de la Sociedad, durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Ingresos por arrendamiento	13.060
Ingresos por ventas	2.028
Ingresos por prestación de servicios	1.060
	<u>16.148</u>

Los ingresos por arrendamiento, en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, han sido:

<u>Importes en miles de euros</u>	<u>Uso</u>	<u>Superficies totales</u>		<u>Renta</u>
		<u>Garajes</u>	<u>m²</u>	
Cardenal Marcelo Spínola	Oficinas	459	43.474	11.148
Almagro 16, 18 y 20	Oficinas	40	3.700	972
Plaza de José María Soler	Oficinas	18	1.767	318
Alvarez de Baena 4	Local	6	887	129
Alvarez de Baena 2	Oficinas	31	655	81
Serrano 105	Oficinas	-	651	191
Castelló 23	Oficinas	3	543	103
Otras Propiedades	Varios	6	596	118
		<u>563</u>	<u>52.273</u>	<u>13.060</u>

16.b) Gastos de personal.

Los gastos de personal, en el ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2002, han sido:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Sueldos y salarios	1.504
Seguridad social a cargo de la empresa	300
	<u>1.804</u>

La plantilla media, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, ha sido de 38 personas, 5 de ellas de dirección.

16.c) Otros gastos de explotación.

Su detalle para el ejercicio anual de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Arrendamientos	37
Conservación y mantenimiento	1.218
Honorarios profesionales	589
Gestión Comercial	141
Suministros y comunicaciones	525
Primas de seguros	60
Otros servicios	412
Total servicios exteriores	<u>2.982</u>
Pérdidas en incobrables	258
Impuestos y tributos	220
	<u>3.460</u>

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS por el auditor durante el ejercicio 2002 han ascendido a 46.363 euros, de los cuales 12.750 euros corresponden a servicios prestados a la Sociedad. El auditor y otras sociedades vinculadas al mismo no han prestado ningún otro tipo de servicio distinto a la auditoría de cuentas.

16.d) Ingresos Extraordinarios.

La composición del epígrafe de ingresos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, se describe a continuación:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Procedentes de la venta del inmovilizado	818
Indemnizaciones recibidas de arrendatarios	82
Otros ingresos extraordinarios	304
	<u>1.204</u>

17.- SITUACION FISCAL.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2002 y la respectiva base imponible del impuesto sobre sociedades que se estima declarar para este ejercicio, es como sigue:

<u>Importes en miles de euros</u>	
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	5.047
Diferencias temporales	<u>1.238</u>
Resultado fiscal del ejercicio	6.285
Compensación de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	<u>(6.285)</u>
Base Imponible del ejercicio 2002	<u>0</u>

Durante el año 1999 la Sociedad pasó inspección para todos los impuestos que le son de aplicación, para los ejercicios 1995, 1996 y 1997, firmando acta de conformidad en fecha 9 de julio de 1999. En consecuencia, están abiertos a inspección, teniendo las declaraciones presentadas carácter provisional, los periodos e impuestos que se indican a continuación:

Impuesto sobre Sociedades	Desde 1998
Retenciones a cuenta del IRPF	Desde 1998
Impuesto sobre el Valor Añadido	Desde 1998

Según la legislación vigente, las bases negativas pendientes de compensación de los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2002 podrán ser compensadas con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Teniendo en consideración la normativa señalada, el detalle de las pérdidas fiscalmente compensables con que cuenta la Sociedad, antes de aplicar el resultado fiscal del ejercicio 2002, y sus años de prescripción, se describen a continuación:

<u>Importes en miles de euros</u>	<u>Pérdidas compensables</u>	<u>Año de Prescripción</u>
Pérdidas fiscales generadas en el año 1996	4.642	Año 2011
Pérdidas fiscales generadas en el año 1997	1.666	Año 2012
Pérdidas fiscales generadas en el año 1998	4.728	Año 2013
Pérdidas fiscales generadas en el año 1999	552	Año 2014
	<u>11.588</u>	

18.- AVALES, GARANTIAS Y OTROS COMPROMISOS.

Al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad responde ante diversas entidades financieras, en concepto de fiador o avalista de otras compañías. El riesgo asumido por este concepto asciende a 2.863. Asimismo, la Sociedad responde, con su garantía personal, como avalista de diversas sociedades filiales por 16.557. En este importe se encuentra comprendido el correspondiente a la garantía prestada

a URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., por un importe de 4.808. Este aval tiene su origen en el recurso interpuesto con motivo de la sanción impuesta por el Ministerio de Economía y Hacienda a URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A., a instancias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 14 de Marzo de 1994, por importe de 2.855. Esta sanción fue reducida por Sentencia de la Audiencia Nacional, en fecha 12 de noviembre de 1997, a un importe aproximado de 1.376, habiendo presentado la Sociedad recurso de casación.

Adicionalmente la Sociedad ha aportado su garantía personal, a sus filiales:

- 1) URBANIZADORA SOMOSAGUAS S.A. en varios préstamos hipotecarios por valor de 33.682.
- 2) PARQUE SOMOSAGUAS S.A., ante terceros, en un importe de 6.010, correspondiente al pago aplazado de determinados activos adquiridos por la compañía participada.

Al cierre del ejercicio 2002, la Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras avales ante varios organismos públicos, por valor de 3.134.

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad contrajo un compromiso de venta de un edificio de oficinas cuya ejecución se encuentra actualmente en las últimas fases de su desarrollo, (veáanse notas 4 y 8), siendo el valor acordado para la transmisión de 27.784, importe que será satisfecho en su totalidad por el comprador en el momento de formalizar escritura pública.

Esta venta lleva aparejado un contrato sobre garantía de rentabilidad, que obliga a la Sociedad, durante los 5 años posteriores a la fecha de elevación a escritura pública de la compraventa, a asegurar al adquirente una rentabilidad del 7,25% anual.

La formalización en venta del compromiso está prevista que se produzca durante el primer semestre del año 2003, tan pronto sean concluidas las obras en el inmueble, y se obtengan las licencias oportunas para su puesta en funcionamiento.

19.- OTRA INFORMACION

La retribución, en concepto de sueldos, e incluyendo seguros sociales, de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, durante el ejercicio 2002, ha ascendido a 241.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido, durante el año 2002, en concepto de dietas por asistencia al Consejo 78, no habiéndoseles satisfecho retribución alguna, por otro concepto, durante el ejercicio 2002.

La Sociedad no tiene préstamos, anticipos ni compromisos de pensiones con miembros actuales o antiguos del órgano de administración.

20.- HECHOS POSTERIORES.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2002 han acaecido los siguientes hechos de relevancia:

- 1.-En el mes de enero de 2003 la Sociedad ha adquirido 99.996 acciones propias. El importe satisfecho por estas adquisiciones ha sido de 17.435, situándose su autocartera en el 5% de su capital social.

21.- CUADRO DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 2002 Y 2001.

La conciliación entre los resultados contables de los ejercicios 2002 y 2001, respectivamente, y los recursos generados, (aplicados) en las operaciones es como sigue:

Importes en miles de euros	Año 2002	Año 2001
Resultado contable del ejercicio. Beneficio/(Pérdida)	5.047	1.817
Aumentos del resultado :		
-Dotación amortización del inmovilizado	1.974	1.953
-Gastos a distribuir en varios ejercicios amortizados	806	760
-Dotación provisión por ajuste valor del inmovilizado financiero	60	0
-Dotación provisión saldos con sociedades del Grupo	883	0
Disminución del resultado :		
-Reversión provisión por riesgos y gastos	(86)	(164)
-Beneficio en venta de inmovilizado material	(794)	0
Recursos generados, (aplicados) en las operaciones	<u>7.890</u>	<u>4.366</u>

Aplicaciones de fondos:

Adquisición de inmovilizado:		
-Inmovilizado inmaterial	0	1
-Inmovilizado material	2.575	7.331
-Inmovilizado financiero :		
-Participaciones en capital	48.110	0
-Adquisición de Acciones propias	6.252	6.011
-Fianzas depositadas a largo plazo	23	108
-Créditos a sociedades relacionadas	27.546	58.688
-Otros créditos a largo plazo	830	0
Gastos a distribuir en varios ejercicios	526	375
Aumento de existencias a largo plazo	0	1.582
Disminución de deudas a largo plazo :		
-Con entidades de crédito. Reclasificación por vencimiento	7.686	14.475
	<u>93.548</u>	<u>88.571</u>
Aumento del capital circulante	0	0
Total aplicaciones de fondos	<u>93.548</u>	<u>88.571</u>

Orígenes de fondos:

Recursos generados en las operaciones:	7.890	4.366
Aumento deudas a largo plazo:		
-Con entidades de crédito	37.760	9.015
-Fianzas recibidas de arrendatarios	2.051	1.841
Disminución del inmovilizado:		
-Producto de la venta de inmovilizado material	1.256	27
-Inmovilizado material transferido a existencias	19.059	914
Disminución de existencias a largo plazo	17	0
	<u>68.033</u>	<u>16.163</u>
Disminución del capital circulante	25.515	72.408
Total orígenes de fondos	<u>93.548</u>	<u>88.571</u>

Importes en miles de euros	Año 2002	Año 2001
Variación del capital circulante. Aumento (Disminución)		
Existencias	18.145	914
Deudores	8.334	(43.246)
Inversiones financieras temporales	(4.423)	(3.011)
Tesorería	(776)	533
Ajustes por periodificación de activo	(40)	802
Acreedores	(46.755)	(28.400)
Aumento (disminución) del capital circulante	<u>(25.515)</u>	<u>(72.408)</u>

Madrid, 28 de marzo de 2003

Don Luis García Cereceda

Don José M. Pernán Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Luis F. Herrero-Tejedor Algar

Don Pablo Chillón Loarte

Dña Birgitta Elisabeth Breitholtz

~~Don Julián García Cereceda~~

~~Don José Luis Fominaya Osneros~~

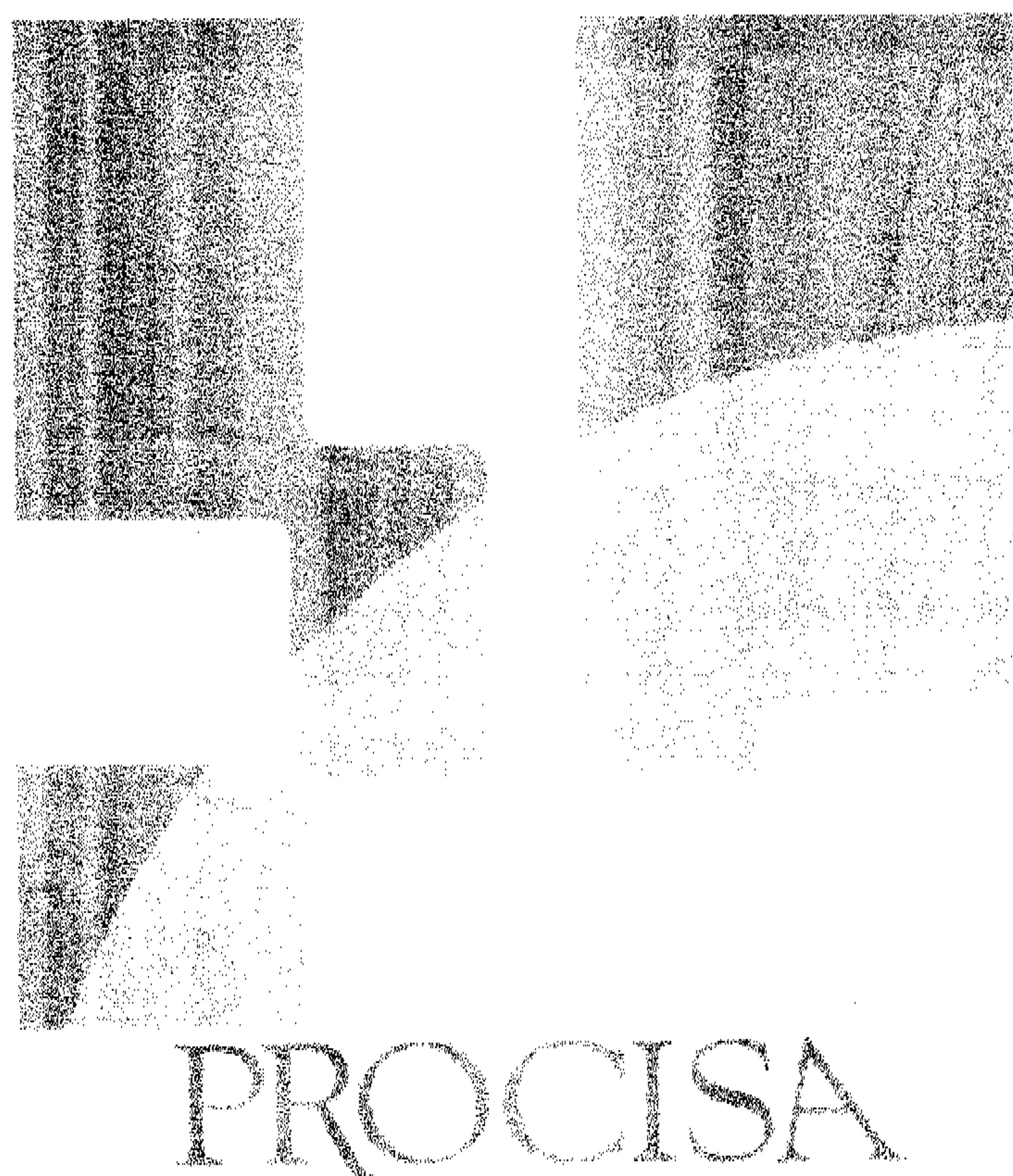
~~Don Eduardo García Cereceda~~

Don Francisco Peñalver Sánchez

Don Bengt Hakan Larsson

GESTORA GENOVA 10 S.L.

**Anexos a las cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2002**



PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

ANEXO I

Memoria de las cuentas anuales formuladas al 31 de Diciembre de 2002

Detalle de participaciones en empresas del Grupo

Empresas del Grupo	Domicilio	Actividad Principal	Participación	
			Directa	Indirecta
Urbanizadora Somosaguas S.A.	Pozuelo de Alarcón - Madrid C/Retama 6	Inmobiliaria	100,000%	0,000%
Verde Vital S.L.	Pozuelo de Alarcón - Madrid C/Retama 6	Mantenimiento Jardines	100,000%	0,000%
Urbanizadora Somosaguas Diez S.L.	Pozuelo de Alarcón - Madrid C/Retama 6	Inmobiliaria	100,000%	0,000%
Sociedad Deportiva Somosaguas S.L.	Pozuelo de Alarcón - Madrid C/Retama 6	Explotación Inst. Deportivas	100,000%	0,000%
Cowen Holding I BV	Holanda, Seeligsingel 6, 4811 CN Breda-Holanda	Sociedad de Cartera	51,000%	49,000%
Cowen Holding II BV	Holanda, Seeligsingel 6, 4811 CN Breda-Holanda	Sociedad de Cartera	51,000%	49,000%
Cowen Holding III BV	Holanda, Seeligsingel 6, 4811 CN Breda-Holanda	Sociedad de Cartera	51,000%	49,000%
Nibbla Sant Joan D'Espi S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Reinhold Dos S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Ponent S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Torre Suecia S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Martínez Villergas S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
AKN España S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Baltimore Urbana S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Fuencarral S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Gran Vía II S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Parque Somosaguas S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla la Pedrosa I S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla la Pedrosa II S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Piamonte S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Nibbla Megápolis S.L.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Casablanca Golf S.A.	Madrid - C/ Castelló, 115	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Mabasur S.A.	Madrid - C/ Cardenal Marcelo Spínola 8	Inmobiliaria	0,000%	100,000%
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Pozuelo de Alarcón - Madrid C/Retama 6	Junta de Compensación	0,000%	95,030%

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

ANEXO II

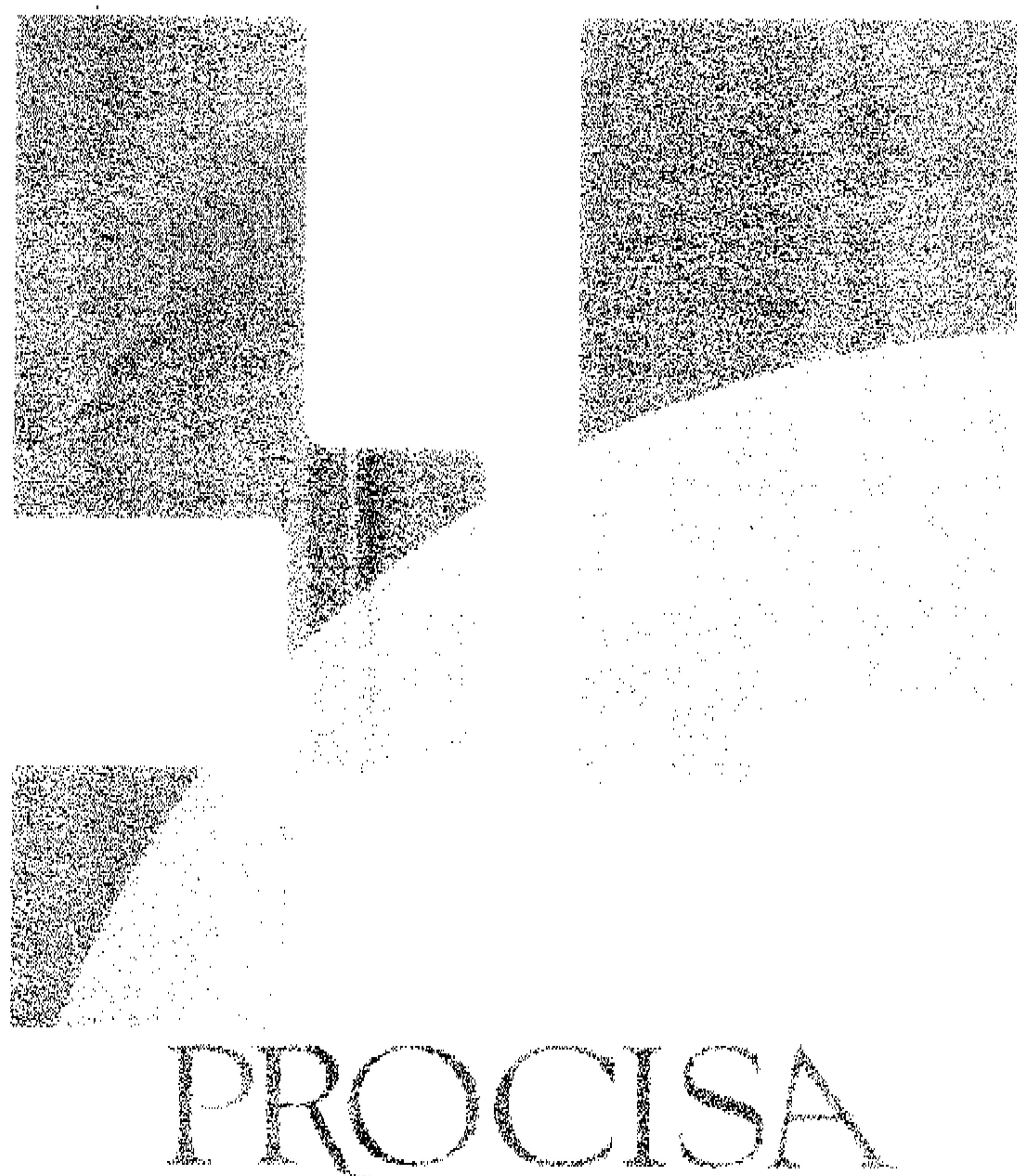
Este anexo no forma parte de las cuentas anuales

Estado de flujos de tesorería

(Importes expresados en miles de euros)

	<u>Año 2002</u>	<u>Año 2001</u>
Flujos de tesorería de las actividades ordinarias		
Cobros de clientes por ventas	2.931	0
Cobro a clientes por alquileres	15.081	13.024
Otros cobros a clientes y deudores	1.159	255
Pagos netos a proveedores por gastos generales y mantenimiento	(3.541)	(1.230)
Pagos al personal por sueldos y salarios	(1.809)	(2.118)
Tesorería generada por la explotación	13.821	9.931
Intereses netos cobrados en el periodo	2.164	(551)
Intereses y otros gastos financieros pagados en el periodo	(5.059)	(5.699)
Pagos de IVA y otros de naturaleza fiscal	(1.734)	(163)
Flujos netos de tesorería de actividades ordinarias	9.192	3.518
Flujos de tesorería por actividades de inversión		
Pagos por compra de activos inmobiliarios. Reserva de suelo	(119)	(2.297)
Pagos por costes de promociones en curso para el arrendamiento	(4.523)	(12.333)
Pagos por compra de otro inmovilizado material	(497)	(227)
Pagos por otros gastos de devengo plurianual	(255)	(106)
Pagos por tomas de participación en capital	(2.433)	195
Cobro (Pago) de fianzas	(23)	(56)
Flujos netos de tesorería en actividades de inversión	(7.850)	(14.824)
Flujos de tesorería por actividades de financiación		
Aumento del crédito disponible	21.000	0
Ingresos por nuevos préstamos bancarios	26.795	189
Pagos por gastos de ampliación de capital y constitución de préstamos	(352)	0
Variación de activos financieros inmovilizados	4.445	0
Pagos por amortizaciones de préstamos bancarios	(15.596)	(5.709)
Cobros (Pagos) netos de Sociedades del Grupo	(14.791)	47.768
Cobros (Pagos) netos a otras Sociedades Relacionadas	(27.546)	(34.989)
Flujos netos de tesorería en actividades de financiación	(6.045)	7.259
Variación neta de la tesorería y demás medios líquidos	(4.703)	(4.047)
Tesorería y demás medios líquidos al inicio del periodo	14.253	18.300
Tesorería y demás medios líquidos al final del periodo	9.550	14.253
Esta tesorería y demás medios líquidos, al final del periodo, esta representada contablemente en:		
Tesorería en Bancos, saldo deudor	82	856
Tesorería en Caja	12	13
Importe disponible cuenta de crédito	9.456	13.384
Total tesorería y demás medios líquidos	9.550	14.253

**Informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2002**

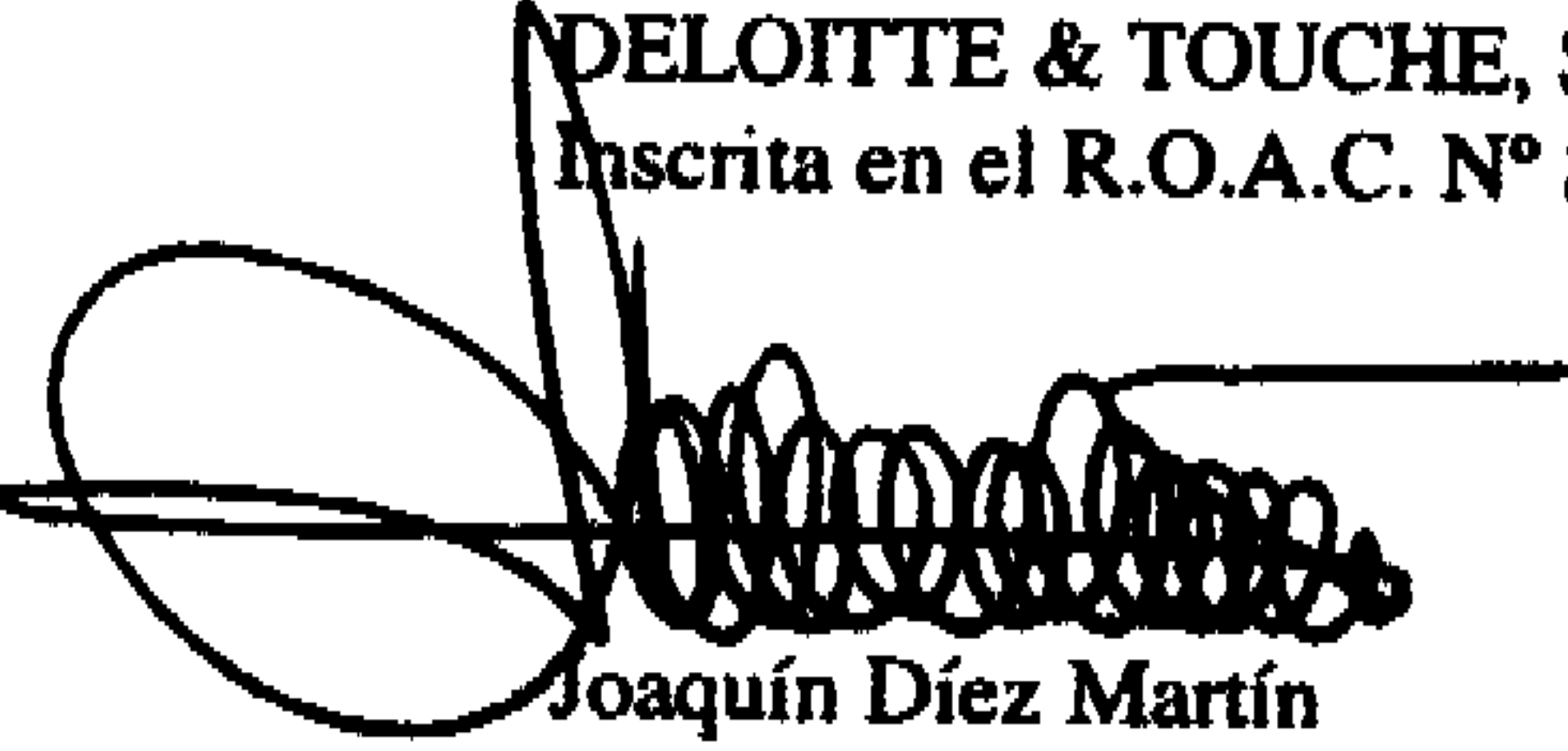


INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 22 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se indica en la Nota 5 existen determinados créditos a sociedades relacionadas por importe de 86.234 miles de euros, existiendo una incertidumbre en relación con la forma en que se producira la recuperación de los mencionados créditos.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3. anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones y Conciertos Inmobiliarios 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 consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE & TOUCHE, S.A.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0665


Joaquín Díez Martín

31 de marzo de 2003

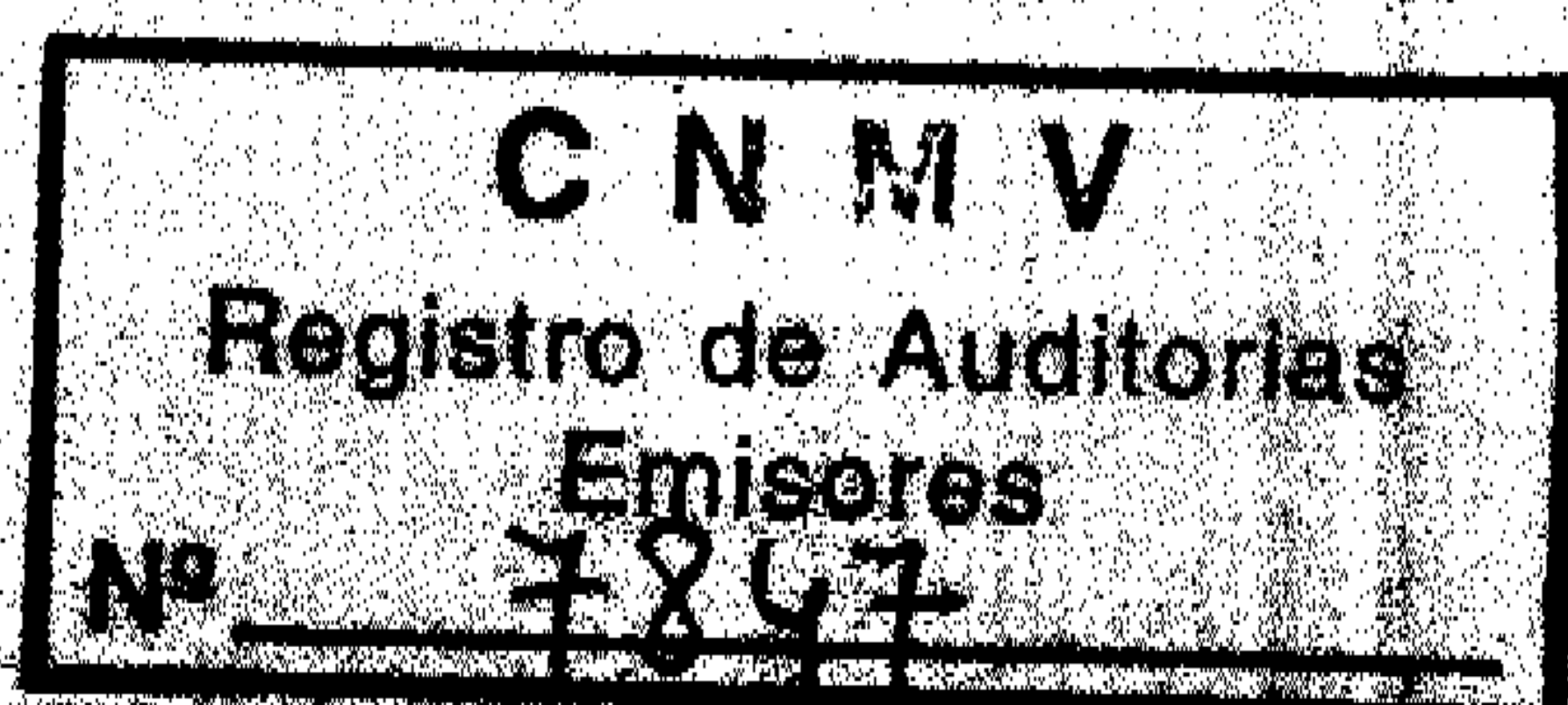
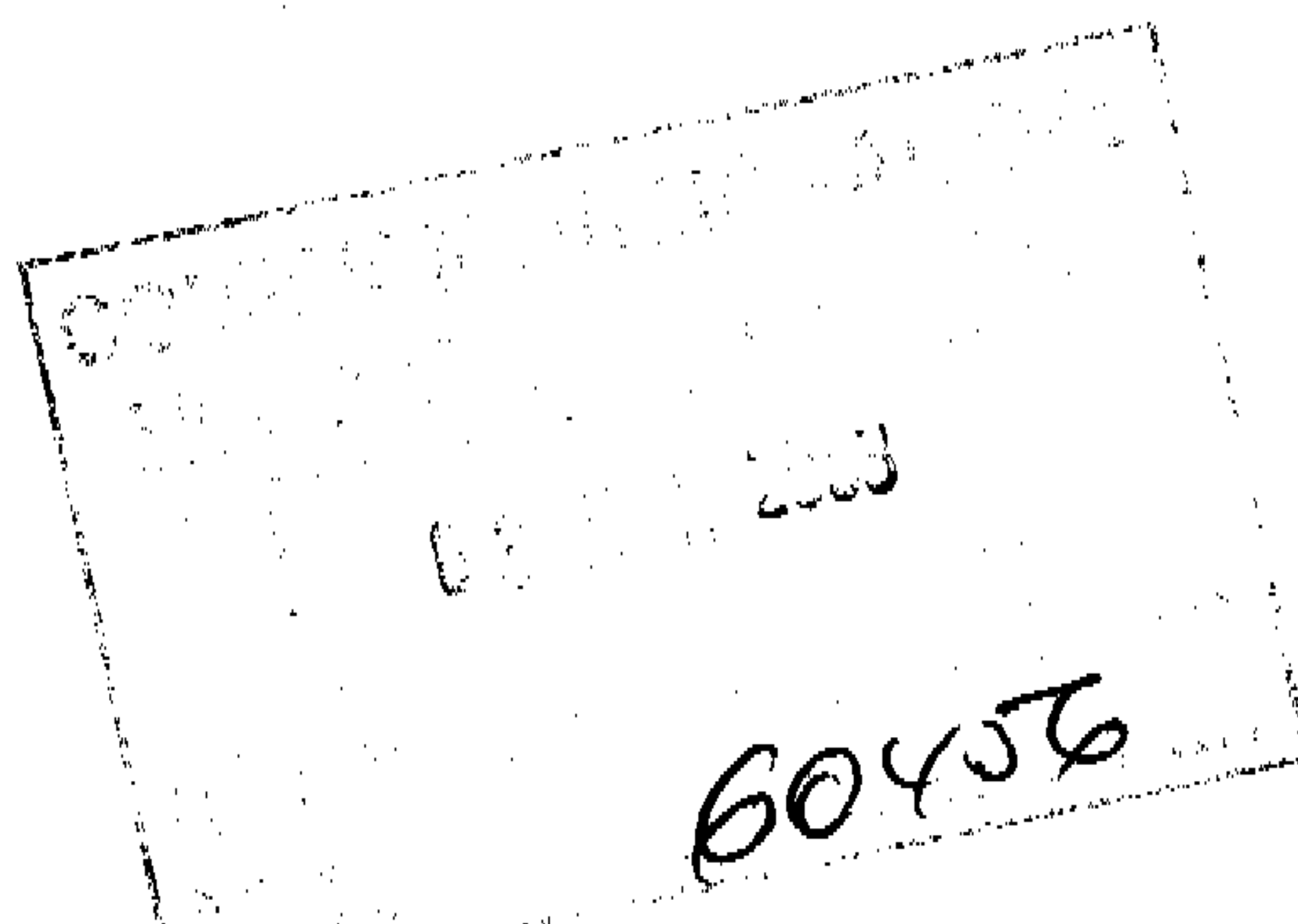
Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.

Serrano, 111. 28006 Madrid. España

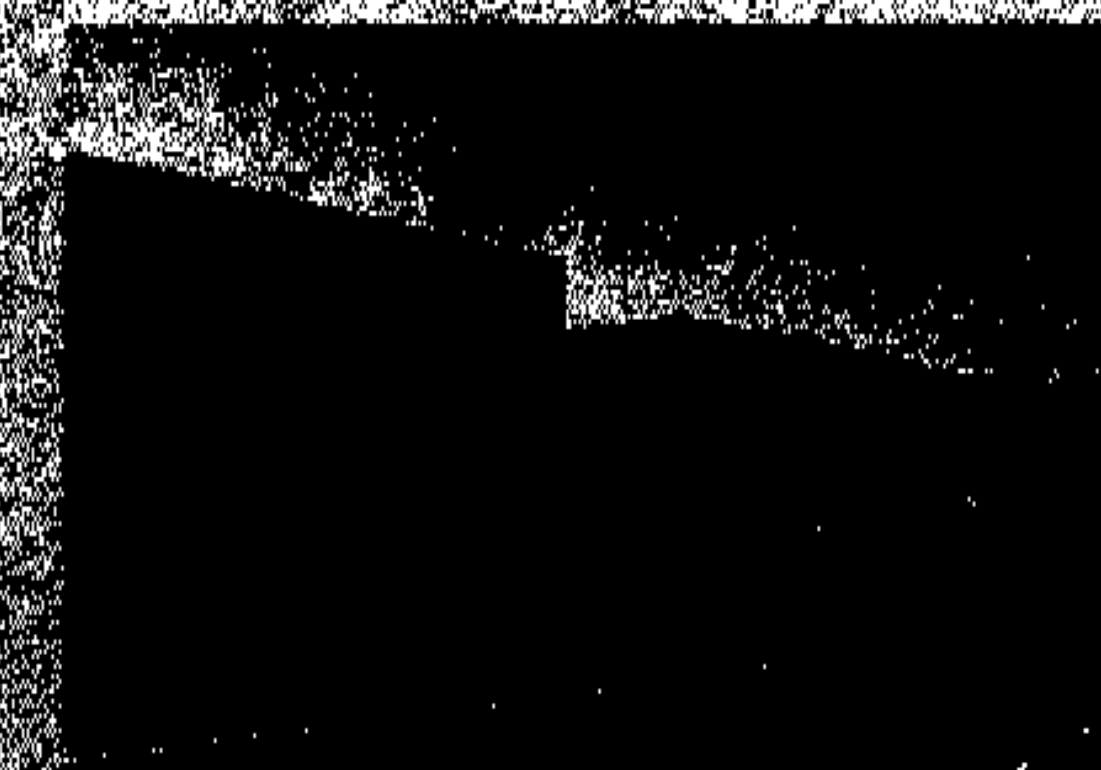
Tel.: +34 91 761 90 00

N.I.F.: A 28 618 643

Procisa Grupo Consolidado

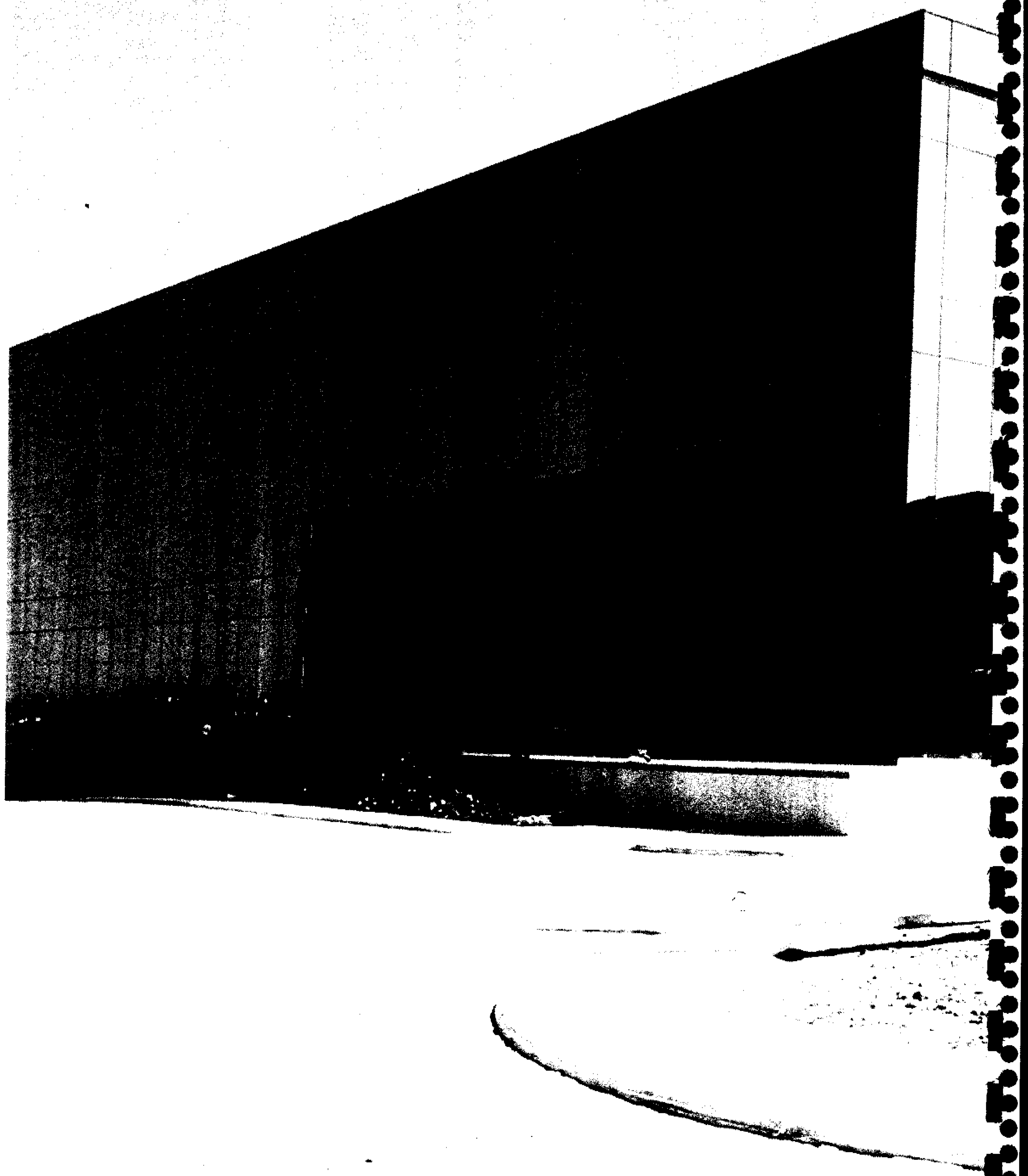


**Informe anual
2002**





PROCISA



PROCISA Informe anual 2002



Indice general

Consejo

Cuentas Anuales

Balance de

Cuenta de pérdidas y ganancias.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Anexo I: Detalle de participaciones en empresas.

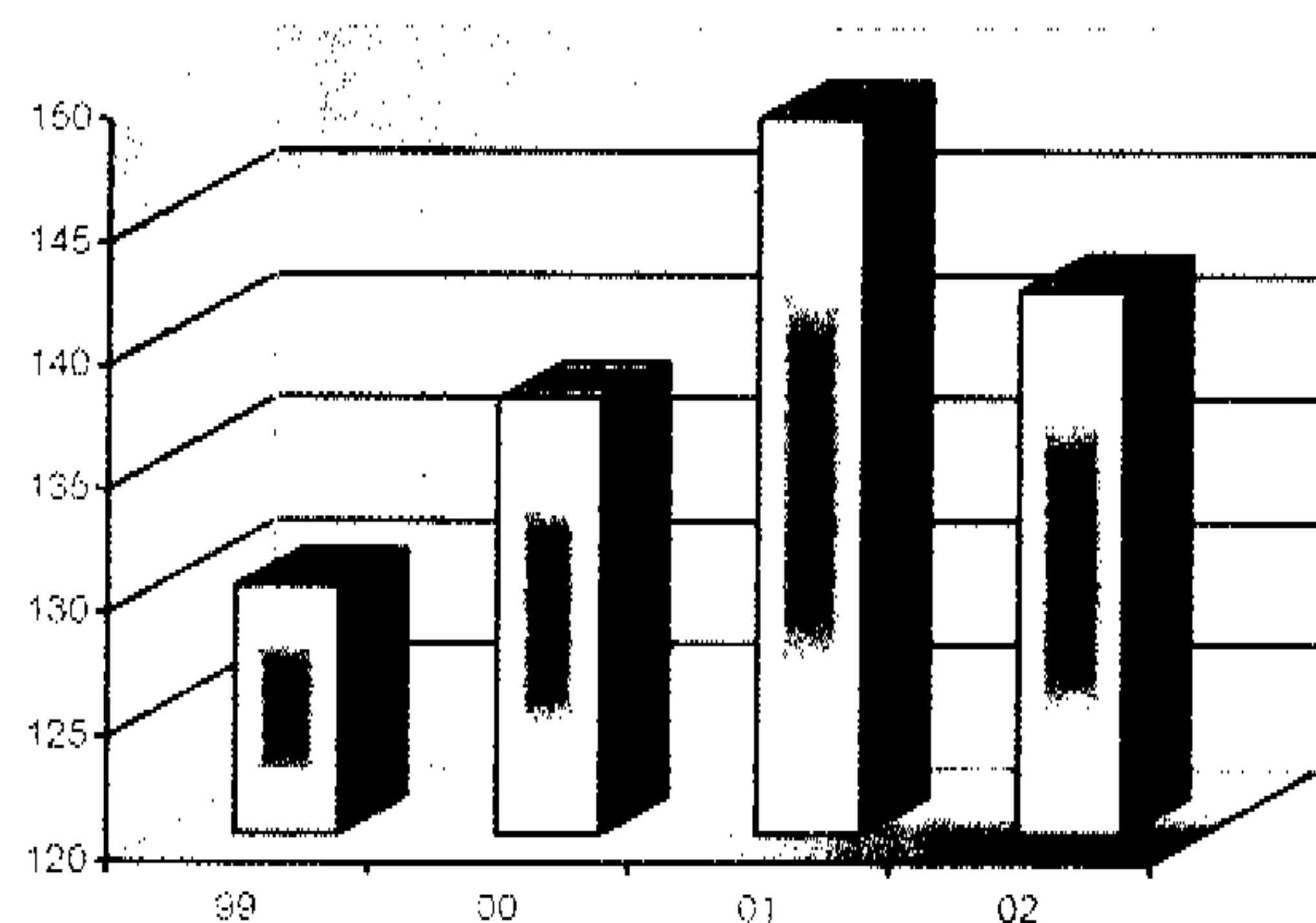
Anexo II: Detalle de inversiones financieras.

Anexo III: Detalle de los datos financieros consolidados.

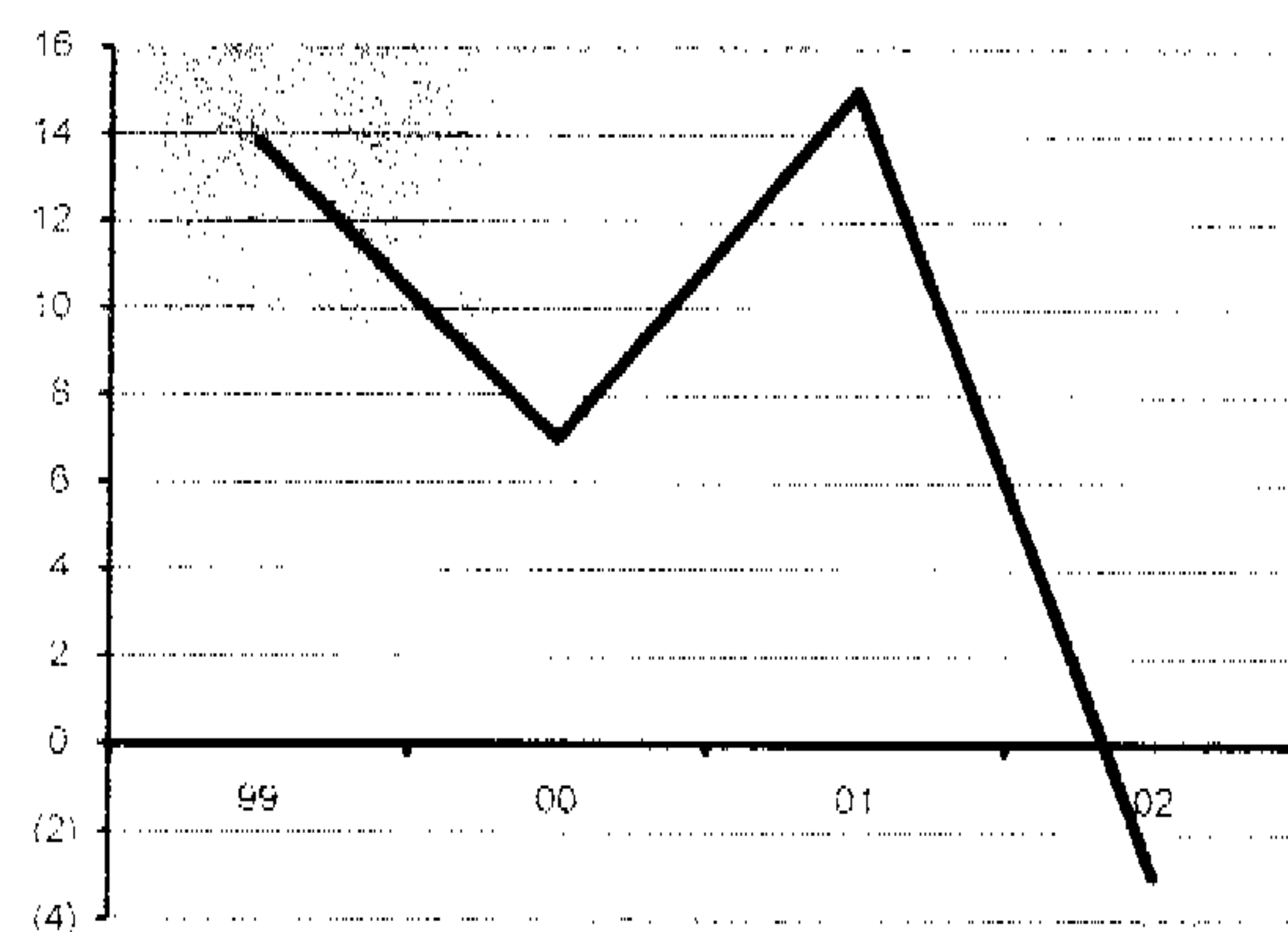
Anexo IV: Estado de flujos de tesorería.

Informe de Auditoría

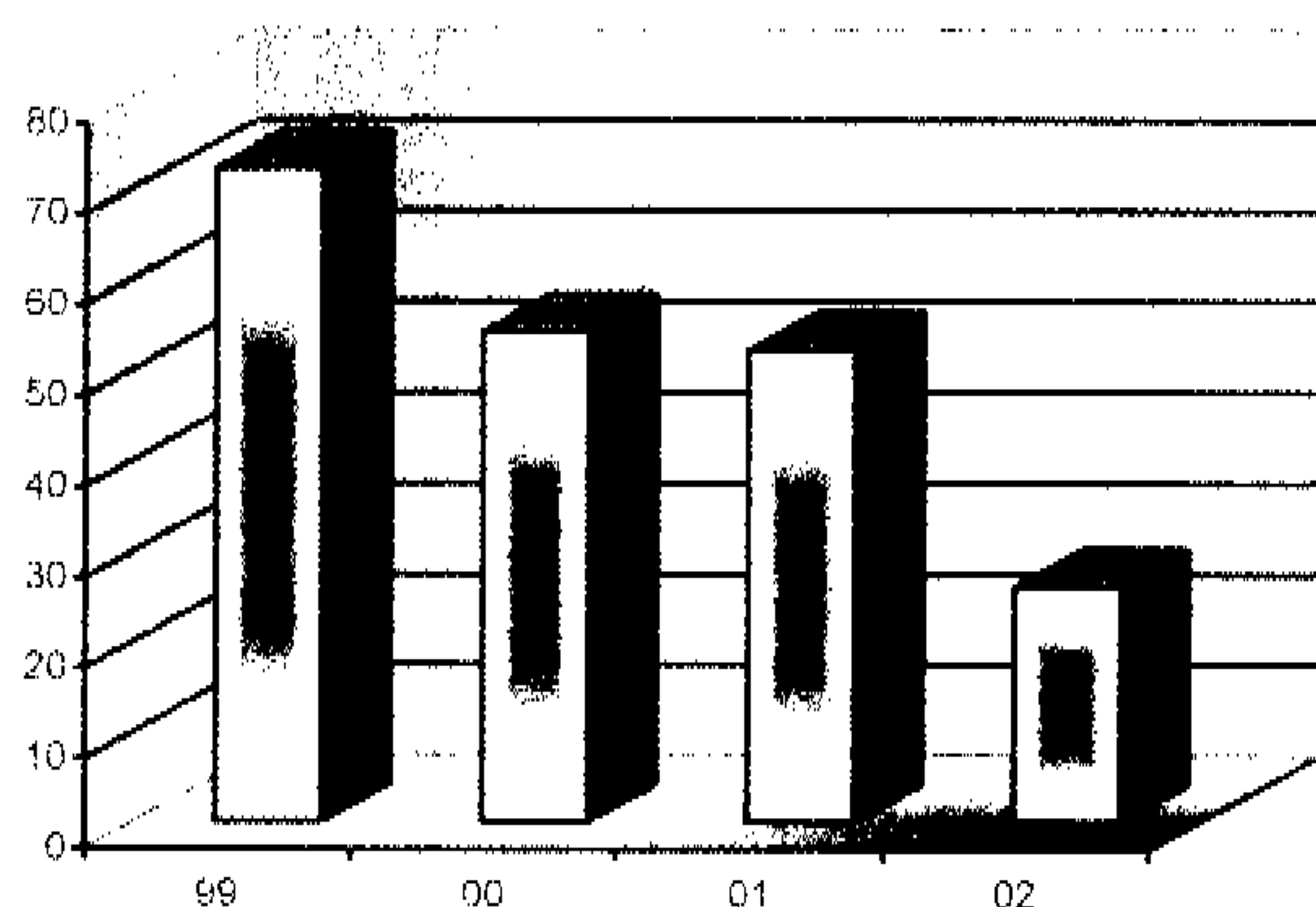
Evolución de Recursos Propios
millones de euros



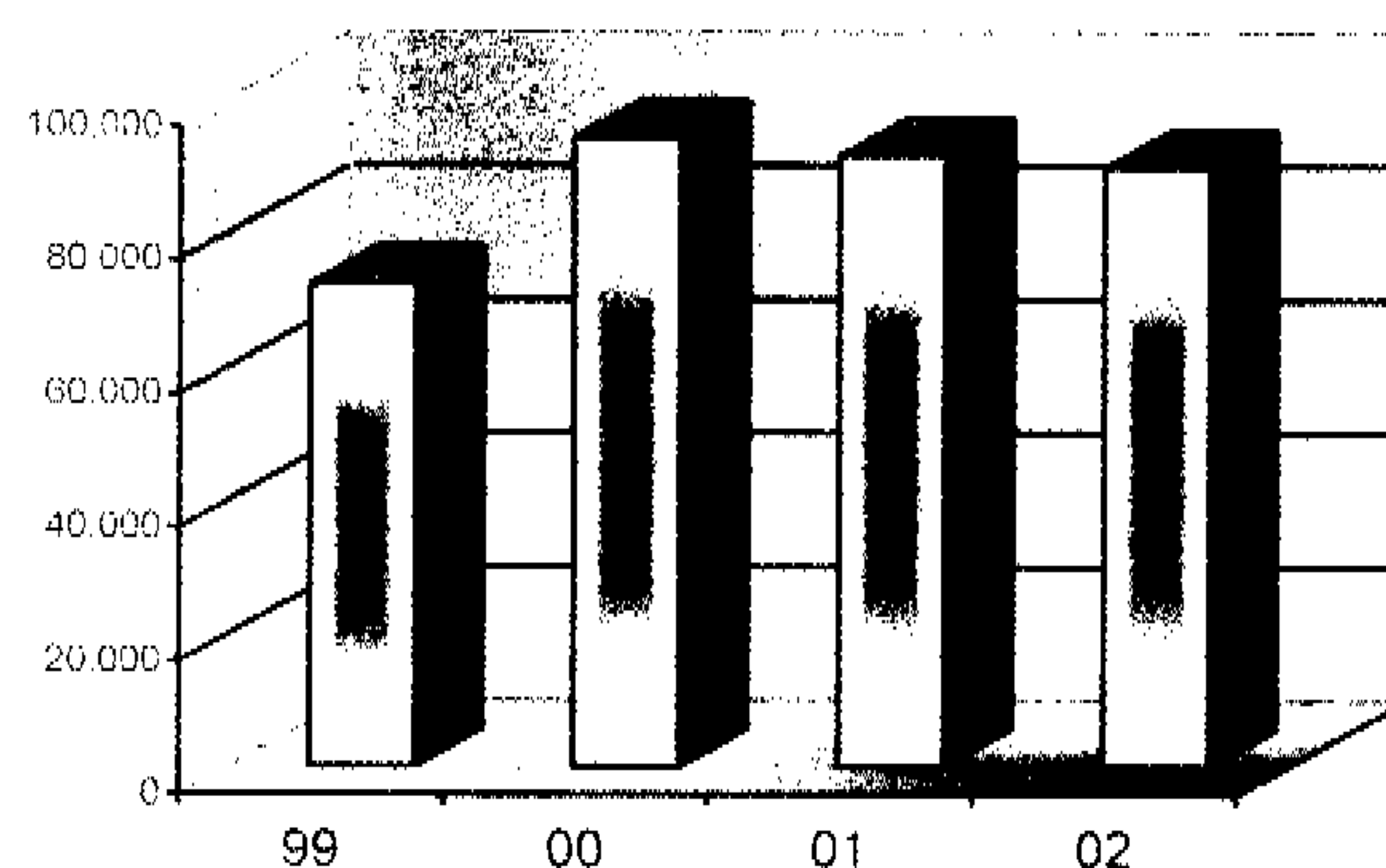
Evolución del Resultado
millones de euros



Cifra de negocio
millones de euros



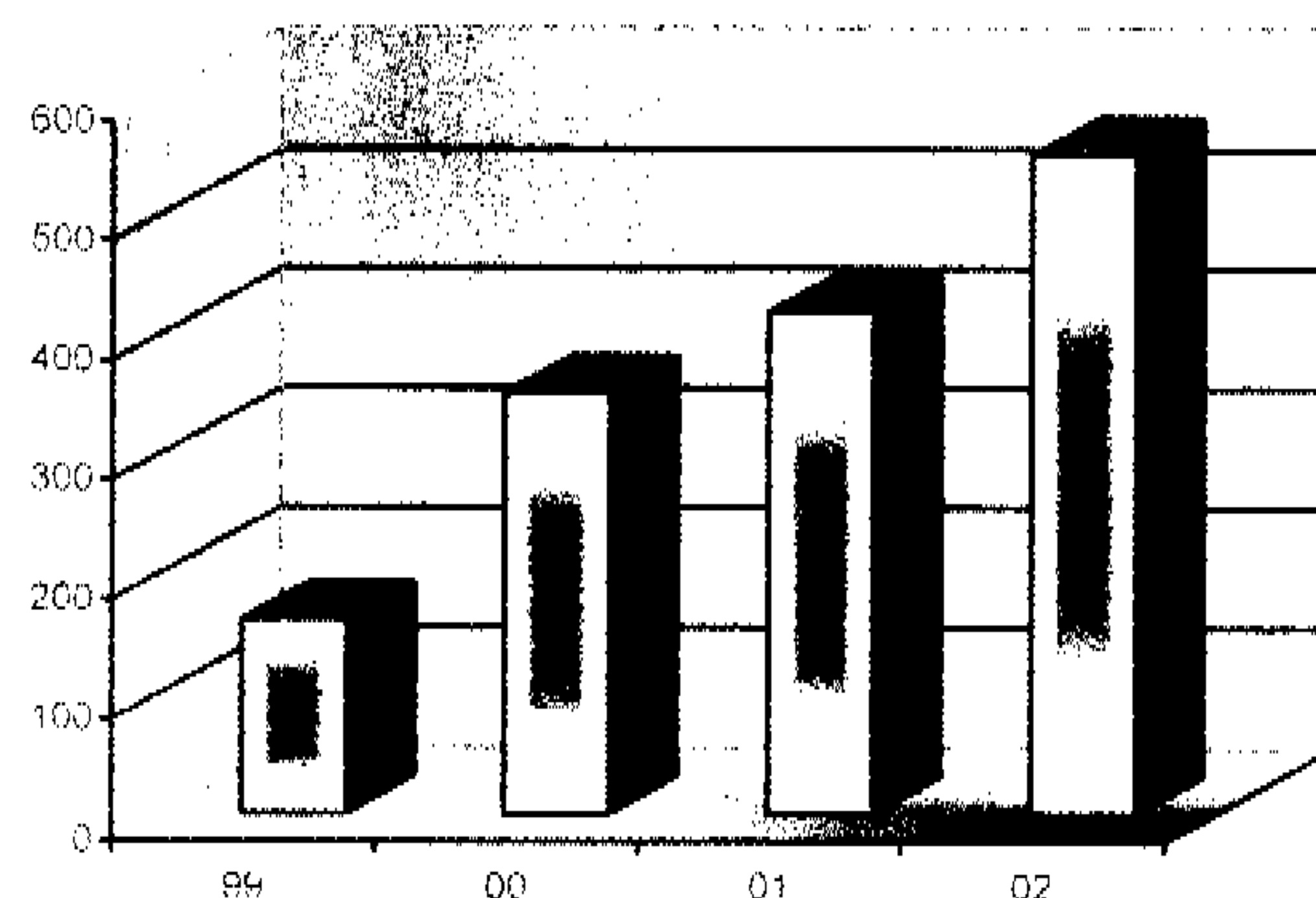
Superficie en arrendamiento
m² sobre rasante



Inversiones en activos inmobiliarios
millones de euros



Activos inmobiliarios, valor neto contable
millones de euros



Distinguido Accionista:

Hace un año nos reunimos en este mismo lugar y decíamos que estábamos en condiciones de empezar a construir nuestro futuro más inmediato. Hoy nuevamente podemos decir que estábamos en lo cierto. Hemos construido y mucho.

El ejercicio 2002 ha sido un año de fuertes inversiones. Los fondos destinados por nuestro Grupo de Sociedades a la adquisición o desarrollo de activos inmobiliarios han ascendido a 152 millones de euros, de los que algo más del 50% han ido destinados al Parque Empresarial que estamos levantando en la Finca de Somosaguas, que por su configuración constituye un pilar básico en la estrategia que venimos desarrollando en los últimos años.



De acuerdo con nuestra política de desarrollo y consolidación del Grupo, aplicando criterios financieros de máxima prudencia y contemplando siempre una estructura Capital/Deuda equilibrada y viable ante cualquier ciclo económico se decidió que la mejor forma de financiar estas fuertes inversiones sería mediante los fondos obtenidos por la venta de determinados activos. Así pues, durante el año se comprometió la venta, que esperamos concluir durante el año 2003, de la superficie edificable de uso residencial del ámbito de actuación de Casablanca, así como el conjunto de edificios de oficinas ubicados en la calle Trespaderne de Madrid. Los fondos que obtendremos por estas operaciones ascenderán a 245 millones de euros, aproximadamente y nos dotarán de la liquidez suficiente para amortizar la financiación bancaria, de carácter transitorio, a la que hemos acudido durante el año 2002 y afrontar y concluir con solvencia nuestro importante programa de inversiones.

El importe de las rentas por arrendamiento de inmuebles en el ejercicio 2002 ha sido similar al del año precedente, poniéndose de manifiesto una paralización temporal en su ritmo de crecimiento ya que en los años anteriores se concluyó el proceso de renegociación de contratos a precios de mercado y a que no se han incorporado nuevas superficies a la explotación durante el año. Concluidas las obras de la primera fase del Parque Empresarial "La Finca" durante los primeros meses del año 2003 se han puesto en explotación una superficie aproximada de 42.400 metros cuadrados, de los cuales una parte significativa se encuentra ya arrendada.

Gradualmente y, en la medida que se vaya absorbiendo por el mercado el resto de la superficie disponible, se ira poniendo, en fases sucesivas, en explotación el resto de la superficie de este centro empresarial. Así pues, nuestro objetivo es alcanzar, en el menor plazo posible, la cifra de 215.000 metros cuadrados de superficie sobre rasante en arrendamiento.

El ritmo de las obras en la parcela R.C. 2.1. de "La Finca", consistente en 160 viviendas unifamiliares adosadas se ha ajustado razonablemente a nuestras previsiones iniciales, estando prevista la entrega de las viviendas durante el primer semestre del año 2003. Al cierre del ejercicio los contratos formalizados ascendían a 149 y el importe de las ventas comprometidas a 113 millones de euros, esperándose reconocer un beneficio contable durante el ejercicio 2003, para esta promoción, de aproximadamente 50 millones de euros.

Igualmente, durante el ejercicio 2002, se han destinado fondos por un importe aproximado de 14,1 millones de euros a la ejecución de las obras de las primeras fases de viviendas en la parcela R.U. 3.2.1. de "La Finca". Al cierre del ejercicio los contratos formalizados para esta promoción eran 22 y el importe de las ventas comprometidas ascendía a 26 millones de euros. La primera fase, consistente en 26 viviendas, está prevista que se entregará a finales del año 2003, generando un beneficio contable de aproximadamente 5 millones de euros.

Una vez concluidas las obras en la parcela R.C. 2.1. se iniciará, y a tal fin ya se han solicitado las necesarias licencias de obra, la ejecución de una nueva promoción de viviendas en la parcela R.C. 2.3., con una superficie de 67.958 metros cuadrados y una edificabilidad de 24.960 metros cuadrados, destinada a 96 viviendas. Igualmente, se contempla iniciar durante el año 2003 las obras y comercialización de las primeras unidades en la parcela R.U. 3.1. Estas viviendas, con una edificabilidad computable de 600 metros cuadrados cada una, se levantan sobre parcelas de 3.000 metros cuadrados o superiores.

La reserva de suelo tiene un peso específico muy importante en nuestro patrimonio inmobiliario, lo cual nos sitúa en una posición ventajosa en momentos en que es un bien escaso y alcanza precios históricamente altos. Es importante resaltar la previsión a corto plazo de un cambio cualitativo significativo en nuestra reserva de suelo. Es de esperar que se apruebe definitivamente por la Comunidad de Madrid durante al año 2003 el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Brunete. La aprobación definitiva de este planeamiento supondrá para nuestro Grupo de Empresas liberar suelo y obtener 644.637 metros cuadrados de edificabilidad, de los cuales 516.355 serán para uso residencial y el resto para uso terciario y comercial, independientemente de la superficie de suelo apta para uso deportivo.

Los aspectos destacados anteriormente conviven con una coyuntura económica marcada por la incertidumbre, razón por la cual nuestra estrategia comercial está diseñada para incidir en un segmento de mercado que muestra un menor grado de sensibilidad a los ciclos económicos y nuestra política financiera está presidida por criterios conservadores y de prudencia, al objeto de poder seguir consolidando la solidez y el futuro de nuestro Grupo ante situaciones adversas

Luis García Cereceda

Consejo de Administración

Presidente

D. Luis García Cereceda

Vicepresidente

D. José M. Pemán Céspedes

Consejeros

D^a Birgitta Elisabeth Breitholz
D. Pablo Chillón Loarte
D. José Luis Fominaya Cisneros
D. Eduardo García Cereceda
D. Julián García Díez
D. Luis F. Herrero-Tejedor Algar
D. Bengt Håkan Larsson
D. Francisco L. Peñalver Sánchez
D. Ramón Zorrilla Zorrilla
Gestora Génova 10 S.L.

Secretario no consejero

D. Emilio J. Carrera Rodríguez

**Informe de gestión del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2002**



PROCISA

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

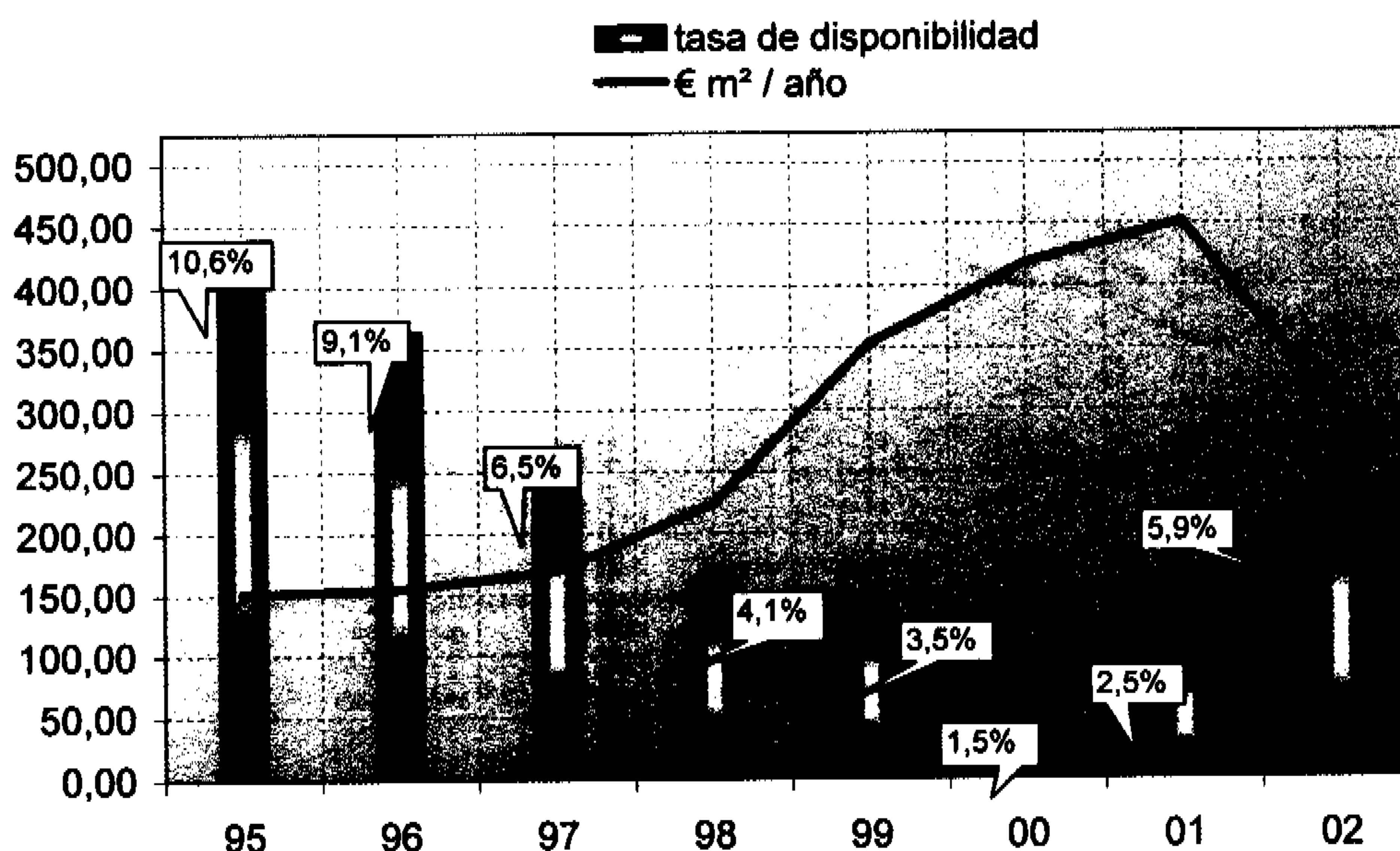
1.- Entorno económico.

En el año 2002 no se produjo la esperada recuperación de las economías europeas, no obstante la economía española mantuvo su tasa anual de crecimiento por encima del resto de países vecinos, alcanzando esta el 2%, todo ello en un marco internacional poco tranquilizador, con países de la Unión Económica Europea que como Alemania bordean la recesión.

El efecto redondeo derivado de la implantación del Euro se dejó sentir en el Índice de Precios al Consumo que finalizado el año 2002 se situaba en un 4%, y es por ello que este dato debe ser considerado observando la evolución experimentada por la tasa de inflación en el mes de enero de 2003, que con un 3,7% interanual encaja en las expectativas de moderación que se mantienen para dicho año.

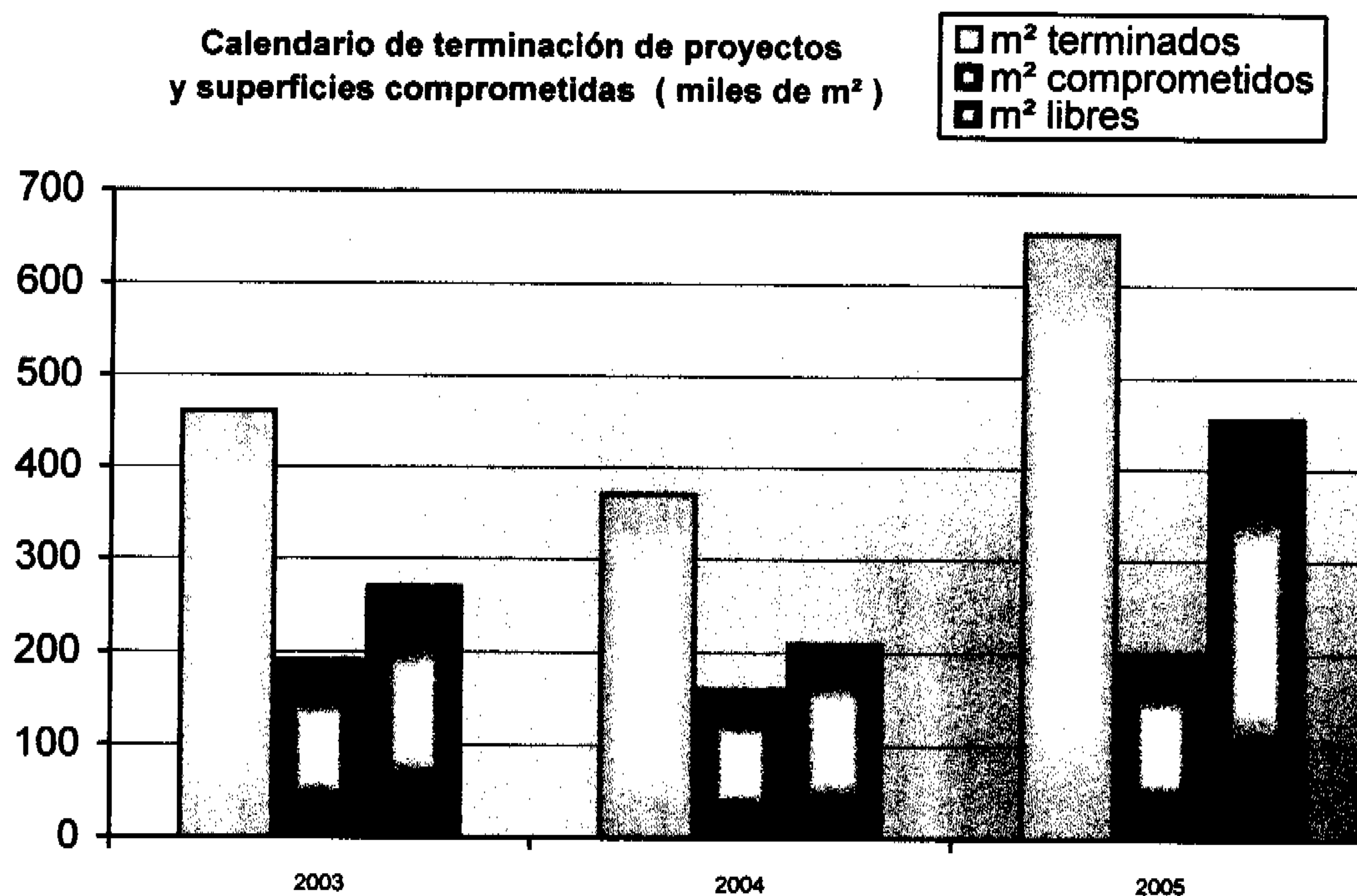
Pese a que los tipos de interés de los principales bancos centrales se sitúan en niveles históricamente bajos, la falta de vigor económico seguirá propiciando el deslizamiento de las rentabilidades interbancarias, tal y como se manifiesta en los primeros meses de 2003, así pues el euríbor a un año que a diciembre de 2002 era un 2,87% se situaba a febrero de 2003 en un 2,38%

Precio Medio del Alquiler en el Distrito de Negocios € m² / año y tasa de disponibilidad



En 2002, pese a la desaceleración del crecimiento de la economía, la construcción, en general, y la edificación residencial, en particular, continuaron expandiéndose a ritmos elevados, convirtiéndose en el principal soporte de la actividad económica.

Como viene sucediendo desde el año anterior, a consecuencia de la terminación de edificios de nueva construcción, el mercado de oficinas en alquiler en Madrid ha experimentado en el año 2002 un significativo incremento en la oferta, que en su conjunto paso de 306.000 m² a 538.000 m², posicionándose la tasa de disponibilidad en el 5,9%.



Los precios que tocaron techo en el pasado año 2001 con un valor medio de 451 € m²/ año, se sitúan en el año 2002 en 297 € m²/ año, observándose una tendencia hacia unos precios de alquiler más bajos consecuencia de la necesidad imperativa de reducción de costes de las empresas.

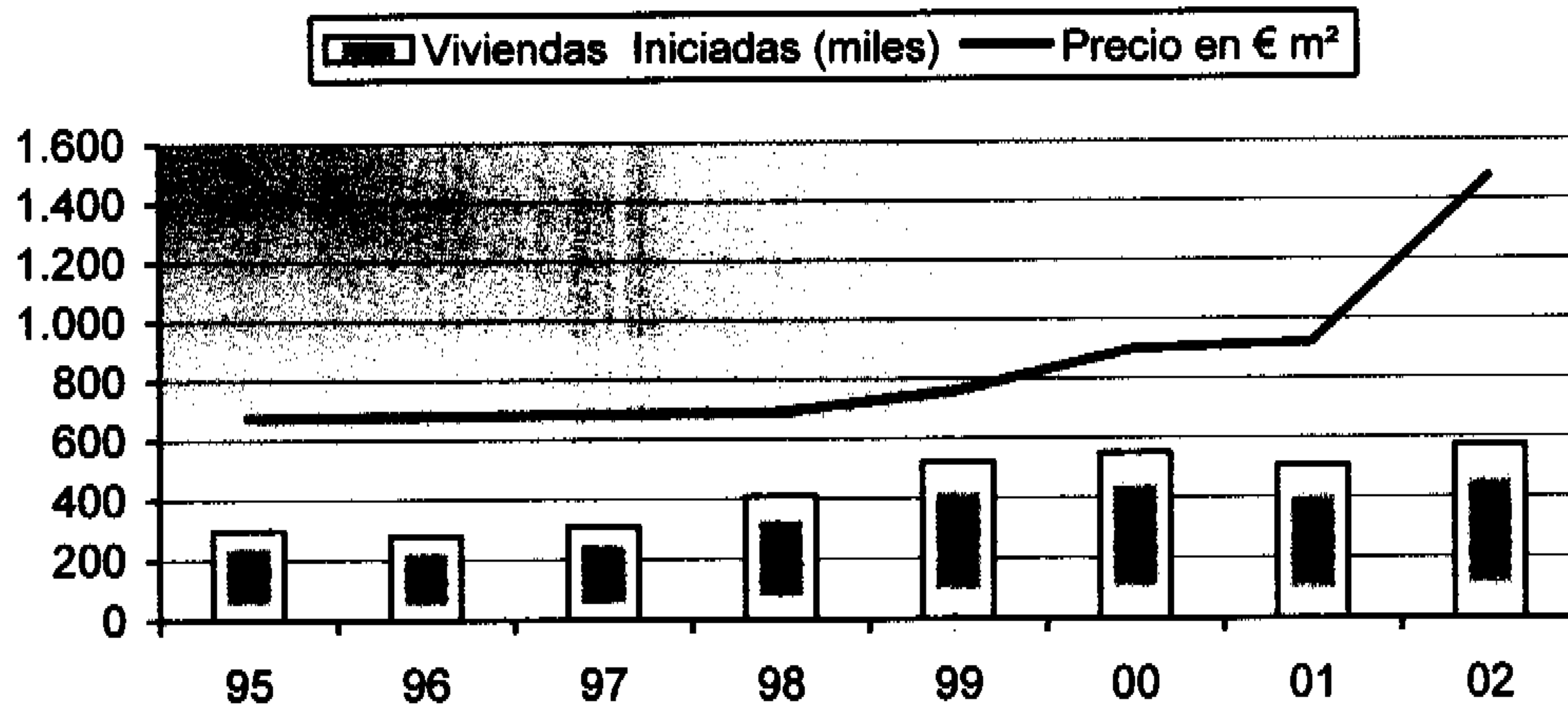
A lo largo del año, hubo una buena absorción de producto recién terminado y de edificios en fase de construcción, lo que sigue animando a los promotores a presentar nuevas iniciativas, siendo de esperar que la demanda mantenga su comportamiento en el año próximo.

El entorno económico determinado por unos tipos de interés realmente bajos, la disponibilidad de crédito y la baja cotización de las bolsas de valores, ha inducido a que la adquisición de inmuebles en rentabilidad haya cobrado un inusitado auge en el año 2002. La rentabilidad de las oficinas se mantiene entre el 5,75% y el 6% estimado para rentas de mercado, pudiendo llegar al 7,5% en inmuebles de segunda categoría.

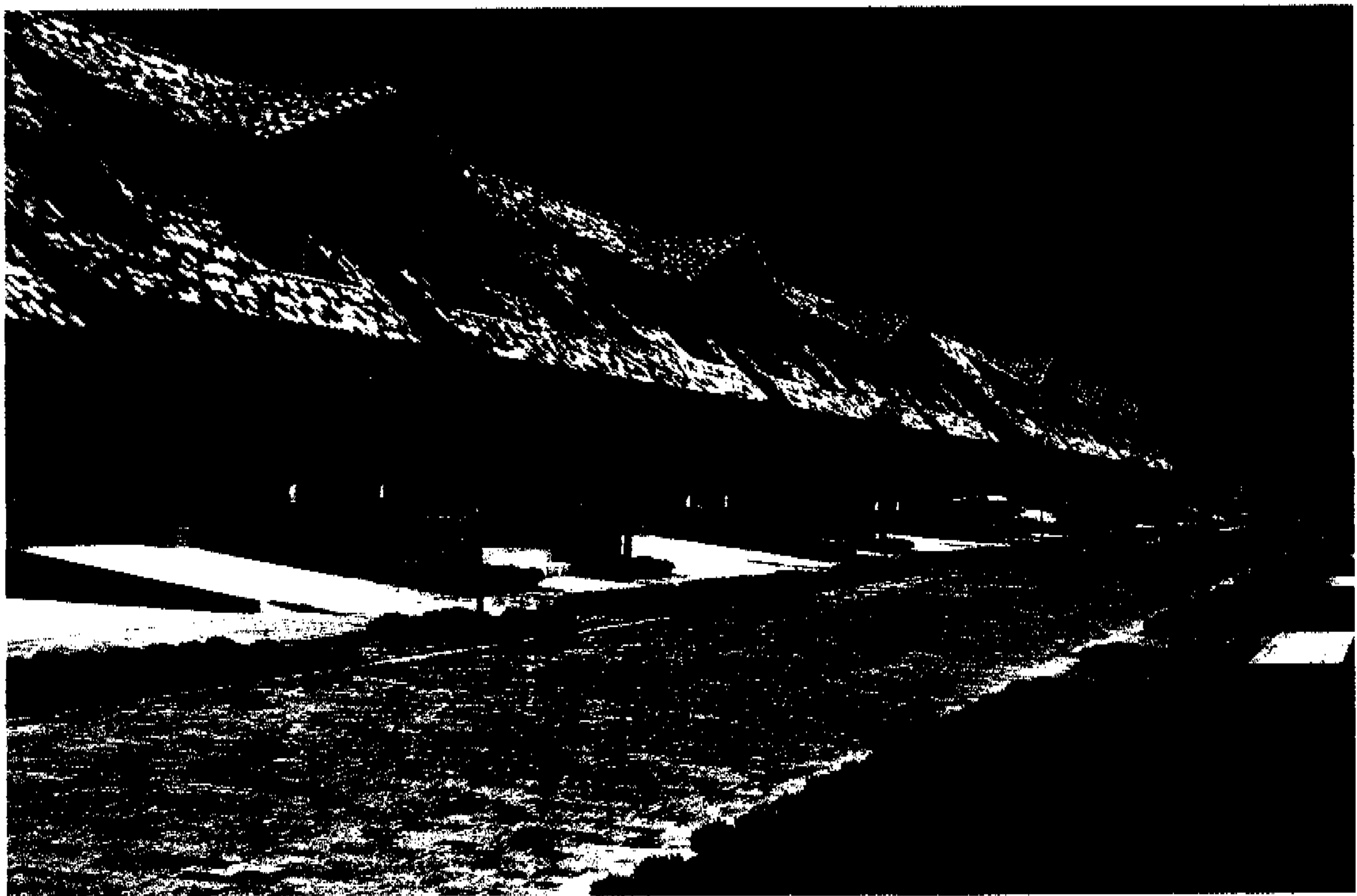
En 2002, en el segmento residencial la demanda se ha mantenido estable en un entorno de precios crecientes, produciéndose las revalorizaciones más importantes sobre la vivienda de nueva construcción en las ciudades de mayor tamaño. Así pues, en Madrid y su area de influencia el precio medio del metro cuadrado construido alcanzó los 2.287 €, frente a la media nacional que se situó en 1.475 €.

La importante revalorización experimentada por la vivienda en los últimos años y su aceleración en un entorno de ralentización de la actividad ha suscitado dudas acerca de su sostenibilidad. Por tanto es de esperar que una vez absorbido el efecto Euro se produzca una desaceleración en el crecimiento de los precios de la vivienda.

Viviendas iniciadas



Las características y , la ubicación de la oferta en residencial que comercializa nuestro Grupo, configuran un producto singular en el mercado de la vivienda de alto estandring en nuestro país. La naturaleza del cliente que compone la demanda potencial de este tipo de viviendas, por su elevado poder adquisitivo, muestra un bajo grado de sensibilidad a la coyuntura económica.



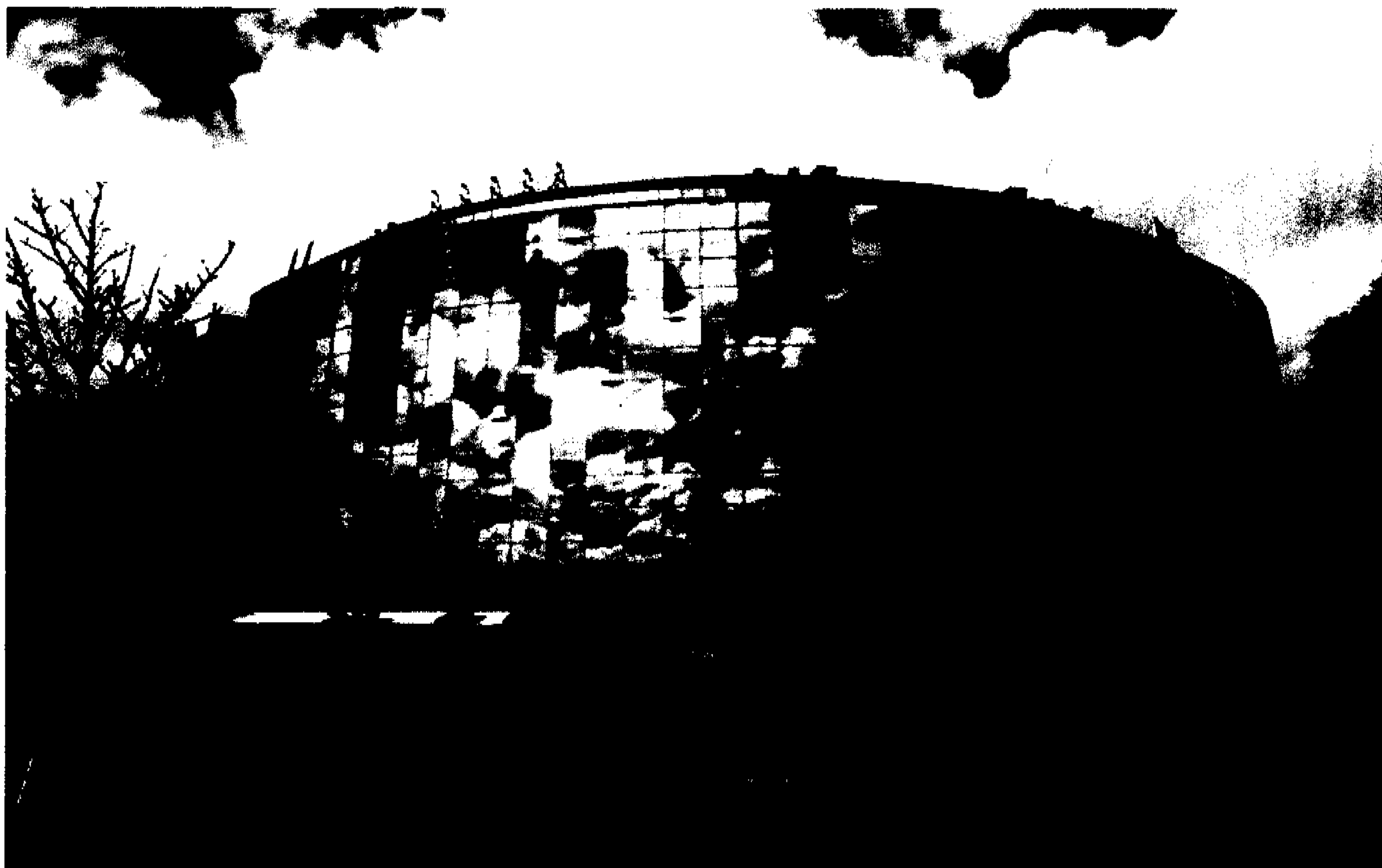
Vista parcial interior parcela 2.1 "La Finca"

2.- Patrimonio inmobiliario del Grupo.

Inmuebles para arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2002 los inmuebles terminados, propiedad del Grupo, destinados al arrendamiento, son los siguientes:

Finca	Superficie	Garajes	
Cardenal Marcelo Spínola	43.474	459	En Explotación
Edificio Martínez Villergas	21.322	374	En Explotación
Edificio Torre Suecia	13.467	221	En Explotación
Almagro 16, 18 y 20	3.700	40	En Explotación
Club Deportivo "La Finca"	1.800	-	En Explotación
Plaza de José María Soler	1.767	18	En Explotación
Alvarez de Baena 4	887	6	En Explotación
Alvarez de Baena 2	655	31	En Explotación
Serrano 105	651	-	En Explotación
Castelló 23	543	3	En Explotación
Serrano 111	360	5	En Explotación
Otras propiedades	597	6	-
	<u>89.223</u>	<u>1.163</u>	

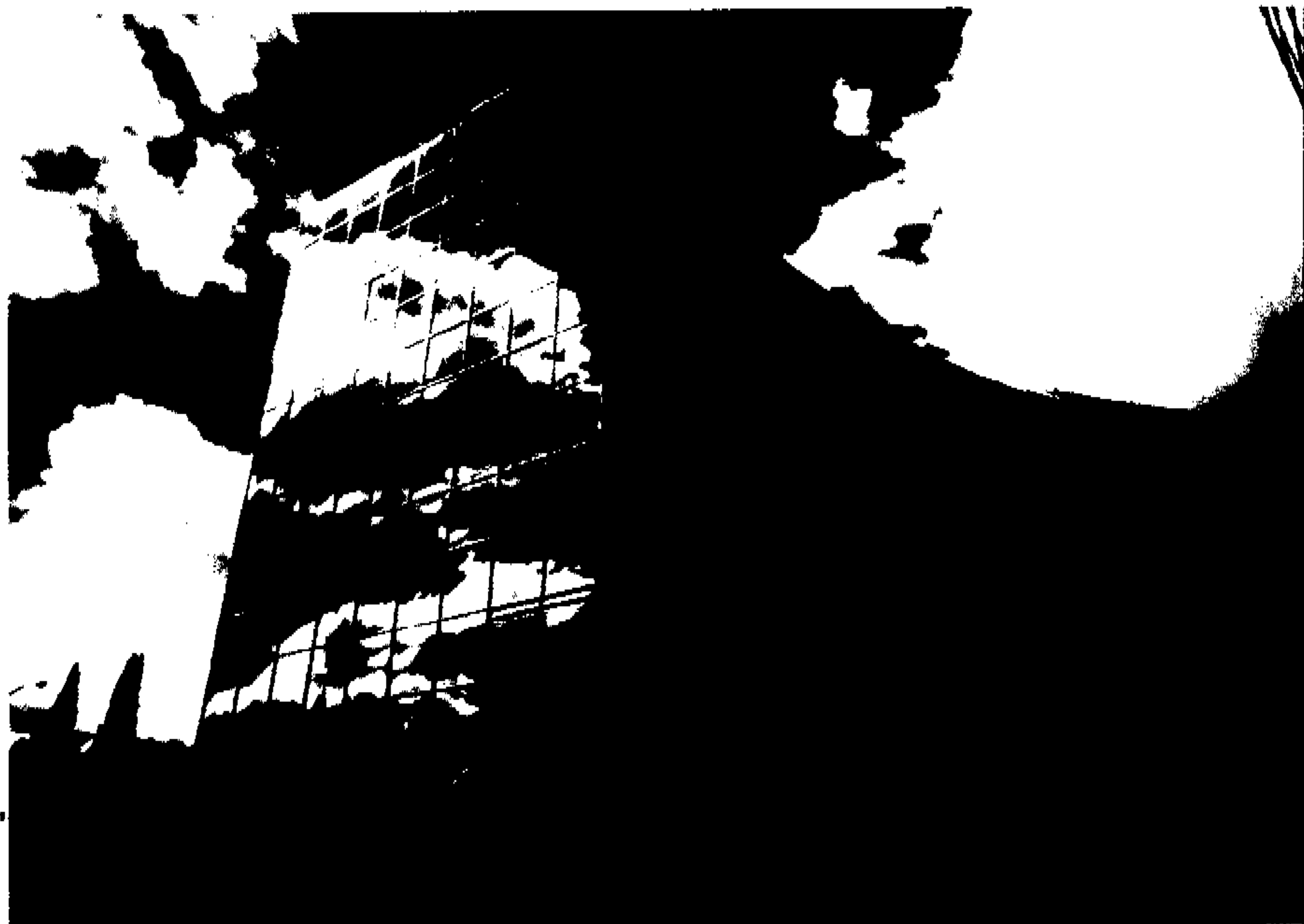


Edificio Cardenal Marcelo Spínola. Vista desde la Cuesta del Sagrado Corazón

Cardenal Marcelo Spínola 2 a 14.

Este edificio se encuentra situado en Madrid, entre la cuesta del Sagrado Corazón y la autovía M-30, pudiéndose acceder al mismo por la Avenida de Pío XII, por la calle de Caídos de la División Azul y por la Cuesta del Sagrado Corazón.

El inmueble tiene un rápido acceso tanto al aeropuerto de Madrid-Barajas, que se encuentra a unos 8 kilómetros, aproximadamente, como a la estación de Chamartín, de la que dista 1,5 kilómetros en dirección oeste.



Vista parcial Cardenal Marcelo Spínola

Asimismo, el inmueble está comunicado por los principales nudos de comunicación vial como son la M-30 y la Plaza de Castilla, que se encuentra a unos 2 kilómetros del inmueble.

Está compuesto por tres edificios independientes de oficinas, contruidos en planta baja más siete plantas sobre rasante y dos destinadas al estacionamiento de vehículos. Las obras, que se llevaron a cabo conforme a las más avanzadas tendencias y técnicas arquitectónicas del momento, se concluyeron durante el año 1991, poniéndose inmediatamente en explotación la práctica totalidad de la superficie del complejo. Desde el momento de su puesta en explotación se han venido incorporando a las instalaciones del complejo notorias innovaciones de última tecnología, lo que le posibilita mantenerse en la vanguardia de los edificios de su clase en nuestra capital. Este complejo constituye en la actualidad, en cuanto a volumen de edificación se refiere, la propiedad más importante de las que el Grupo mantiene en alquiler.

Martínez Villergas 52.

Situado en Madrid, en la calle Martínez Villergas 52, en el cruce de la M-30 con la Avenida de América, calle que conduce directamente, en sentido este al aeropuerto internacional de Madrid-Barajas y en sentido oeste hacia el Paseo de la Castellana. La gran fachada a la Avenida de América es, sin lugar a duda, uno de los componentes importantes en el valor final del edificio.

El edificio tiene forma de U que rodea una plaza central desde la que se producen los accesos peatonales al mismo, mientras que los accesos rodados se producen desde la calle Martínez Villergas.

El edificio consta de dos plantas de aparcamiento en sótano y semisótano, con 187 plazas de garaje cada una, planta baja y primera con soportal corrido a lo largo de la plaza, otras cuatro plantas iguales sobre la primera, y una última planta que sirve de coronación, sobre la que se sitúan las instalaciones en cubierta.



Edificio Martínez Villergas 52. Vista desde la M-30, con la Avda. de América al fondo

La construcción tiene estructura de hormigón armado con pilares vistos y forjados reticulares y su fachada es de zócalo de granito y cerramiento de muro cortina de aluminio lacado, con vidrio aislante y reflectante.

Las obras se concluyeron durante el primer semestre del año 2001, poniéndose inmediatamente en explotación la totalidad de la superficie del edificio.

Edificio Torre Suecia Madrid.

El inmueble está ubicado en la calle Retama de Madrid, en una zona totalmente urbanizada, al sur de la ciudad, disfruta de buenas comunicaciones por transporte público y tiene acceso directo por la M-30. En la misma calle y frente a este inmueble se encuentra un centro comercial de "El Corte Inglés" y la Estación Sur de autobuses de Madrid.

La propiedad es un moderno edificio de oficinas del año 1992. Consta de cuatro sótanos, planta baja mas trece alturas. El edificio está construido de hormigón armado en los sótanos y de la planta baja al coronamiento la estructura es metálica, excepto el núcleo de comunicaciones.

El contenido interno es de primera calidad. El edificio cuenta con un sistema de control inteligente de todas las instalaciones del tipo Honeywell.



Edificio "Torre Suecia". Calle Retama 3. Madrid

Almagro 16, 18 y 20.

Los inmuebles están localizados en Madrid, entre las calles de Almagro y Zurbano, muy próximos a la plaza de Santa Bárbara y de Alonso Martínez. El Paseo de la Castellana y la calle Génova son los accesos más próximos a los mismos.

El edificio de Almagro 16 y 18 fue remodelado íntegramente, excepto la fachada, que se conservó y es del siglo XIX. Está compuesto de sótano, planta baja y seis plantas sobre rasante, de ladrillo sobre tejado de pizarra. El acabado interior es de primera calidad. Colindante a este edificio, en Almagro 20, el Grupo cuenta con varias oficinas y locales de negocios, situadas en la planta baja y sótano.



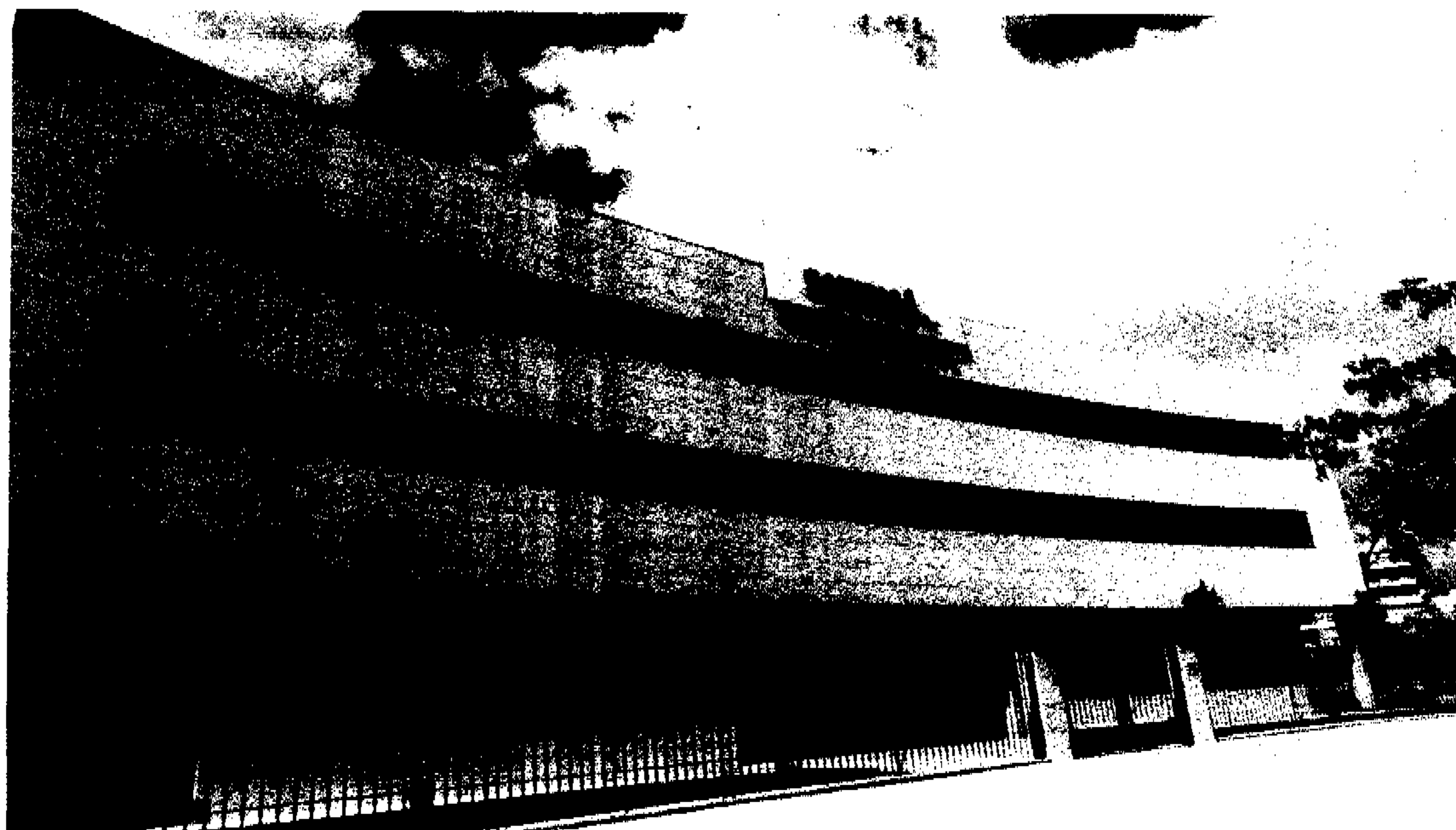
Almagro 16 y 18

Plaza de José María Soler.

La propiedad se encuentra situada en el distrito de Chamartín, entre las calles de Costa Rica y Alfonso XIII. Dispone de excelentes comunicaciones, con acceso directo al Paseo de la Castellana a través de la calle Costa Rica.

El edificio se levanta sobre un solar de 1.462 metros cuadrados y está compuesto de planta bajo rasante destinada a aparcamientos de vehículos, planta semisótano, planta baja y dos plantas más sobre esta última.

Las obras se concluyeron durante el primer semestre del año 1999, poniéndose el edificio totalmente en explotación durante el segundo semestre del mismo año.



Edificio Plaza de José María Soler

Alvarez de Baena, 4.

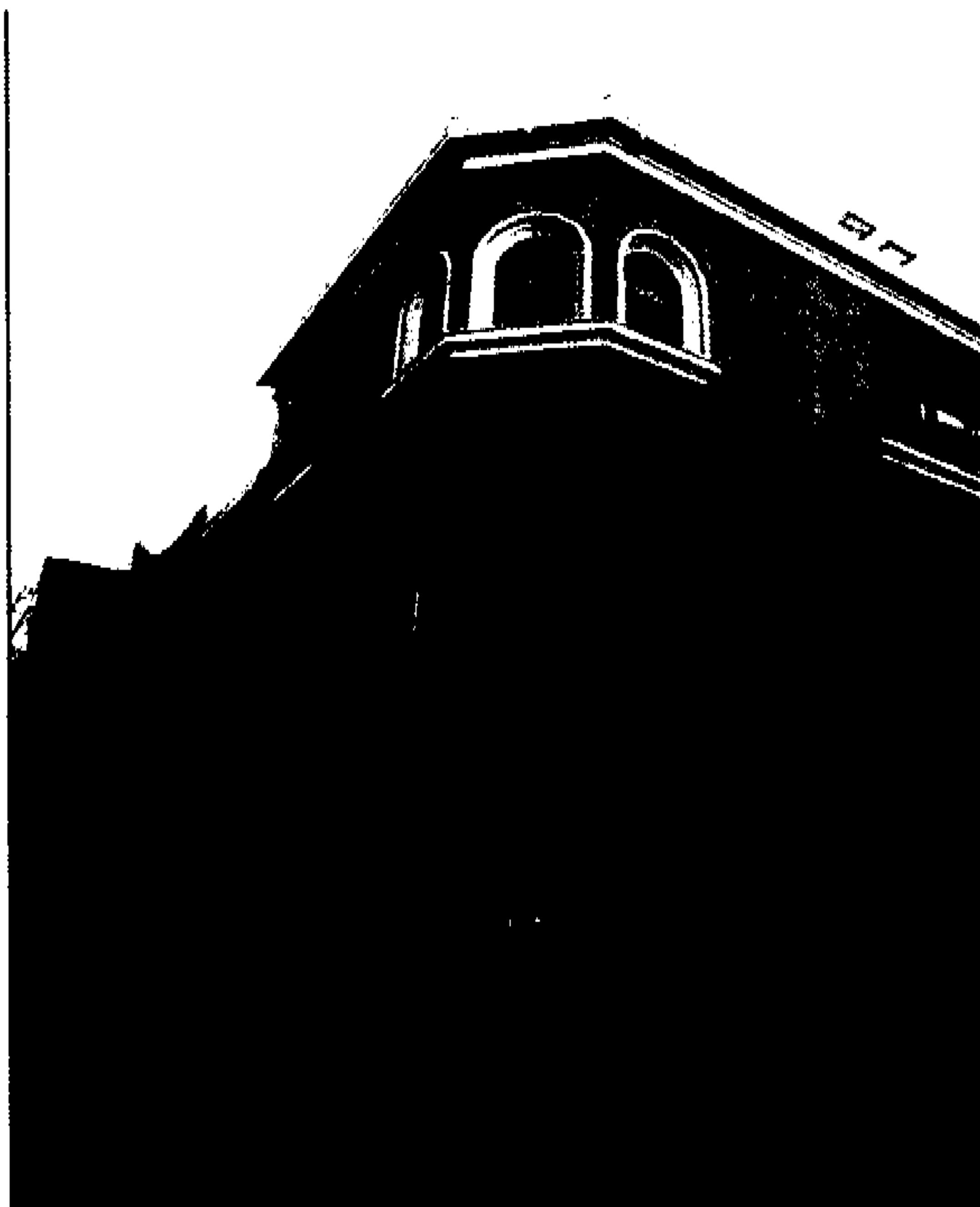
El inmueble está situado en la calle Alvarez de Baena de Madrid, entre las calles de Serrano y Paseo de la Castellana, semiesquina a María de Molina y en una zona de gran auge, en estos momentos, por la implantación de grandes despachos de abogados y empresas auditoras, todos ellos con gran proyección internacional.

La propiedad se encuentra ubicada en la planta baja de un edificio residencial de ladrillo, construido en tres alturas. El inmueble cuenta con los elementos e instalaciones necesarios para su uso actual, la restauración.

Alvarez de Baena, 2.

El inmueble está situado en la calle María de Molina de Madrid, con vuelta a la calle Alvarez de Baena, entre las calles de Serrano y Paseo de la Castellana. Su fachada principal da a la calle María de Molina.

La propiedad se compone de un edificio, singular, que tiene dos sótanos de parking y tres plantas superiores. El edificio está construido de hormigón armado y su fachada es un muro cortina, de aluminio lacado y vidrio aislante. El acabado interior es de primera calidad. Este edificio se encuentra, en la actualidad, totalmente alquilado.



Edificio Serrano 105

Serrano 105.

El inmueble se encuentra en Madrid, en la calle Serrano, entre las calles de Pedro de Valdivia y María de Molina, lo que le proporciona excelentes comunicaciones.

La propiedad ocupa la planta baja y tres plantas superiores de un antiguo edificio residencial que fue rehabilitado por nuestro Grupo.

Castelló 23.

El inmueble, situado entre la calle Goya y Jorge Juan, en una de las zonas más representativas de Madrid, posee extraordinarias comunicaciones.

La propiedad se encuentra ubicada en un edificio destinado exclusivamente al uso de oficinas y se encuentra, en la actualidad, totalmente alquilado.

Promociones inmobiliarias en curso y reserva de suelo.

"La Finca" Somosaguas.

Se encuentra localizada en la zona residencial de Somosaguas, al noroeste de la capital, en el municipio de Pozuelo de Alarcón, entre las carreteras M-503 (Avenida de las dos Castillas), la M-502 (Avenida de Prado del Rey), la M-511 (Carretera de Bohadilla) y la M-40. Las comunicaciones con Madrid son óptimas.

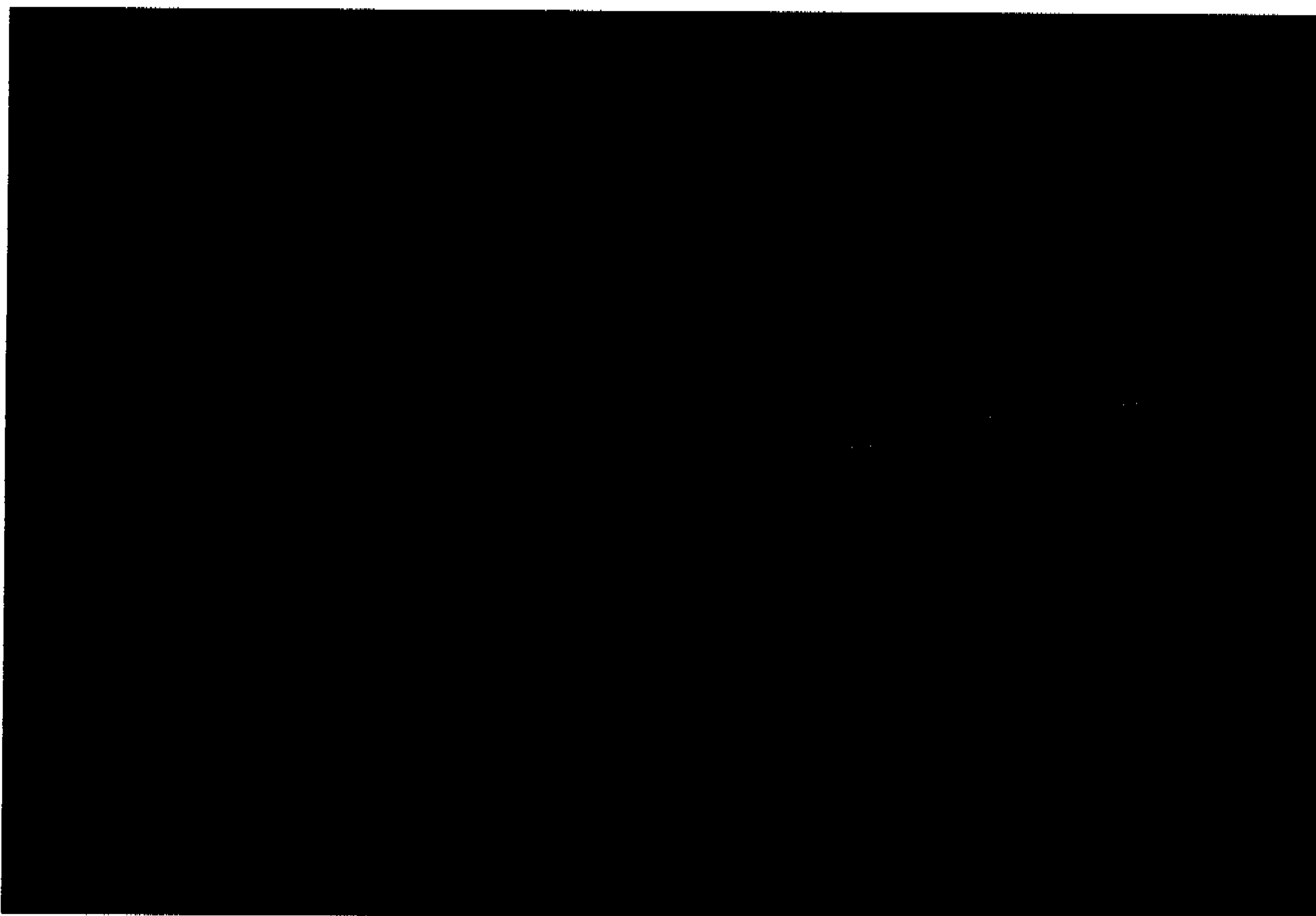
La superficie aproximada de "La Finca" es de 334 hectáreas, y se encuentra situada a menos de 10 kilómetros del centro de Madrid. Está enclavada en una zona residencial de lujo y puede accederse a ella a través de tres de las principales carreteras de Madrid, incluida la M-40, con la que linda "La Finca" en su extremo oeste. Disfruta de unas magníficas vistas a Madrid y a la sierra, lo que la hacen especialmente atractiva como lugar de residencia.

Durante el año 2000 fue aprobado el proyecto de compensación, al cual estaban afectos los terrenos. Una vez aprobado este proyecto, la superficie resultante en metros cuadrados edificables, por usos, fue:

Uso terciario	127.250
Uso residencial en viviendas colectivas	158.100
Uso residencial en viviendas unifamiliares	162.900
Uso deportivo privado	5.500
	<u>453.750</u>

Se prevé la construcción de un gran proyecto residencial, a cuyos efectos ya se encuentran avanzadas las obras de urbanización. "La Finca" cuenta con ocho zonas destinadas a uso residencial, una zona a uso deportivo, una zona a uso de oficinas, comercial, hotelero y otros usos terciarios, así como varias zonas para uso dotacional.

El desarrollo urbanístico previsto incorpora conceptos de construcción y hábitat únicos en Europa. "La Finca" es el primer proyecto en España con red vial privada en la urbanización. En su ejecución no se ha olvidado el desarrollo de las zonas verdes privadas. Así, se han construido catorce lagos artificiales en las depresiones naturales del terreno.



Vista desde la M-40 de varios lagos artificiales en "La Finca"

Al día de hoy, se han ejecutado las obras y concluido la comercialización de dos parcelas de "La Finca":

1.- Parcela R.C. 2.4. de uso residencial colectivo, con una superficie de 80.865 metros cuadrados, y una edificabilidad de 34.810 metros cuadrados, que se han destinado a 128 viviendas, más la correspondiente superficie destinada a plazas de garaje y otros usos varios.

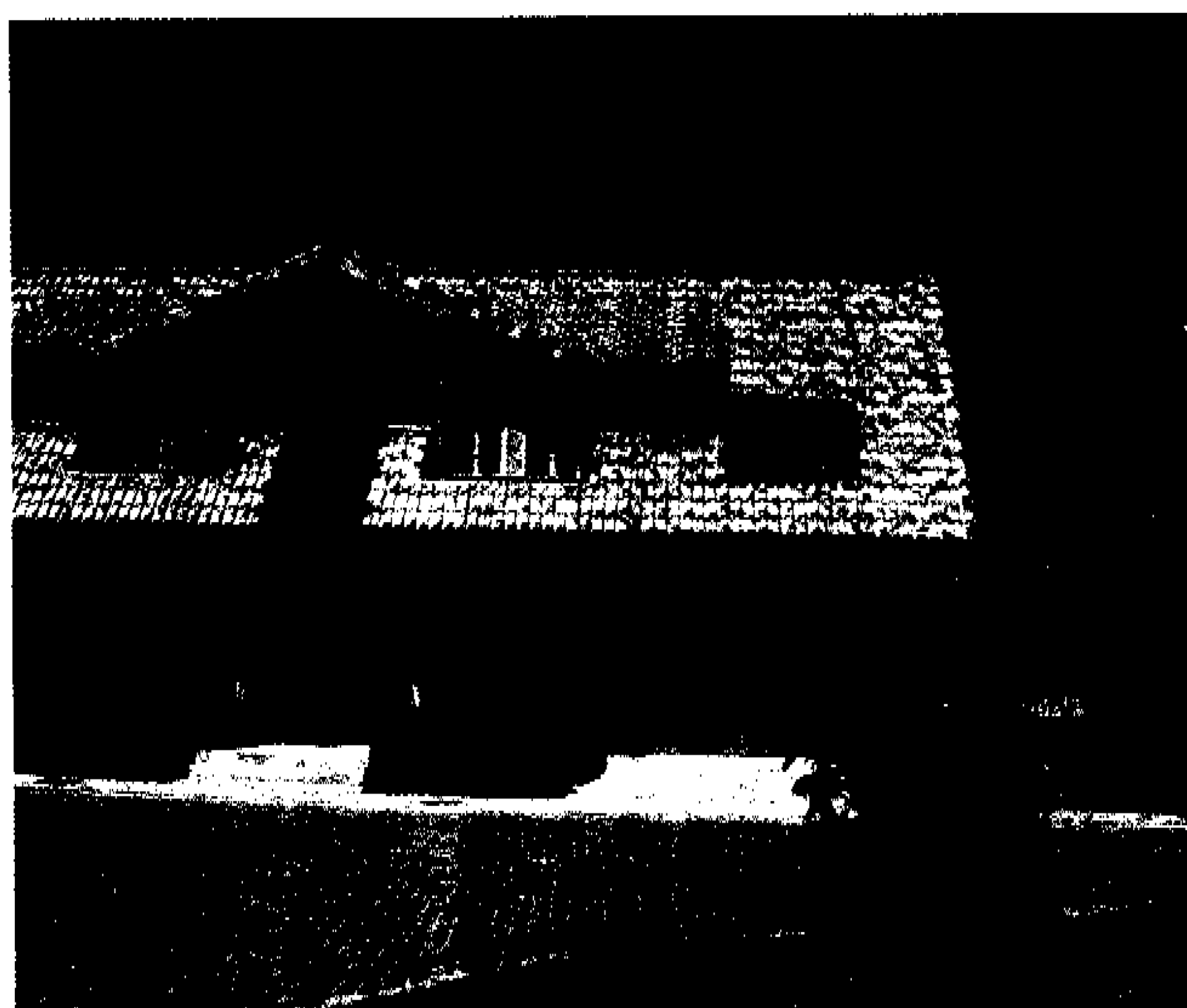
2.- Parcela R.U. 3.2.2. de uso residencial unifamiliar, con una superficie de 109.360 metros cuadrados y una edificabilidad de 15.600 metros cuadrados, más la correspondiente superficie destinadas a plazas de garaje y otros uso, todo ello destinado a 52 viviendas y sus correspondientes parcelas.

Estas viviendas se levantan sobre parcelas independientes de 1.100 metros cuadrados, aproximadamente, superficie que se ha calculado de manera que la servidumbre de mantenimiento del jardín sea mínima.

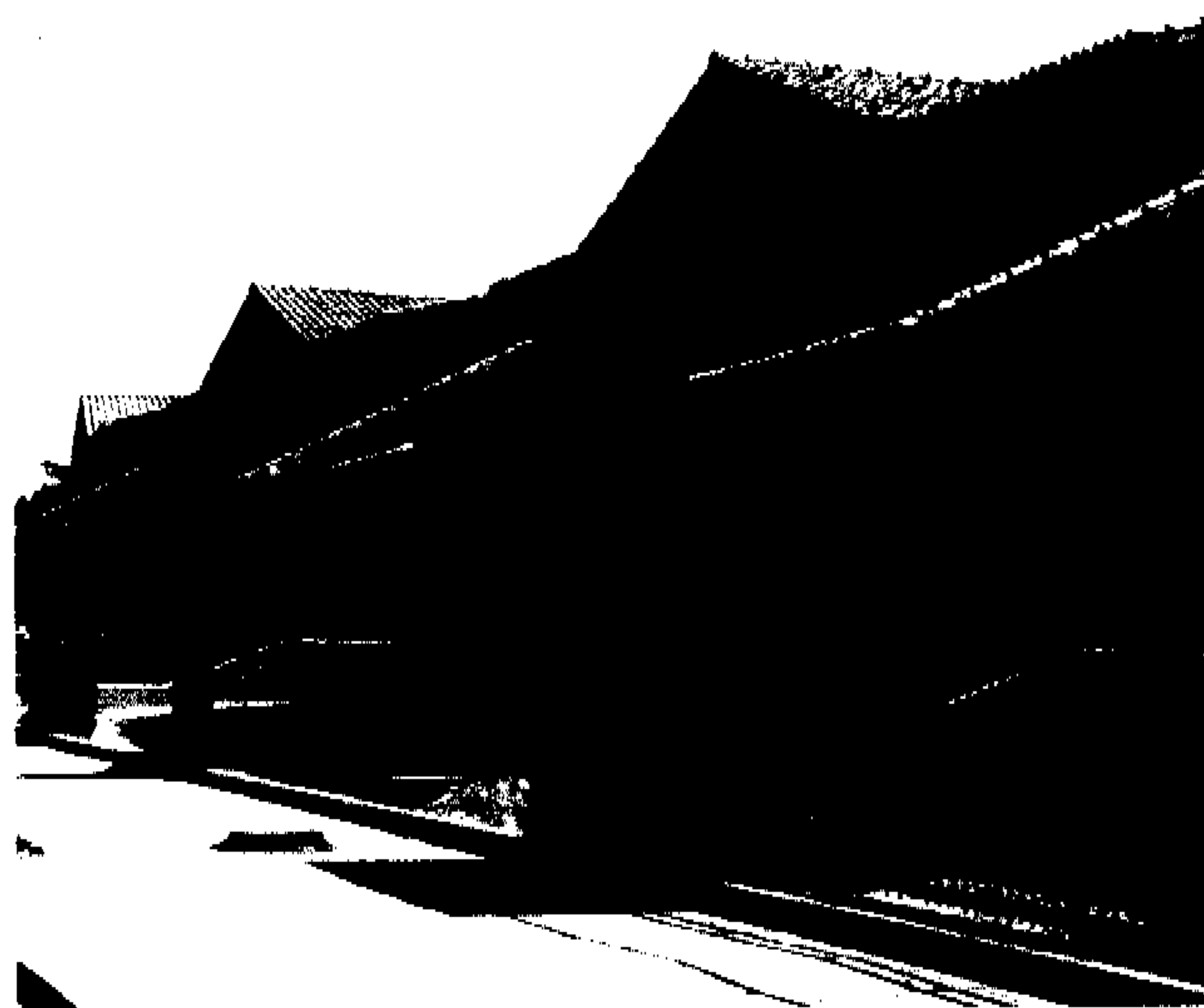
Independientemente de las obras de urbanización general, actualmente se están desarrollando dentro de "La Finca", las siguientes obras:

1.- Parcela R.C. 2.1. de uso residencial colectivo, con una superficie de 85.671 metros cuadrados, y una edificabilidad de 35.930 metros cuadrados, destinados a 160 viviendas, más la correspondiente superficie destinada a plazas de garaje y otros usos varios.

Las obras, amparadas por licencia concedida durante el ejercicio 2000, se iniciaron a mediados de dicho año, concluyéndose en el mismo la ejecución y diseño definitivo del piso piloto. Actualmente la obras se encuentran muy avanzadas, discurriendo su desarrollo dentro de los plazos temporales previstos. Durante el primer trimestre del año 2001 se inició la comercialización de éstas viviendas, superando su aceptación por el mercado nuestras previsiones más optimistas y encontrándose a la fecha bajo compromiso de venta la práctica totalidad de la promoción. Su entrega a los compradores está prevista a lo largo del año 2003.



Vista piso piloto parcela R.C. 2.1.



Vista parcial parcela R.U.3.2.1.

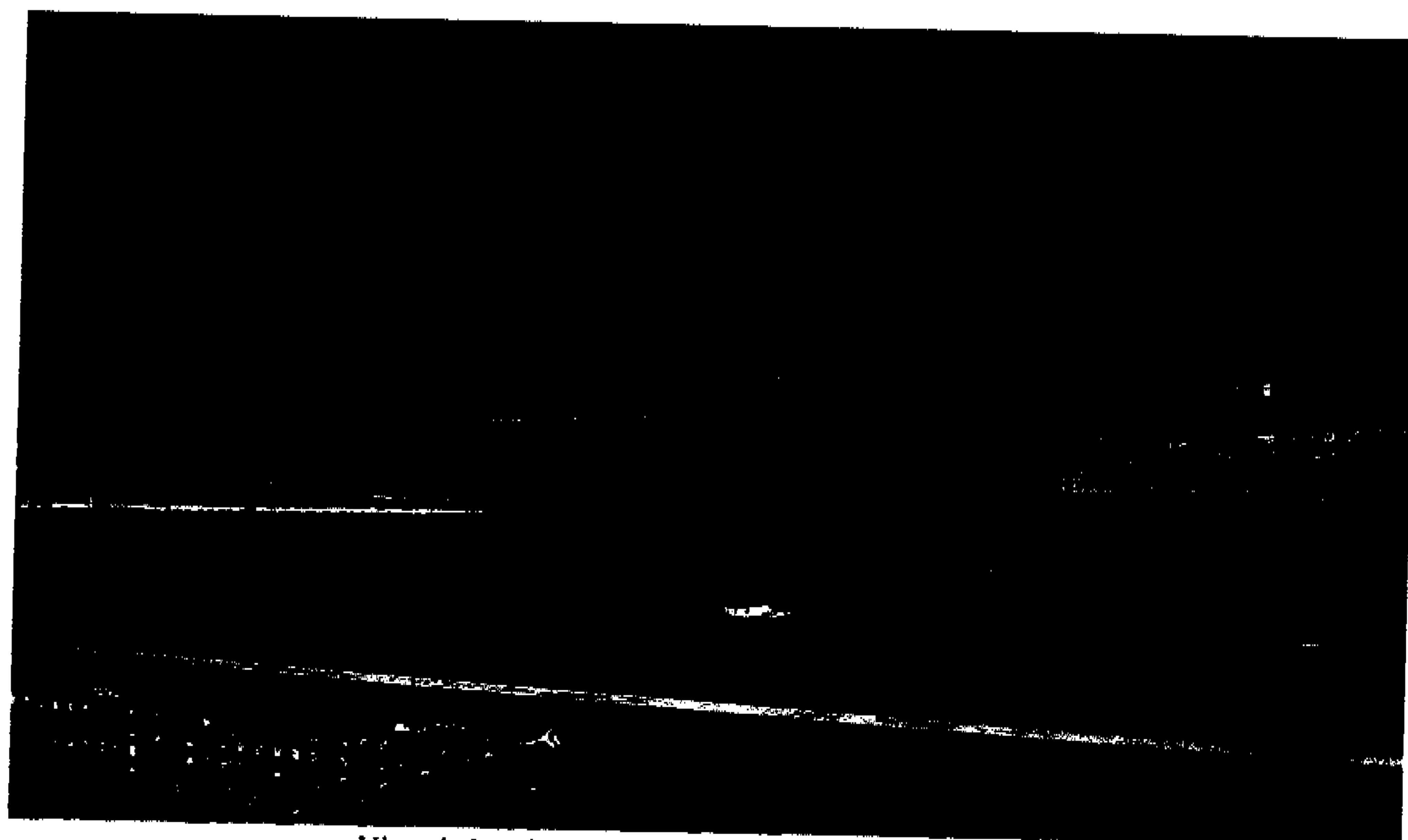
2.- Parcela R.U. 3.2.1. de uso residencial unifamiliar, con una superficie de 142.613 metros cuadrados, y una edificabilidad de 21.300 metros cuadrados, destinados a 71 viviendas, más la correspondiente superficie destinada a plazas de garaje y otros usos varios.

Las viviendas que integran la promoción se levantan sobre una parcela privada con una superficie de 1.100 metros cuadrados, siendo similares en su tipología a las edificadas en la parcela R.U. 3.2.2. La ejecución de las obras se desarrolla en varias fases, estando prevista la entrega de las primeras viviendas durante el año 2003

3.- Club Deportivo. Sobre una superficie de parcela de 72.634 metros cuadrados y una superficie edificable de 5.500 metros cuadrados, se han iniciado los trabajos de un club deportivo de élite, que contempla los siguientes usos:

- Hípica
- Club Social
- Zona de Verano
- Zona de Pistas.

Actualmente se encuentra en explotación la primera fase de esta obra, que comprende un edificio de 1.800 metros cuadrados, aproximadamente, de los 5.500 previstos, y que aloja en su interior tienda deportiva, vestuarios, cardiovascular, zona de musculación, masajes, etc., así como la zona de pistas: de tenis, de tierra batida y sintética, fútbol 7 de hierba artificial, pistas de padel y mini tenis.



Vista de la primera fase del Club Deportivo "La Finca"

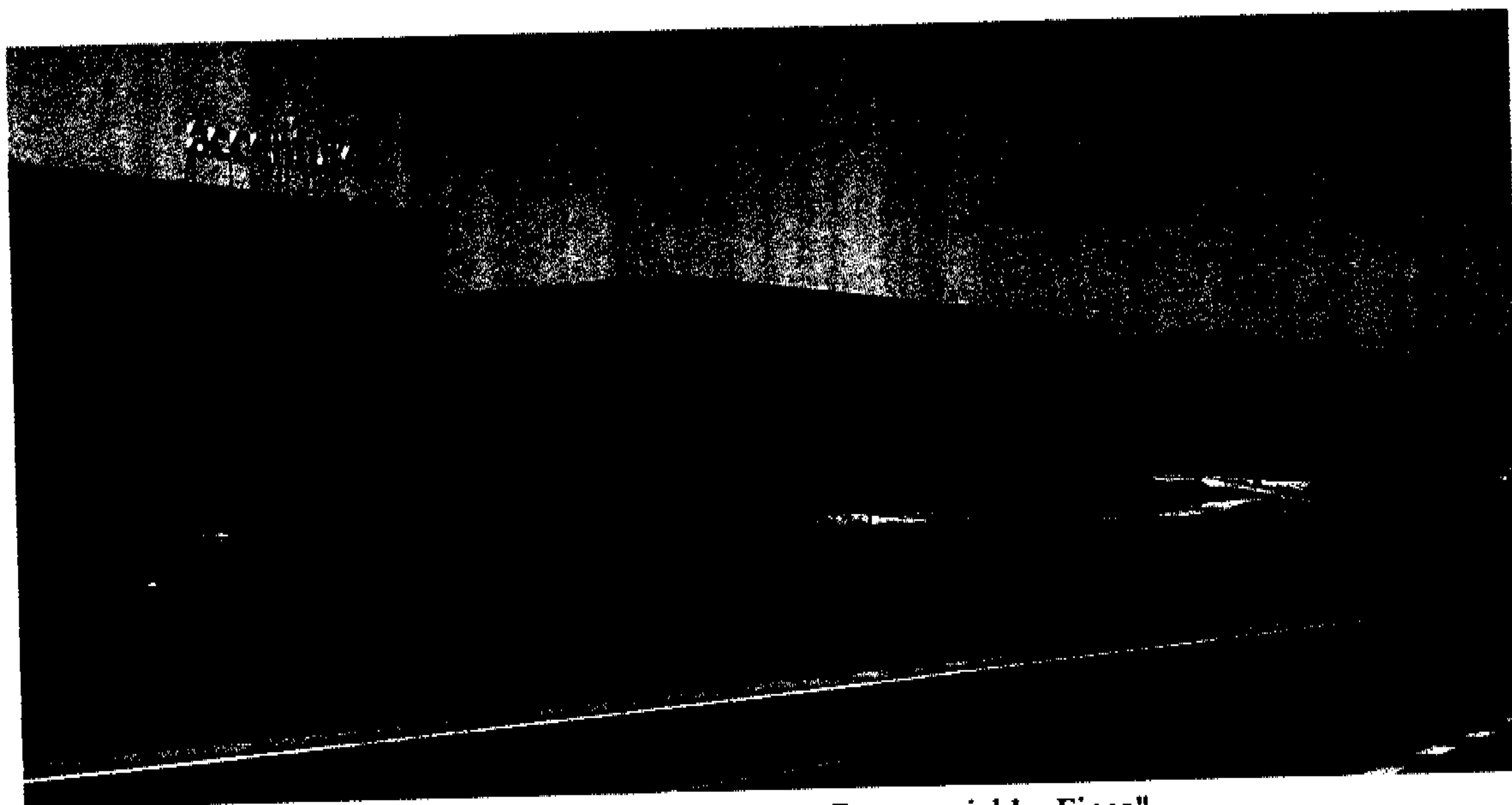
Por lo que respecta al grado de avance de las obras de la hípica, éste es alto, encontrándose en su práctica totalidad concluida la ejecución de las pistas de salto, doma, de entrenamiento y la zona de pasto y con un grado de avance menor las cuadras, garajes y zona de trabajo. La explotación de esta zona, se configura como independiente al Club Deportivo.

La segunda y última fase del Club Deportivo, actualmente en construcción, que engloba el Club Social y Catering, con una superficie aproximada de 3.700 metros cuadrados y la zona de verano se espera concluir durante el año 2003.



Vista de zona de la Hípica

4.- Uso terciario. En el cuarto trimestre del año 2000 se iniciaron las obras del denominado "Parque Empresarial La Finca" sobre dos parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de Somosaguas Sur, cuya superficie conjunta es de 137.115 metros cuadrados y que tienen una edificabilidad de 127.250 metros cuadrados.



Vista de las obras "Parque Empresarial La Finca"



Vista parcial de las obras del "Parque Empresarial La Finca"

El complejo se configura en seis manzanas, formadas cuatro de ellas por tres edificios independientes, dos del tipo "A", con una edificabilidad cada uno de 8.740 metros cuadrados en tres plantas y 334 plazas de aparcamientos, y un edificio del tipo "B" con una edificabilidad de 3.770 metros cuadrados, también en tres plantas, y 150 plazas de aparcamiento; las dos manzanas restantes constan de dos edificios independientes, del tipo "A", y dos edificios independientes, del tipo "C" con 771,50 metros cuadrados.

Hasta el 31 de diciembre de 2002 se han destinado fondos a esta obra por un importe aproximado de 84,5 millones de Euros. Las obras de cimentación, estructura y cerramiento están, prácticamente, concluidas, así como las instalaciones relativas a los edificios de dos de las manzanas. Durante los primeros meses del año 2003 se han puesto en explotación los primeros edificios terminados del complejo, con una superficie de 42.500 metros cuadrados y se espera ir poniendo, gradualmente, nuevas superficies en explotación, en la medida que nuestra oferta vaya siendo absorbida por la demanda de oficinas.

Finca "La Pellejera" en Brunete.

En el año 2000, el Grupo adquirió una finca, de aproximadamente 800 hectáreas de superficie, en el término municipal de Brunete, Madrid.

La calificación urbanística actual del suelo es la de "urbanizable no programado" para aproximadamente 200 hectáreas, y de suelo no urbano y especialmente protegido para el resto de las 600 hectáreas, por estar dentro del ámbito del parque forestal del cauce del río Guadarrama.

Durante el mes de noviembre del año 2000, el Ayuntamiento de Brunete publicó el "Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Brunete", donde se definió a la superficie no afecta a la zona especialmente protegida del cauce del río Guadarrama, 200 hectáreas aproximadamente, como "territorio prioritario para acoger los desarrollos urbanos del Plan" y suelo urbanizable sectorizado, asignándole una edificabilidad de 0,3 m²/m² de uso residencial libre, aproximadamente 600.000 metros cuadrados de construcción.

Los trabajos relativos a la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Brunete se encuentran en una fase muy avanzada, previéndose que su aprobación definitiva se produzca durante el segundo semestre del año 2003.

Finca Casablanca.

Esta propiedad se encuentra a menos de 10 kilómetros del centro de Madrid, en la zona residencial de Somosaguas, separada por la carretera de Boadilla del Monte de la "Ciudad de la Imagen". Tiene fácil acceso por carretera y por transporte público a Madrid.

El solar, con una superficie de 98 hectáreas en estado natural, se destinará a la construcción de 80.000 metros cuadrados de vivienda colectiva (400 viviendas con una superficie aproximada de 200 metros cuadrados cada una de ellas), más 8.000 metros cuadrados para uso terciario (oficinas y uso comercial). El terreno no destinado a la edificación (55 hectáreas, aproximadamente) se prevé destinarlo a campo de golf, uniéndose al que ya existe y que se describe a continuación.

Campo de Golf.

Campo de golf de nueve hoyos que se encuentra localizado en la zona residencial de Somosaguas, al noroeste de la capital, en el municipio de Pozuelo de Alarcón, entre las carreteras M-503 (Avenida de las Dos Castillas), la M-502 (Avenida de Prado del Rey), la M-511 (Carretera de Boadilla) y la M-40. Está situado junto a los terrenos de "La Finca" y linda con la finca "Casablanca". Las comunicaciones con Madrid son excelentes.

A este activo le corresponde el 20% del aprovechamiento urbanístico del polígono denominado "Casablanca", lo cual supone una superficie edificable de 20.000 metros cuadrados de vivienda colectiva (100 viviendas de 200 metros cuadrados cada una) y 2.000 metros cuadrados de uso terciario (oficinas y zona comercial). Una vez desarrollado este proyecto, el resto del terreno unido a otras 55 hectáreas sitas en la finca "Casablanca" es previsible que formen un nuevo campo de golf con dos recorridos de 18 hoyos y un club social.

Durante el año 2002 el Grupo asumió un compromiso de venta del uso residencial del ámbito Casablanca. El precio fijado para la transmisión fue de 185,8 millones de euros, de los cuales el adquirente entregó, en el momento de suscribir el compromiso, la cantidad de 36,1 millones de euros. El resto, hasta el importe total del precio de venta será entregado por el comprador en el momento de la Escritura Pública, que está sujeta a la aprobación por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón del Proyecto de Compensación que afecta al ámbito de actuación de Casablanca.

La transmisión efectiva de los terrenos se espera que se produzca durante el segundo semestre del año 2003.

Terrenos en Arganda del Rey.

Terrenos adquiridos por el Grupo en el año 2000, comprenden una superficie de 27, 6 hectáreas en el término municipal de Arganda del Rey, lindando con la N-3, carretera nacional de Madrid-Valencia.

La calificación actual de este suelo es "urbanizable no programado", habiéndose iniciado negociaciones con el Ayuntamiento de Arganda para el desarrollo de un P.A.U. o elemento urbanístico alternativo tendente a la ordenación de ésta superficie.

Con fecha 28 de febrero de 2002 se firmó con el Ayuntamiento de Arganda del Rey el último Convenio para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 32 del Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes características:

Superficie del ámbito: 343.015 metros cuadrados.

Superficie del Grupo en el ámbito: 270.068 metros cuadrados

Edificabilidad máxima: 148.497 metros cuadrados.

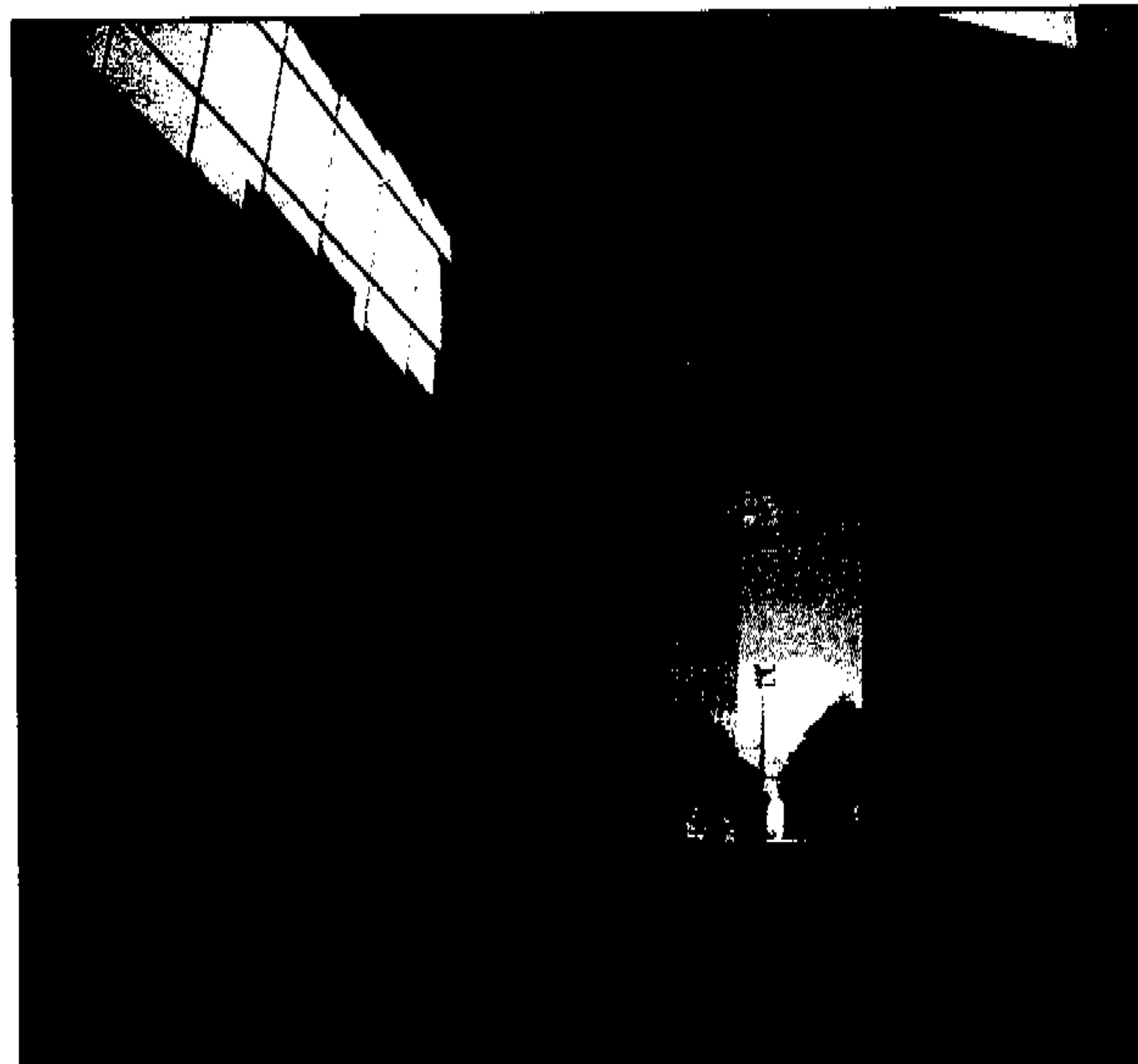
Uso característico: Terciario.

Usos autorizados y compatibles: Los restantes, excepto el Industrial, siempre que la edificabilidad y aprovechamiento de estos sea igual o inferior al 49% del uso característico terciario.

Edificio calle Trespaderne.

Localizado en una zona de usos mixtos (industrial, terciario-oficinas), prácticamente lindando con el aeropuerto de Madrid-Barajas. El acceso del inmueble puede realizarse tanto por la Avenida de la Hispanidad, como desde la N-II (Carretera Nacional Madrid-Barcelona).

Consiste en un complejo diseñado como dos edificios separados, construidos con una base común. La superficie edificable sobre rasante del complejo es de 23.143 metros cuadrados, distribuidos en planta baja y cuatro plantas más. La planta sótano, que es común para los dos edificios, se destina a zona de aparcamientos de vehículos, con 306 plazas de garaje.



Vistas parciales del edificio en construcción en la calle Trespaderne. Barajas - Madrid.

Para estos edificios de oficina, cuya ejecución se ha concluido en los primeros meses del año 2003, se suscribió por el Grupo durante el año 2002 un compromiso de venta por un importe de 60 millones de euros, aproximadamente, cantidad que será satisfecha por la parte compradora en su totalidad en el momento de formalizarse la Escritura Pública de venta. Esta operación se firmó junto con un contrato de garantía de rentabilidad, que obligará al Grupo, durante los cinco años posteriores a la venta, a asegurar al adquirente una rentabilidad mínima del 7,25% anual. La formalización en venta de este compromiso se preve durante el primer semestre del año 2003, una vez obtenidas las licencias oportunas y necesarias para su puesta en funcionamiento.

Otras propiedades.

El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2002, con otras propiedades que se relacionan a continuación:

- Diversas parcelas en la urbanización de Somosaguas "Zona A" en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 25.000 metros cuadrados, susceptibles de división en parcelas mínimas de 2.500 metros cuadrados. Parcela de terreno número 50, situada en la urbanización Somosaguas "Zona B", en Pozuelo de Alarcón, Madrid, de 2.145 metros cuadrados.
- Finca en el término municipal de Majadahonda, en Madrid, con una superficie de 24.840 metros cuadrados.
- Una parcela, resultante de la reparcelación urbanística llevada a cabo por el sistema de compensación, por el que se ejecuta el Plan Parcial "Parque Arroyo de Meaques", con una superficie aproximada de 650 metros cuadrados.
- Diversos terrenos situados en el casco urbano de Húmera (término municipal de Pozuelo de Alarcón, Madrid), con una superficie de 8.000 metros cuadrados.
- Seis plazas de garaje, en un edificio situado en la Gran Vía de las Cortes Catalanas, 579, de Barcelona, una plaza de garaje en la calle Fuencarral 74, de Madrid....etc.

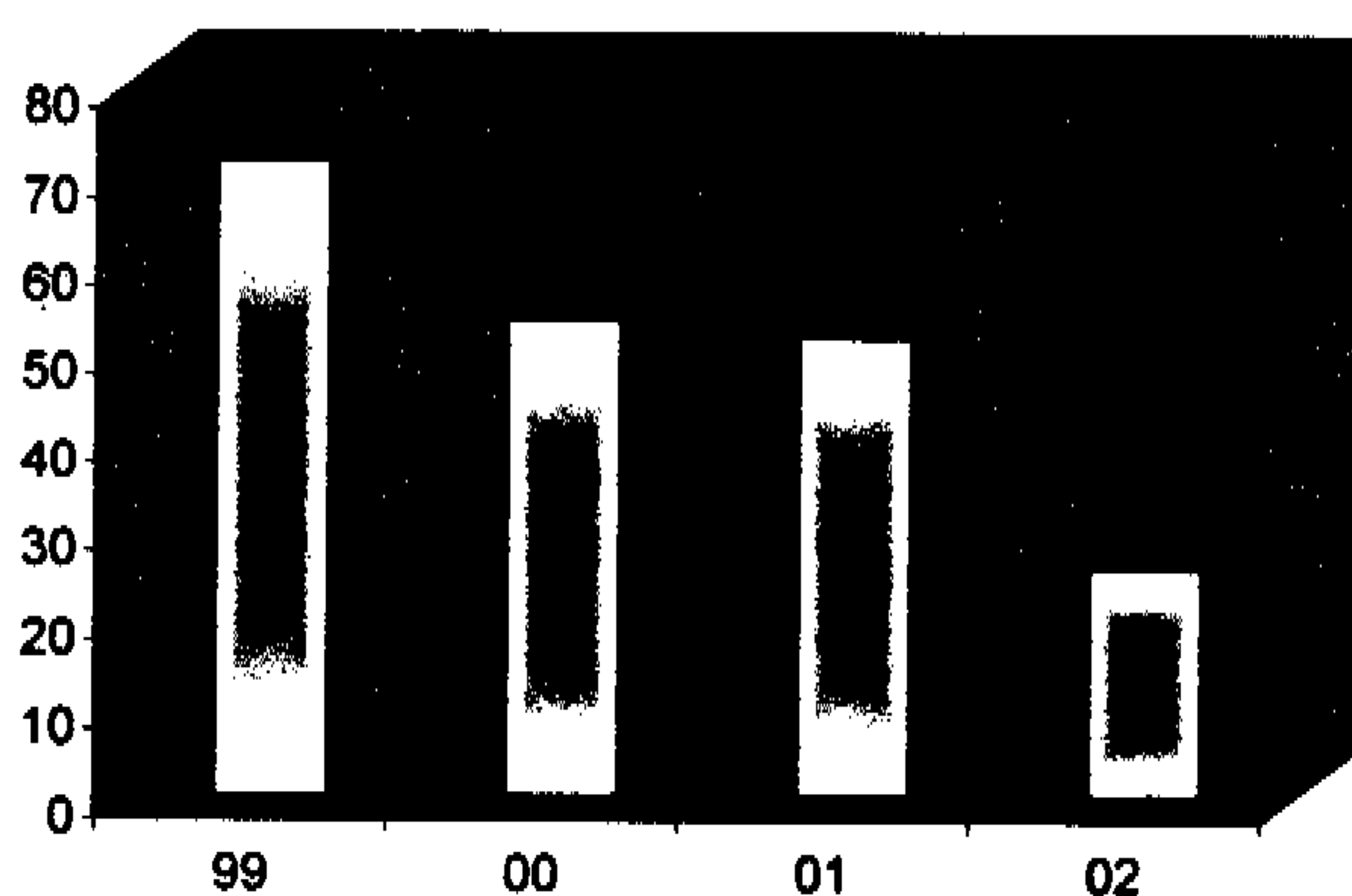
3.- Resultados de la gestión.

La cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del Grupo en los cuatro últimos ejercicios, es como sigue:

En millones de euros	Año 1999		Año 2000		Año 2001		Año 2002	
Ingresos por ventas	60	83,3%	34	63,0%	30	57,7%	3	11,5%
Ingresos por arrendamientos	11	15,3%	17	31,5%	21	40,4%	21	80,8%
Otros ingresos	1	1,4%	3	5,6%	1	1,9%	2	7,7%
	<u>72</u>	<u>100,0%</u>	<u>54</u>	<u>100,0%</u>	<u>52</u>	<u>100,0%</u>	<u>26</u>	<u>100,0%</u>

Cifra de Negocio en millones de euros



Como puede observarse la cifra de negocio se sitúa en el 50% de la alcanzada en el año precedente. Este descenso de la cifra de negocios, y el comportamiento de sus componentes, tienen su explicación si atendemos a las siguientes consideraciones:

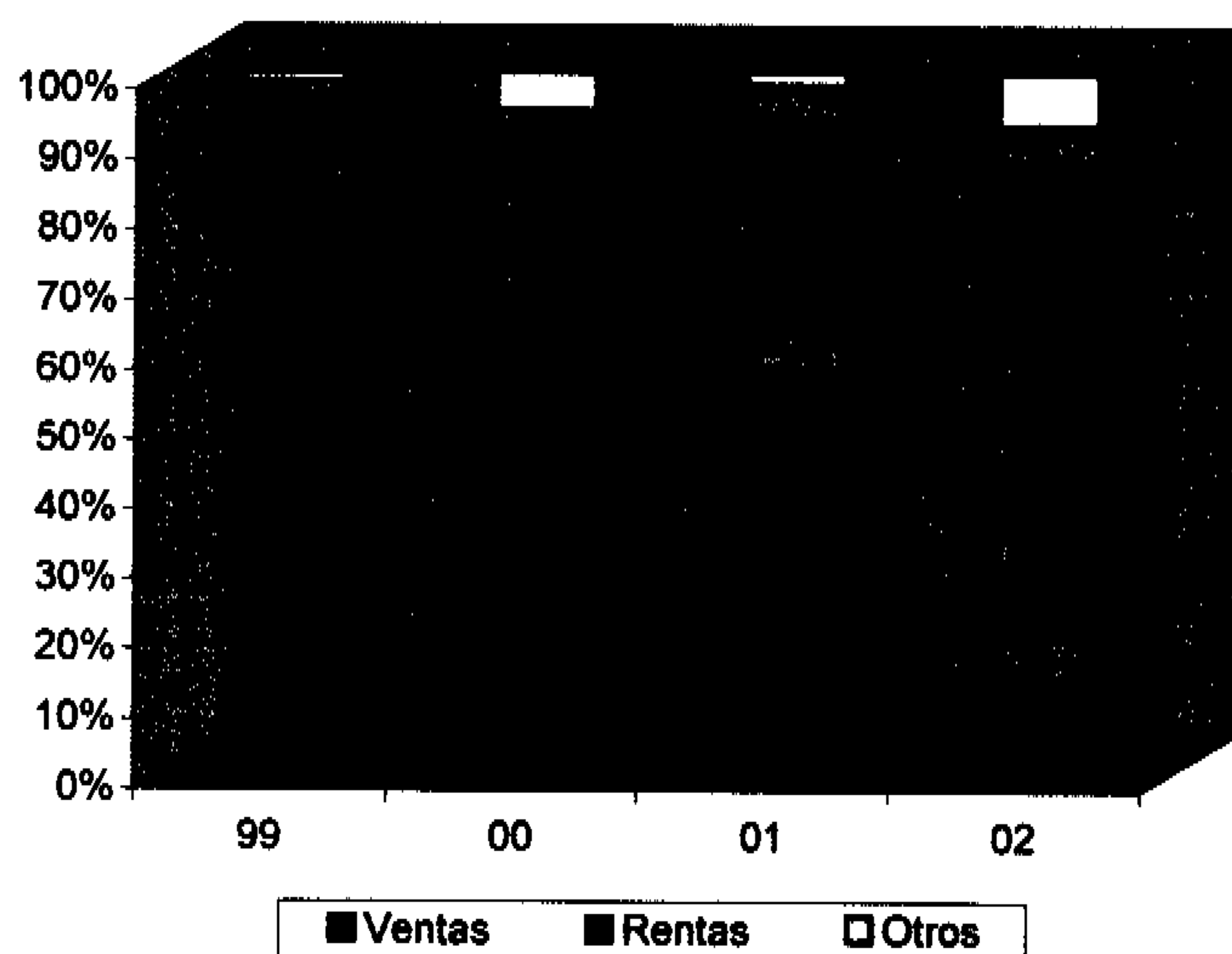
1) La rigidez del procedimiento en el reconocimiento de ventas que impone nuestra normativa contable y que imposibilita su registro hasta que la promoción, que en nuestro caso se prolonga de dos a tres años, está sustancialmente terminada.

2) El hecho de que durante el ejercicio 2002 las promociones destinadas a la venta se encontrasen en fase de desarrollo, no alcanzando el grado de ejecución requerido para reconocer las ventas de aquellas unidades cuya venta se ha formalizado contractualmente.

Efectivamente, si bien la comercialización de viviendas tuvo un sensible efecto financiero, recogido en el cashflow generado, la cifra de negocio no reflejará este hecho hasta el año 2003 en el que experimentará un incremento espectacular, puesto que serán reconocidas la práctica totalidad de las ventas que han sido contratadas en los ejercicios anteriores.

Tras varios años de fuertes crecimientos en el importe de ingresos por arrendamientos se ha producido un estancamiento durante el ejercicio 2002, debido a la venta en los últimos años de superficies que no se ajustan a la estrategia de nuestro Grupo y a la no incorporación de nuevas promociones a la explotación.

Composición Cifra de Negocio



Ingresos por ventas.

El detalle de las ventas del Grupo, durante los cuatro últimos ejercicios, ha sido como sigue:

En millones de euros	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002
Venta de terrenos y solares	1	13	27	2
Venta de viviendas "La Finca"	59	20	0	1
Venta de otras promociones	0	1	3	0
	<u>60</u>	<u>34</u>	<u>30</u>	<u>3</u>

Al 31 de diciembre de 2002 la comercialización de la promoción denominada "La Finca" Parcela R.C. 2.1., actualmente en avanzado estado de ejecución, alcanzó los 149 contratos de venta, de las 160 viviendas que componen la promoción.

Igualmente en 2002 dió comienzo la comercialización de la promoción denominada "La Finca" Parcela R.U. 3.2.1. encontrándose formalizados al cierre del ejercicio 22 contratos de venta

La evolución, en los últimos cuatro ejercicios, de las ventas de viviendas en "La Finca", por unidades y millones de euros, se describe a continuación:

En unidades de venta	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002
Compromisos con clientes	32	18	134	171
Ventas escrituradas	101	69	4	0
Ventas reconocidas	106	25	0	0
En millones de euros				
Compromisos con clientes	20	10	102	139
Ventas escrituradas	47	46	1	0
Ventas reconocidas	59	20	0	0

El importe de las ventas comprometidas y no reconocidas contablemente al 31 de diciembre de 2002, ascendía a un importe aproximado de 139,1 millones de euros.

Una vez concluidas las obras en la parcela R.C. 2.1 de "La Finca", está previsto iniciar una nueva promoción de viviendas, similar a la anterior, en la parcela R.C. 2.3, con una superficie de 67.958 metros cuadrados y una edificabilidad de 24.960 metros cuadrados, destinadas a un número máximo de 96 viviendas.

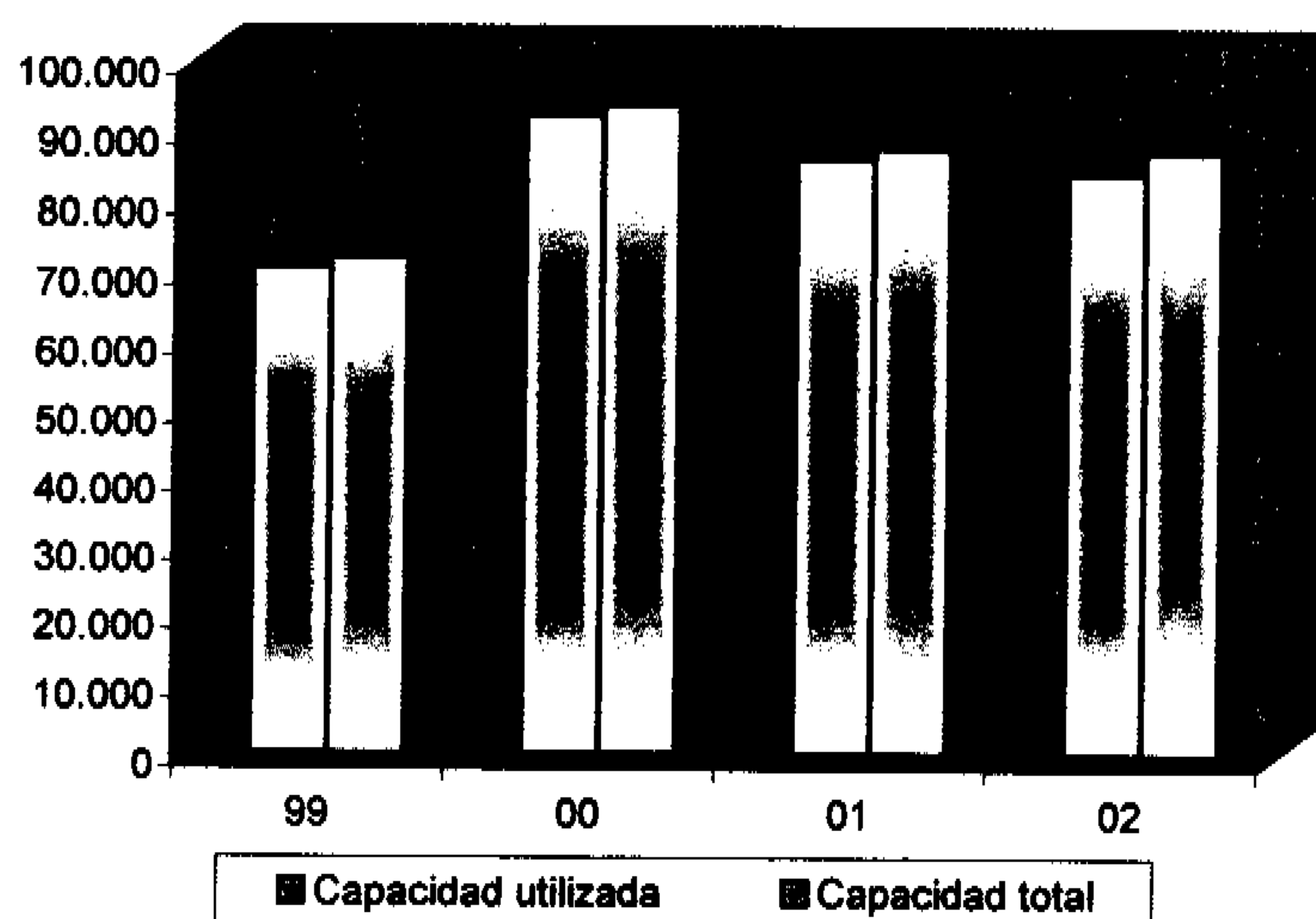
Asimismo, está previsto iniciar durante el año 2003 las obras y comercialización de las primeras unidades en la parcela 3.1. de "La Finca". Estas viviendas, con una edificabilidad computable de 600 metros cuadrados se levantan sobre parcelas de 3.000 metros cuadrados o superiores.

Ingresos por arrendamientos.

El comportamiento de los ingresos por arrendamiento en el año 2002, observa una ligera caída con respecto al año precedente, si bien esta tiene un carácter transitorio, puesto que en los primeros meses de 2003 entraron en explotación los primeros edificios terminados del "Parque Empresarial La Finca", lo que supone un incremento de la capacidad de la superficie para arrendamientos de 42.429,56 metros cuadrados y 1.520 plazas de garaje.

La evolución, durante el periodo comprendido entre el cierre del ejercicio 1999 y 2002, de la capacidad total, medida en metros cuadrados de superficie sobre rasante y número de plazas de garaje, y de la capacidad utilizada y disponible para el alquiler, se describe a continuación:

	<u>Año 1999</u>	<u>Año 2000</u>	<u>Año 2001</u>	<u>Año 2002</u>
Capacidad utilizada				
Superficie en m ²	70.517	92.445	86.343	84.396
Plazas de garaje	813	1.128	1.116	1.078
Capacidad disponible				
Superficie en m ²	1.652	1.624	1.624	3.027
Plazas de garaje	10	69	52	85
Capacidad total				
Superficie en m ²	72.169	94.069	87.967	87.423
Plazas de garaje	823	1.197	1.168	1.163
% de ocupación				
Superficie en m ²	97,7%	98,3%	98,2%	96,5%
Plazas de garaje	98,8%	94,2%	95,5%	92,7%



En el ejercicio 2002, la gestión de nuestro patrimonio inmobiliario para alquiler sigue una línea de continuidad con la estrategia adoptada por el Grupo en años anteriores, consistente en la maximización de la utilidad por contrato y en la gradual puesta en explotación de las importantes superficies de oficinas, cuyas obras actualmente se están desarrollando a un fuerte ritmo, en el Parque Empresarial "La Finca".

A corto plazo se espera que los ingresos por arrendamientos experimenten una subida importante, crecimiento que estará condicionado por el resultado de la comercialización, en el año 2003, de las primeras superficies acabadas del "Parque Empresarial La Finca".

Sin considerar nuevas inversiones, las promociones en curso destinadas al alquiler supondrán, gradualmente, un incremento en la superficie sobre rasante de 127.250 metros cuadrados, aproximadamente. En consecuencia, una vez concluidas las obras consideradas la superficie sobre rasante disponible por el Grupo para alquiler superará los 210.000 metros cuadrados, más de 2,5 veces la actual.

Inversiones y financiación utilizada.

Los fondos destinados por nuestro Grupo durante el ejercicio 2002 a la adquisición o desarrollo de activos inmobiliarios han ascendido a un importe aproximado de 152 millones de euros. De este importe, 47,6 millones de euros corresponden a inversiones destinadas al desarrollo de promociones de circulante, 85,3 millones de euros al desarrollo y adquisición de promociones de activo fijo y 19,1 millones de euros se han destinado a las obligaciones adquiridas y aplazadas por la gestión y adquisición de reserva de suelo.

Dentro de las inversiones en promociones en circulante los mayores importes se han destinado, por orden de importancia, a la ejecución de las obras de las parcelas R.C.2.1., iniciada durante el ejercicio 2000 y R.U. 3.2.1, comenzada en el año 2001, así como a la ejecución de la urbanización general de "La Finca".

Por lo que se refiere a inversiones en activos fijos, los desembolsos más significativas han sido los realizados en el "Parque Empresarial La Finca", que han ascendido a 72,8 millones de euros, así como los destinados a la conclusión de las obras en la primera fase del Club Deportivo de "La Finca" y desarrollo de la segunda fase del mismo complejo. Igualmente se ha dado un importante impulso a las obras realizadas en el edificio sito en la calle Trespaderne de Madrid, que tocarán a su fin en los primeros meses del próximo ejercicio 2003.

Por último, en lo relativo a reserva de suelo, las mayores inversiones se refieren a las derivadas de la gestión de las 800 hectáreas de terreno adquiridas por el Grupo, en 2000, en el término municipal de Brunete, y de las 27,6 hectáreas de suelo que posee en Arganda del Rey, Madrid.

Estas importantes inversiones han sido financiadas, en gran parte, mediante la disposición de préstamos y créditos bancarios, cuya variación neta, durante el ejercicio 2002, ha sido de 121 millones de euros, si bien hay que señalar que 56,9 millones de euros corresponden a disposiciones de préstamos hipotecarios subrogables que gravan las viviendas que serán entregadas a clientes, en su mayor parte, en el ejercicio 2003. Asimismo, hay que indicar que el límite en líneas del crédito concedido al Grupo ha aumentado en el ejercicio en 33 millones de euros, aproximadamente, lo cual pone claramente de manifiesto el carácter transitorio y puente de esta financiación hasta el momento en que se formalicen los importantes compromisos de ventas contraídos por el Grupo en el ejercicio, que reportaran unos fondos aproximados de 246 millones de euros, dotándole de liquidez, más que suficiente para concluir las fuertes inversiones en curso y cubrir el objetivo de mantener una estructura Capital/Deuda equilibrada y viable ante cualquier ciclo económico.

Es de prever que las inversiones en activos inmobiliarios manifiesten una tendencia a decrecer ligeramente en el ejercicio 2003 y siguientes, debido a que la importante inversión efectuada en 2002 en las obras del "Parque Empresarial La Finca" ha situado su desarrollo en un significativo grado de avance al cierre del ejercicio.

4.- Situación patrimonial

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. está representado por 4.634.165 acciones al portador de 6,01 euros cada una de ellas. Todas las acciones de la Sociedad forman una sola serie y van numeradas correlativamente del número 1 al 4.634.165, ambas inclusive, íntegramente desembolsadas, representadas por anotaciones en cuenta y cotizan en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La cotización al cierre del ejercicio 2002 de las acciones de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. ascendió al 2.898% de su valor nominal, lo cual implica un valor de capitalización bursátil de la Sociedad de 807,1 millones de euros.

Los fondos propios del Grupo Consolidado al 31 de diciembre de 2002, ascienden a 141,7 millones de euros, habiendo incurrido en el mencionado ejercicio en unas pérdidas de 3,4.

5.- Acciones propias

Durante el ejercicio 2002, la Sociedad dominante adquirió 65.856 acciones propias (1,42% de su capital social), por un importe de 6.253, situándose la autocartera en el 2,84 % de su capital social.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2002 se han adquirido 99.996 acciones propias, por un importe de 17,4 millones de euros y situando la autocartera en el 5% del capital social.

Madrid, 28 de Marzo de 2003

Don Luis García Cereceda

Don José M. Peman Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Luis F. Herrero-Tejedor Algar

Don Pablo Chillón Loarte

Dña Birgitta Elisabeth Breitholtz

Don Julián García Díez

Don José Luis Fominaya Cisneros

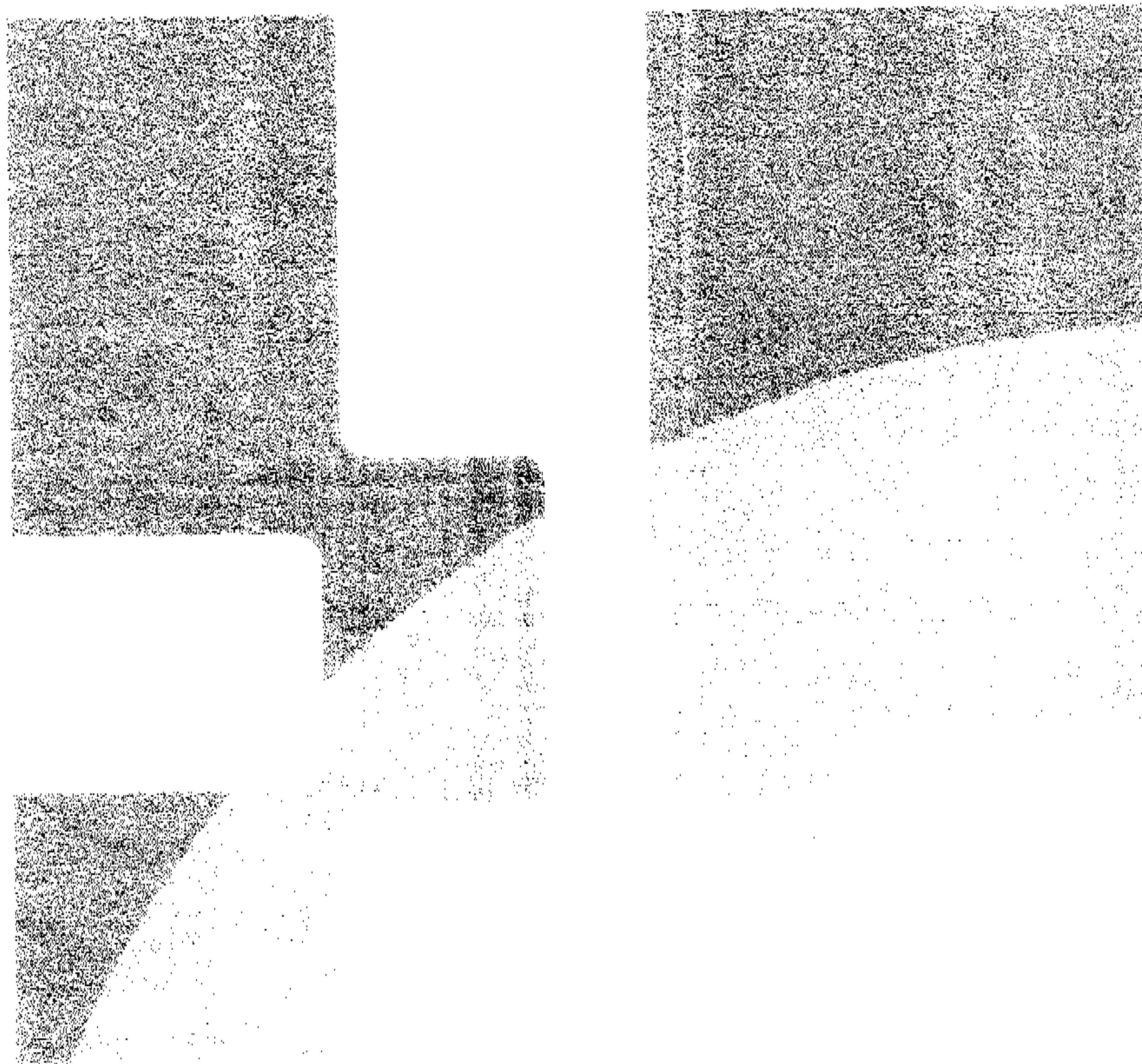
Don Eduardo García Cereceda

Don Francisco Peñalver Sánchez

Don Bengt Nakan Larsson

GESTORA GENOVA 10 S.L.

**Cuentas anuales consolidadas del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2002**



PROCISA

Grupo Promociones y Concursos Inmobiliarios

Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2002 y 31 de diciembre de 2001

Importes expresados en miles de euros

ACTIVO		Año 2002	Año 2001
INMOVILIZADO			
Inmovilizaciones Inmateriales		17	37
Inmovilizaciones Materiales, Neto	(Nota 4)	264.956	220.722
Inmovilizaciones Financieras	(Nota 5)	91.048	60.997
Acciones de la Sociedad Dominante	(Nota 6)	4.255	2.176
		<u>360.276</u>	<u>283.932</u>
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	(Nota 7)	<u>2.515</u>	<u>3.179</u>
EXISTENCIAS A LARGO PLAZO	(Nota 9)	<u>125.271</u>	<u>155.551</u>
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	(Nota 8)	<u>248</u>	<u>440</u>
ACTIVO CIRCULANTE			
Existencias, Netas	(Nota 9)	164.234	45.149
Deudores	(Nota 10)	44.513	40.594
Inversiones financieras temporales	(Nota 11)	117	4.963
Tesorería	(Nota 12)	2.823	2.591
Ajustes por periodificación		14.493	89
		<u>226.180</u>	<u>93.386</u>
TOTAL ACTIVO		714.490	536.488

Léase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta

Don Luis García Cereceda

Don José Mahuel Pemán Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Pablo Millon Loarte

Doña Birgitta Elisabeth Breitholtz/

Don Francisco Peñalver Sánchez

PASIVO		Año 2002	Año 2001
FONDOS PROPIOS			
Capital suscrito	(Nota 13)	27.852	27.852
Reservas de la sociedad dominante	(Nota 13)	71.464	74.032
Reservas en sociedades consolidadas	(Nota 13)	45.766	31.877
Resultados atribuibles a la sociedad dominante	(Nota 13)	(3.370)	15.493
		<u>141.712</u>	<u>149.254</u>
SOCIOS EXTERNOS	(Nota 14)	<u>0</u>	<u>(109)</u>
PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS	(Nota 15)	<u>3.581</u>	<u>3.668</u>
ACREEDORES A LARGO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	(Nota 16)	190.889	191.179
Otras deudas a largo plazo	(Nota 16)	6.306	16.524
		<u>197.195</u>	<u>207.703</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	(Nota 17)	197.878	76.916
Acreedores comerciales	(Nota 17)	161.385	75.680
Otras deudas no comerciales	(Nota 17)	1.861	9.973
Ajustes por periodificación	(Nota 17)	10.878	13.403
		<u>372.002</u>	<u>175.972</u>
TOTAL PASIVO		714.490	536.488

Madrid, a 28 de marzo de 2003

Don Luis F. Herrero Tejedor Algar

Don Julián García Díez

Don Eduardo García Cereceda

Don José Luis Fominaya Cisneros

Don Bengt Mikael Larsson

GESTORA GENOVA 10 S.L

Grupo Promociones y Concursos Inmobiliarios

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 31 de diciembre de 2001

Importes expresados en miles de euros

GASTOS		Año 2002	Año 2001
Aprovisionamientos	(Nota 18.b)	57.472	45.639
Existencias transferidas del inmovilizado material	(Nota 18.b)	34.784	914
Gastos de personal	(Nota 18.c)	3.900	4.149
Dotaciones a la amortización del inmovilizado		3.719	3.560
Variación de las provisiones de tráfico	(Nota 18.e)	(21)	(3.939)
Otros gastos de explotación	(Nota 18.d)	10.138	8.880
Total gastos de explotación		<u>109.992</u>	<u>59.203</u>
BENEFICIO DE LA EXPLOTACION		<u>8.454</u>	<u>25.205</u>
Gastos financieros y gastos asimilados		16.134	15.047
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		<u>0</u>	<u>0</u>
Amortización del fondo de comercio de consolidación	(Nota 8)	330	1.024
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		<u>0</u>	<u>11.029</u>
Gastos extraordinarios	(Nota 18.f)	44	4
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		<u>1.186</u>	<u>4.340</u>
BENEFICIO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>0</u>	<u>15.369</u>
Impuesto sobre sociedades		0	14
BENEFICIO CONSOLIDADO DESPUES DE IMPUESTOS		<u>0</u>	<u>15.355</u>
RTDO ATRIBUIDO A LA SOC. DOMINANTE (beneficio)		<u>0</u>	<u>15.493</u>
Léase con las notas explicativas incluidas en la memoria adjunta			

Don Luis García Cereceda

Don José Manuel Pemán Céspedes

Don Ramón Zorrilla Zorrilla

Don Pablo Chillón Loarte

Doña Birgitta Elisabeth Breitholtz

Don Francisco Penalver Sánchez

INGRESOS		Año 2002	Año 2001
Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 18.a)	26.101	51.943
Aumento de las existencias	(Nota 18.b)	88.805	29.021
Otros ingresos de explotación		3.540	3.444
 Total ingresos de explotación		 118.446	 84.408
PERDIDA DE LA EXPLOTACION		0	0
Ingresos financieros e ingresos asimilados		3.454	1.895
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		12.680	13.152
 PERDIDA DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		 4.556	 0
Ingresos extraordinarios	(Nota 18.f)	1.230	4.344
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		0	0
PERDIDA CONSOLIDADA ANTES DE IMPUESTOS		3.370	0
 PERDIDA CONSOLIDADA DESPUES DE IMPUESTOS		 3.370	 0
Resultado atribuido a socio externo (pérdidas)	(Nota 14)		138
RTDO ATRIBUIDO A LA SOC. DOMINANTE (pérdidas)		3.370	0

Madrid, a 28 de marzo de 2003

Don Luis F. Herrero Tejedor Algar

Don Julián María Díez

Don Eduardo García Cereceda

Don José Luis Fominaya Cisneros

Don Bengt Erik Larsson

GESTORA GONZALEZ

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

1.- NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES.

PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. (la Sociedad o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima en Madrid (España) el día 21 de diciembre de 1979. El objeto de la Sociedad es el siguiente:

- 1.- La adquisición o enajenación por cualquier título, de toda clase de bienes inmuebles, y su explotación mediante cualquier negocio jurídico, incluso el arrendamiento.
- 2.- El estudio, redacción, realización y gestión económica de toda clase de proyectos, obras y promociones inmobiliarias, propios o ajenos, y la prestación de toda clase de servicios y gestiones técnicas, comerciales, administrativas, de dirección y explotación para el desarrollo de todo tipo de negocios inmobiliarios.
- 3.- La construcción en general, por cuenta propia o ajena, incluso de obras civiles o públicas, para sí misma o para terceros, comprendidos organismos oficiales de cualquier rama o grado de las Administraciones Públicas.
- 4.- La explotación, por cuenta propia o ajena, de establecimientos hoteleros, de restauración, recreativos o deportivos.

El ejercicio de las actividades expresadas podrá también desarrollarse, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la participación en sociedades con objeto idéntico o análogo.

A la fecha, el Grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS (en adelante el Grupo) no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Matriz tiene su domicilio social en la calle Serrano 111, de Madrid. Su C.I.F. es A28/618643 y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 5597, general 4674 de la sección 3ª del libro de sociedades, folio 180, hoja 44979.

Un detalle de las sociedades dependientes que forman el Grupo, sus actividades y domicilios sociales, así como los porcentajes de participación, directa o indirecta, que la sociedad dominante detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2002 se incluye en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

2.- BASES DE PRESENTACION Y CRITERIOS DE CONSOLIDACION.

En la presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación establecidos por el R.D. 1815/91, de 20 de diciembre. Asimismo, de conformidad con dicha normativa se consideró como fecha de primera consolidación para la determinación de los fondos de comercio y las diferencias negativas de consolidación el 1 de enero de 1995, o la fecha de adquisición en el caso de toma de participaciones en fecha posterior a la indicada.

Para la confección de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS al 31 de diciembre de 2002 se ha seguido el proceso de consolidar las distintas sociedades del Grupo por el método de integración global, que supone la incorporación al balance de la sociedad dominante de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que componen el patrimonio de las sociedades dependientes, y a la cuenta de pérdidas y ganancias de la primera, la totalidad de los ingresos y de los gastos que concurren en la determinación del resultado de las segundas. La participación de los intereses minoritarios en el capital, las reservas y los resultados de las sociedades dependientes se reflejan como "socios externos" y "resultados atribuidos a socios externos" en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente.

En la confección de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han seguido criterios de homogeneización y armonización de carácter temporal, valorativo, de conciliación y clasificación con los utilizados por la sociedad dominante. Los resultados internos se difieren hasta el ejercicio en que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Asimismo, todos los saldos y transacciones entre las distintas sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Se incluye como anexo IV el Estado de flujos de tesorería consolidado, elaborado por el método directo conforme a la Norma Internacional de Contabilidad número 7. Este estado no se contempla como obligatorio por la normativa vigente en España, razón por la cual no forma parte de las Cuentas Anuales Consolidadas, incluyéndose tan solo a efectos informativos.

Las cifras vienen expresadas en miles de euros, salvo que se indique expresamente lo contrario.

Comparación de la información.

En el año 2002, la Sociedad Matriz ha adquirido la totalidad del Capital de Sociedad Deportiva Somosaguas S.L.U. El efecto de este cambio en el perímetro de consolidación ha supuesto una minoración del saldo deudor de la cuenta de "Socios externos" de 407 y una disminución de los resultados consolidados del ejercicio 2002 de 299, ambos importes en miles de euros.

3.- PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADOS.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de las Cuentas Anuales de las sociedades que componen el Grupo y que han sido confeccionadas siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D.1643/1990 de 20 de diciembre, así como por la normativa que las adapta a las sociedades inmobiliarias.

Inmovilizaciones Inmateriales.

Se hallan valoradas al coste de adquisición, deducida la amortización acumulada correspondiente.

Las amortizaciones se calculan linealmente en función a la vida útil de los activos, que se ha estimado en cuatro años.

Inmovilizaciones Materiales.

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición o coste de construcción, incluyendo la correspondiente repercusión del solar y otros costes directamente imputables, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Las amortizaciones se calculan linealmente en función de la vida útil estimada de los activos, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes anuales:

	<u>%</u>
Inmuebles para arrendamiento	2%
Inmuebles para uso propio	2%
Instalaciones	10%
Elementos de transporte	14%
Mobiliario y enseres	10%
Equipos informáticos	15-25%
Otro inmovilizado material	10%

No obstante lo anterior, debido a la complejidad y características técnicas de determinados inmuebles para arrendamiento, el Grupo sigue la práctica de amortizarlos en función de la vida útil de los distintos elementos que forman, en su conjunto, el inmueble. Los porcentajes anuales de amortización aplicados a tal fin, oscilan entre el 2% y el 8%.

Los costes de mejora que suponen un aumento de la rentabilidad de los inmuebles se incorporan cada año como más valor de los mismos. Por el contrario los gastos de mantenimiento y reparación del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas en el momento en que se producen.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando el valor estimado de mercado es menor que el coste registrado.

Inmovilizaciones Financieras

Los valores mobiliarios de renta fija y variable y las participaciones y créditos a empresas relacionadas figuran valorados a su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la compra y formalización. Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra que todavía subsistan al cierre del ejercicio.

Acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones de la Sociedad Dominante, en poder de las sociedades del Grupo se valoran al coste de adquisición corregido por la provisión necesaria para ajustarlo al menor de los tres importes siguientes: cotización del último día del ejercicio, cotización media del último trimestre o valor teórico de las acciones. La provisión creada de acuerdo con lo indicado se dota:

a) Con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio por la diferencia entre el valor de adquisición y el menor de los dos siguientes valores: cotización del último día del ejercicio o cotización media del último trimestre.

b) Con cargo a reservas por la diferencia entre el coste de adquisición y el valor teórico de las acciones, minorando de esta diferencia la dotación efectuada con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Gastos a distribuir en varios ejercicios.

Los gastos de ampliación de capital, los de constitución de operaciones financieras a largo plazo del capital fijo y los derivados de la formalización de contratos de arrendamiento, se encuentran valorados al coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Los gastos de constitución de operaciones financieras del capital fijo a largo plazo y los gastos de formalización de contratos de arrendamiento son amortizados linealmente en un plazo máximo de cinco años, siempre y cuando el periodo de vigencia de la operación o contrato no sea inferior, en cuyo caso prevalece este segundo plazo.

Fondo de Comercio de Consolidación.

Corresponde a la diferencia positiva de primera consolidación, neta de imputaciones realizadas a elementos patrimoniales, en forma de mayor valor de los activos, o menor valor de los pasivos.

La amortización del fondo de comercio de consolidación se hace de forma sistemática, en el periodo en que se estima que dicho fondo contribuirá a la obtención de ingresos, con el límite máximo de diez años.

Existencias.

Constituidas principalmente por solares, promociones en curso e inmuebles terminados, están valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución por terceros. En este coste se incluyen los directamente relacionados con la compra, los incurridos en las promociones, así como los de urbanización, proyecto y planeamiento hasta la finalización de la obra.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado determinado por expertos independientes.

Dado que una parte significativa de las existencias propiedad del Grupo se desarrollarán en el medio y largo plazo, se han clasificado las mismas entre corto y largo plazo atendiendo a que el inicio de su desarrollo y realización se produzca en un plazo igual o inferior a doce meses desde la fecha del balance, o superior, respectivamente.

Corto y largo plazo.

En las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo aquellos que su vencimiento supera dicho periodo.

Deudores.

Los saldos a cobrar de clientes y otros deudores se clasifican, en su caso, de dudoso cobro cuando se aprecia una reducida probabilidad de cobro en función de la solvencia del deudor. Las provisiones por insolvencia y sus dotaciones anuales se constituyen en base a las consideraciones anteriormente expuestas.

Inversiones financieras temporales.

Las inversiones en renta fija y variable, así como los préstamos concedidos a corto plazo se registran por su coste de adquisición.

Provisiones para riesgos y gastos.

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones, reparaciones extraordinarias y contingencias probables y posibles se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías.

Préstamos hipotecarios subrogables.

Los préstamos hipotecarios subrogables se incluyen dentro del capítulo de "Deudas con entidades de crédito" por los importes dispuestos. El Grupo sigue la práctica de distribuir dichas deudas entre el corto y el largo plazo en función del momento en que se espera que se produzca la venta y, en consecuencia, la subrogación o, en su caso, la cancelación del préstamo por el cliente.

Impuesto sobre sociedades.

Debido a que el Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del impuesto sobre sociedades, el gasto por dicho impuesto ha sido calculado como la suma de los gastos por impuestos sobre sociedades de las sociedades del Grupo consolidadas.

El gasto por impuesto sobre sociedades para cada sociedad del Grupo se calcula sobre su resultado económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Por aplicación de un criterio de prudencia valorativa las distintas sociedades no reconocen el crédito impositivo por bases imponibles negativas, ni el efecto de las diferencias de carácter temporal.

Reconocimiento de las ventas

Se sigue el procedimiento de reconocer las ventas y sus correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que el bien se encuentra vendido y sustancialmente terminado. Los importes recibidos correspondientes a aquellos contratos de venta formalizados para los que no se dan las circunstancias anteriormente indicadas, se registran como "Anticipos de Clientes" en el pasivo del balance de situación consolidado.

4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe de las cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-02
Terrenos y solares	22.264	0	0	0	22.264
Inmuebles para arrendamiento	127.724	294	(607)	0	127.411
Inmuebles para uso propio	878	57	0	0	935
Instalaciones	1.290	2.471	(2)	0	3.759
Elementos de transporte	561	207	0	0	768
Mobiliario y enseres	528	219	(27)	0	720
Equipos informáticos	707	135	(27)	0	815
Otro inmovilizado material	14	16	0	0	30
	153.966	3.399	(663)	0	156.702
Obra en curso	96.318	79.809	0	(42.169)	133.958
Total coste histórico	250.284	83.208	(663)	(42.169)	290.660
Provisiones por depreciación	(7.385)	0	0	7.385	0
Amortizaciones	(22.177)	(3.697)	170	0	(25.704)
Total valor neto	220.722	79.511	(493)	(34.784)	264.956

Dentro del saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2002, se incluye un importe de 41.221 (en miles de euros) derivado de la aplicación de diferencias positivas de consolidación a elementos patrimoniales.

Al 31 de diciembre de 2002, parte del inmovilizado material, por un valor neto contable de 121.318 se encontraba hipotecado, en garantía de la devolución de préstamos bancarios, cuyo importe conjunto, a la fecha indicada era de 128.434. Véase Nota 16.

En el ejercicio 2002 se ha traspasado a existencias un importe de 34.784, correspondiente al valor neto de la obra en curso de un edificio de oficinas cuyo destino es la venta.

El detalle del coste de la obra en curso, al 31 de diciembre de 2002, era como sigue:

Importes en miles de Euros	
"La Finca". Deportivo	11.664
"La Finca". Parque Empresarial	122.294
	133.958

En el Anexo II se adjunta un detalle del inmovilizado material del Grupo, al 31 de diciembre de 2002, con especificaciones de las sus características básicas.

5.- INMOVILIZACIONES FINANCIERAS.

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 2002 es el siguiente:

Importes en miles de Euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-02
Deudores a largo plazo	0	2.787	(146)	0	2.641
Fianzas y depósitos	2.099	117	(43)	0	2.173
Créditos a sociedades relacionadas	58.898	27.336	0	0	86.234
	60.997	30.240	(189)	0	91.048

Los créditos con sociedades relacionadas tienen su vencimiento en el año 2004, responden a operaciones de naturaleza financiera y han devengado durante el ejercicio 2002 unos intereses de 2.453. El tipo de interés aplicado a estos saldos al cierre del ejercicio era del 2,874% anual.

6.- ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE.

El detalle y movimiento de las cuentas que componen este epígrafe de las cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-02
Valor de adquisición	6.011	6.252	0	0	12.263
Provisión	(3.835)	(4.173)	0	0	(8.008)
	<u>2.176</u>	<u>2.079</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.255</u>
Número de acciones	<u>65.856</u>	<u>65.856</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>131.712</u>

Las adquisiciones de acciones propias en el ejercicio 2002, suponen el 1,42% de su capital social, situándose la autocartera, al cierre del ejercicio, en el 2,84%, y con un valor medio de una acción en cartera de 93,11 €. La última cotización y la media del trimestre anterior al cierre de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid fue de 174,29 euros por acción y el valor teórico de las acciones que se desprende del balance consolidado del Grupo cerrado al 31 de diciembre de 2002 es de 32,31 euros por acción. En base a todo lo anterior y de acuerdo con los principios contables y normas de valoración expuestos en la Nota 3, se ha dotado en el ejercicio 2002 con cargo a las reservas del Grupo una provisión para acciones propias de 4.173.

7.- GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS.

El detalle y movimiento que se ha producido en este epígrafe del balance de situación consolidado, durante el ejercicio 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Amortización	Saldo al 31-dic-02
Por contratos de arrendamiento	682	197	0	(241)	638
Por formalización de préstamos	1.419	792	(391)	(526)	1.294
Otros gastos amortizables	1.078	0	0	(495)	583
	<u>3.179</u>	<u>989</u>	<u>(391)</u>	<u>(1.262)</u>	<u>2.515</u>

8.- FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION.

Su detalle y movimiento, durante el ejercicio 2002, se describe a continuación:

Importes en miles de Euros	
Saldo al inicio del ejercicio	440
Adiciones	138
Amortización del ejercicio	(330)
	<u>248</u>

9.- EXISTENCIAS.

La composición de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	
Terrenos y solares	159.744
Promociones en curso	128.964
Promociones terminadas	1.176
	<u>289.884</u>
Provisión por depreciación	(379)
	<u><u>289.505</u></u>

El uso final de las existencias, conforme a su calificación, es básicamente residencial.

Tal como se ha comentado en la Nota 3, en lo relativo a las Existencias, dado que parte significativa de las mismas se desarrollarán en el medio y largo plazo, la Sociedad las ha clasificado en corto y largo plazo, atendiendo a que el desarrollo y realización de

las mismas se produzca en un plazo igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre del balance, o superior, respectivamente. En base a lo anterior, el saldo de las existencias al 31 de diciembre de 2002 se ha reclasificado como sigue:

Importes en miles de Euros	A corto plazo	A largo plazo
Terrenos y solares	34.385	125.359
Promociones en curso	136.349	0
Promociones terminadas	1.176	0
	<u>171.910</u>	<u>125.359</u>
Provisión por depreciación de existencias	(7.676)	(88)
	<u><u>164.234</u></u>	<u><u>125.271</u></u>

El movimiento de las existencias durante el ejercicio 2002, se describe a continuación:

Importes en miles de Euros	Saldo al 31-dic-01	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-dic-02
Terrenos y solares	156.716	4.303	(1.275)	0	159.744
Promociones en curso	42.502	51.678	0	42.169	136.349
Promociones terminadas	1.861	1.491	(2.176)	0	1.176
	<u>201.079</u>	<u>57.472</u>	<u>(3.451)</u>	<u>42.169</u>	<u>297.269</u>
Provisión por depreciación	(379)	0	0	(7.385)	(7.764)
	<u><u>200.700</u></u>	<u><u>57.472</u></u>	<u><u>(3.451)</u></u>	<u><u>34.784</u></u>	<u><u>289.505</u></u>

Dentro del saldo de las existencias al 31 de diciembre de 2002, se incluye un importe de 68.448 (en miles de euros), derivado de la aplicación de diferencias positivas de consolidación a elementos patrimoniales y distribuidos, en base a la clasificación de las existencias, en importes de 36.874 y 31.574 entre el corto y el largo plazo, respectivamente.

Las adiciones del ejercicio corresponden, fundamentalmente, a los incurridos en las dos promociones en curso que se llevan a cabo dentro del proyecto denominado "La Finca", localizado en Pozuelo de Alarcón Madrid, consistente una en 71 viviendas unifamiliares y otra en 160 chalets adosados, que en su mayor parte se entregaran durante el ejercicio 2003.

En el ejercicio 2002 ha sido transferido a existencias desde el inmovilizado el valor de un edificio de oficinas, destinado a la venta. Véase Nota 4.

Al 31 de diciembre de 2002, parte de las existencias propiedad del Grupo, por un valor neto de 185.371 se encontraban hipotecadas, en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios, cuyos importes pendientes a la mencionada fecha era de 173.602. Véase Nota 16.

10.- DEUDORES.

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado del Grupo, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de Euros</u>		En la partida de clientes se incluye un importe de 12.762 relativo a letras aceptadas, que tienen su origen en las ventas, formalizadas bajo contrato privado, a clientes de viviendas en "La Finca", que se encuentran pendiente de entrega. Estos efectos no incluyen intereses.
Clientes	13.440	
Sociedades relacionadas deudoras	206	
Otros deudores	1.750	
Hacienda Pública deudora:	29.117	
Deudores de dudoso cobro	1.440	
	<u>45.953</u>	
Provisión para deudores de dudoso cobro	(1.440)	
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u><u>44.513</u></u>	

La composición de la partida de Hacienda Pública deudora al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	28.243
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	874
	<u><u>29.117</u></u>

11. – INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

A continuación se presenta un detalle de las inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 2002:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Inversiones en renta variable	32
Préstamos a corto plazo	143
Préstamos al personal	6
Intereses devengados pendientes de cobro	18
	<u>199</u>
Provisión por depreciación	(82)
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u><u>117</u></u>

12. – TESORERIA.

Todos los fondos depositados en caja y bancos al 31 de diciembre de 2002 eran de libre disposición, a excepción de 286, que se encontraban inmovilizados en garantía de diversos avales prestados al Grupo.

13. – FONDOS PROPIOS.

El detalle y movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas, al 31 de diciembre de 2002, se describe en el Anexo III, el cual forma parte integrante de esta Nota.

El capital social de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS, S.A. al 31 de diciembre de 2002 es de 27.851.331,65 euros, representado por 4.634.165 acciones al portador de 6,01 euros cada una de ellas, que forman una sola serie y van numeradas correlativamente del número 1 al 4.634.165, ambos inclusive, todas ellas íntegramente desembolsadas. Todas éstas acciones están representadas por anotaciones en cuenta y cotizan en las Bolsas Oficiales de Comercio de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Su cotización, al cierre del año 2002 fue de 174,29 euros por acción, equivalente al 2.898 % de su valor nominal.

Las participaciones en el capital de la sociedad matriz, al 31 de diciembre de 2002, superiores al 10%, se detallan a continuación:

Forsakringsaktiebolaget Skandinaviska Enskilda Captive	13,093%
Gestora Génova 10, S.L.	50,753%

Reservas de la Sociedad Matriz. Reserva legal.

De acuerdo con el régimen jurídico de las sociedades anónimas, un 10% de los beneficios deben destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas de la Sociedad Matriz. Por acciones propias

La reserva para acciones propias se ha constituido con cargo a las reservas voluntarias de la Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79, 3º del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. De acuerdo con dicha normativa, cuando una sociedad hubiera adquirido acciones propias, establecerá en el pasivo del balance una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias computado en el activo. Esta reserva deberá mantenerse mientras estas acciones no sean enajenadas o amortizadas, y se dotará de tal forma que no se reduzca el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

Reservas de la Sociedad Matriz. Por redenominación del capital a euros.

Mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 2 de setiembre de 1999, se decidió redenominar el capital a euros. Por este motivo y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre se procedió a redondear el valor nominal de las acciones a 6,01 euros, mediante la reducción del capital social en 561,35 euros y la creación de una reserva indisponible por dicho importe.

Reservas de la Sociedad Matriz. Prima de emisión de acciones.

La Prima de emisión de acciones puede ser usada para su reparto entre los accionistas, por acuerdo de Junta, con los mismos límites que el reparto de beneficios; incorporarla a la cuenta de capital social como otra reserva más; su utilización para amortización de acciones propias; y en general, darle las mismas finalidades que a cualquier otra reserva voluntaria,

Reservas en sociedades consolidadas por integración global.

Proceden de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos de sociedades consolidadas mediante integración global. Su detalle, por sociedades, al 31 de diciembre de 2002 se presenta en el Anexo I, el cual forma parte de esta Nota.

Resultado atribuible a la sociedad dominante.

Su detalle, por sociedades, al 31 de diciembre de 2002 se presenta en el Anexo I, el cual forma parte de esta Nota.

14. – SOCIOS EXTERNOS.

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 2002 es el siguiente:

Importes en miles de Euros	Capital Suscrito	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2001	29	0	(138)	(109)
Traspaso del resultado del ejercicio 2001	0	(138)	138	0
Compra 100% Sociedad .Deportiva .Somosaguas S.L.	(29)	138	0	109
Saldo al 31 de diciembre de 2002	0	0	0	0

Durante el ejercicio 2002 el Grupo adquirió el 49% del capital de Sociedad Deportiva Somosaguas S.L., propiedad de socios externos, pasando a detentar el 100% de participación en la filial.

15. – PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS.

El detalle y movimiento de este epígrafe de las Cuentas Anuales Consolidadas durante el ejercicio 2002 se describe a continuación:

Importes en miles de Euros	
Saldo al 31 de diciembre de 2001	3.668
Provisiones aplicadas y revertidas	(87)
Saldo al 31 de diciembre de 2002	3.581

El saldo de la provisión para riesgos y gastos al 31 de diciembre de 2002, responde a la mejor estimación de la Dirección y asesores jurídicos del Grupo.

16. – ACREEDORES A LARGO PLAZO

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado, al 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	
Deudas con entidades de crédito	388.767
Parte con vencimiento a corto plazo	(197.878)
	190.889
Otras deudas a largo plazo	6.306
Saldo al 31 de diciembre de 2002	197.195

Dentro de la partida de otras deudas no bancarias a largo plazo se incluye un importe de 3.830, correspondiente al pago aplazado de la compra de acciones propias llevada a cabo por la Sociedad Matriz en el ejercicio 2002.

Igualmente, se recoge un importe 2.365, correspondiente a las fianzas entregadas por los arrendatarios que ocupan los inmuebles propiedad del Grupo.

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo, al 31 de diciembre de 2002, se describen a continuación:

Importes en miles de Euros

Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el 2004	25.154
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el 2005	54.465
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el 2006	9.491
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el 2007	2.752
Deudas bancarias a largo plazo con vencimiento en el 2008 y siguientes	99.027
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>190.889</u>

Las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2002, se desglosan de la siguiente forma:

Importes en miles de Euros	Límite concedido	Garantía hipotecaria	Otras garantías	Largo plazo	Corto plazo
Cuentas de crédito	58.838	2.526	43.783	11.419	34.890
Préstamos	0	297.544	42.071	179.470	160.145
Intereses pendientes de pago	0	1.966	877	0	2.843
Saldo al cierre del ejercicio	<u>58.838</u>	<u>302.036</u>	<u>86.731</u>	<u>190.889</u>	<u>197.878</u>

Los tipos medios de interés, al 31 de diciembre de 2002, de las distintas categorías de deudas con entidades de crédito, eran los siguientes:

Préstamos con garantía hipotecaria	
- Financiación del Inmovilizado	4,71%
- Financiación Reserva de Suelo	3,90%
- Financiación subrogable	3,41%
Préstamos y créditos con otras garantías	3,70%
Tipo medio ponderado	<u>4,12%</u>

En el concepto de deudas con entidades de crédito, otras garantías, se incluye el importe, totalmente dispuesto, de un crédito sindicado por importe de 42.071. Entre las obligaciones del acreditado se incluye cumplir con un determinado ratio en la relación entre la deuda financiera neta y el valor de tasación de los activos inmobiliarios más otros activos financieros del Grupo. La Dirección entiende que el Grupo cumple adecuadamente este ratio para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002.

La financiación con garantía hipotecaria, al 31 de diciembre de 2002, estaba utilizada en:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Financiación del Inmovilizado Material	128.434
Financiación de las Existencias a corto y largo plazo:	
- De promociones terminadas y en curso. Existencias a corto plazo	95.745
- De reserva de suelo. Existencias a largo plazo	77.857
	<u>302.036</u>

17. – ACREEDORES A CORTO PLAZO

Su composición al 31 de diciembre de 2002 es como sigue:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Deudas con entidades de crédito (Nota 16)	197.878
Proveedores y contratistas	12.115
Efectos comerciales a pagar	59.748
Anticipos de clientes	89.522
Administraciones Públicas	344
Otros acreedores diversos	1.517
Ajustes por periodificación de pasivos	10.878
Total acreedores a corto plazo	<u>372.002</u>

La partida de "Anticipos de clientes" incluye, fundamentalmente, los importes recibidos a cuenta de estos por la adquisición de viviendas en la parcelas RC 2.1. y R.U 3.2.1 de "La Finca" y cuya venta no ha sido reconocida a la fecha de cierre del ejercicio, así como la cantidad entregada a cuenta del pago de determinados terrenos sobre los que

existe un compromiso de venta, cuya realización se espera para el próximo año 2003.

18. – INGRESOS Y GASTOS

18.a) Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio del ejercicio 2002, es como sigue:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Ingresos por ventas	3.200
Ingresos por arrendamientos	20.964
Ingresos de otras actividades accesorias	1.937
Total importe neto de la cifra de negocio	<u>26.101</u>

El detalle de las ventas del ejercicio 2002, por su tipología, se describe a continuación:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Ventas de viviendas y locales	811
Ventas de Terrenos	2.389
	<u>3.200</u>

De acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Valoración 18 del Plan General de Contabilidad, adaptación a empresas inmobiliarias, el Grupo reconoce ventas en su cuenta de pérdidas y ganancias cuando se haya producido la entrega de la vivienda mediante Escritura Pública o en aquellos casos en que existiendo contrato firme de venta la vivienda se encuentre sustancialmente terminada.

Durante el ejercicio 2002 se ha iniciado la comercialización de la parcela 3.2.1. de "La Finca", consistente en 71 chalets unifamiliares. A la fecha de cierre del ejercicio se encontraban formalizados contratos privados de venta para 22 viviendas por un importe de 25.920.

Igualmente sobre la parcela 2.1 de "La Finca", consistente en 160 chalets adosados, que empezó a comercializarse en el año 2001, y cuya finalización se espera durante el primer semestre del próximo ejercicio, se han formalizado contratos privados de venta para 149 viviendas por un importe de 113.155.

Los ingresos por arrendamientos obtenidos por el Grupo durante el año 2002, se detallan a continuación:

Importes en miles de Euros	Uso	Superficies totales		Importes
		Garajes	M²	
Cardenal Marcelo Spínola	Oficinas	459	43.474	11.148
Martínez Villergas	Oficinas	374	21.322	6.142
Torre Suecia Madrid	Oficinas	221	13.467	1.762
Almagro 16, 18 y 20	Oficinas	40	3.700	972
Club Deportivo "La Finca"	Deportivo	-	1.800	0
Plaza de José María Soler	Oficinas	18	1.767	318
Alvarez de Baena, 2	Oficinas	31	655	81
Alvarez de Baena, 4	Local	6	887	129
Serrano 105	Oficinas	0	651	105
Castelló, 23	Oficinas	3	543	103
Otros Inmuebles	Varios	11	957	204
		<u>1.163</u>	<u>89.223</u>	<u>20.964</u>

La capacidad total, medida en metros cuadrados y número de plazas de garaje, de alquiler del Grupo al 31 de diciembre de 2002, así como la capacidad utilizada y disponible a la referida fecha, se describen a continuación:

	Garajes	M²
Capacidad alquilada	1.078	84.396
Capacidad disponible	85	4.827
% de ocupación	92,69%	94,59%

18.b) Consumos de existencias.

El detalle del consumo o coste de las ventas del Grupo, durante el ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros	
Existencias iniciales (Nota 9)	200.700
Existencias finales (Nota 9)	289.505
(Aumento), disminución de las Existencias	(88.805)
Existencias transferidas del inmovilizado material	34.784
Compras o aprovisionamientos en el periodo	57.472
Consumo de existencias o coste de ventas	<u>3.451</u>

18.c) Gastos de personal.

Los gastos de personal del Grupo durante el ejercicio 2002 han ascendido a 3.900. La plantilla media de personal durante el mismo periodo ha sido de 127 personas, correspondiendo 38 a la Sociedad matriz y el resto a sociedades dependientes.

18.d) Otros gastos de explotación.

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anual de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2002, es como sigue:

Importes en miles de Euros

Arrendamientos	51
Mantenimiento del inmovilizado	4.516
Servicios profesionales independientes	874
Suministros y servicios	946
Comisiones y otros gastos de venta	254
Otros gastos y servicios	2.322
Total servicios exteriores	8.963
Impuestos y tributos	1.175
Total otros gastos de explotación	10.138

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Procisa y sociedades dependientes por el auditor durante el ejercicio 2002, han ascendido a 46.383 euros. El auditor y otras sociedades vinculadas al mismo no han prestado ningún otro tipo de servicio distinto a la auditoría de cuentas.

18.e) Variación de las provisiones de tráfico.

La variación de las provisiones de tráfico para el periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2002, corresponde a una minoración por importe de 21, de las provisiones para insolvencias y pérdidas de créditos incobrables.

18.f) Resultados extraordinarios

Los epígrafes de ingresos y gastos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, se detallan a continuación:

Importes en miles de Euros

Ingresos Extraordinarios:

Procedentes del inmovilizado material, por beneficios en ventas	818
Por otros ingresos de carácter extraordinario	412
Total ingresos de carácter extraordinario	1.230

Gastos Extraordinarios:

Otros gastos de carácter extraordinario	44
Total gastos de carácter extraordinario	44
Resultado extraordinario positivo	1.186

19 – SITUACION FISCAL.

Como se indica en la Nota 3, el gasto por el Impuesto sobre Sociedades reflejado en las Cuentas Anuales Consolidadas, al 31 de diciembre de 2002, ha sido calculado como la suma de los gastos por impuesto sobre sociedades de las compañías del Grupo. Por lo tanto, la totalidad de las eliminaciones de consolidación han sido consideradas, a efecto de la preparación de las Cuentas Anuales consolidadas adjuntas, como diferencias permanentes.

A continuación se incluye una conciliación entre los resultados contables consolidados del ejercicio 2002 y los resultados fiscales que las sociedades del Grupo estiman declarar para este ejercicio:

Importes en miles de Euros

Resultado consolidado del ejercicio (antes de impuestos)	0
Diferencias permanentes	(38.891)
Eliminaciones de consolidación	38.027
Diferencias temporales	2.302
Base imponible fiscal. Pérdidas a compensar	1.438

Una vez aplicadas las pérdidas fiscales generadas en el ejercicio 2002, el detalle de las bases negativas a compensar en periodos futuros, atendiendo a su origen, es como sigue:

<u>Importes en miles de Euros</u>	
Sociedad matriz	(5.302)
Sociedades dependientes	<u>(74.512)</u>
Importes totales	<u><u>(79.814)</u></u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción previsto por la ley. Al 31 de diciembre de 2002, los ejercicios abiertos a inspección para las sociedades que componen, a la referida fecha, el perímetro de consolidación, se describen a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Ejercicios abiertos a inspección</u>
Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Verde Vital S.L.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Urbanizadora Somosaguas S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Sant Joan D'Espi S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Reinhold Dos S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Ponent S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Torre Suecia S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Martínez Villergas S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
A.K.N. España S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Fuencarral S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Gran Vía II S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Megápolis S.L.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla La Pedrosa I S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla La Pedrosa II S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Nibbla Piamonte S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Parque Somosaguas S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Mabasur S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive
Sociedad Deportiva Somosaguas S.L.	Desde el ejercicio 2000, inclusive
Urbanizadora Somosaguas Diez S.L.	Desde el ejercicio 2000, inclusive
Casablanca Golf S.A.	Desde el ejercicio 1998, inclusive

La Ley 24/2001 de 27 diciembre de 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, en su artículo 2.8. estableció que las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los periodos impositivos que concluyan en los quince años inmediatos y sucesivos. En base a la normativa señalada, el detalle de las pérdidas fiscalmente compensables con que cuenta la sociedad dominante, las sociedades dependientes y sus años de prescripción, se describen a continuación:

Importes en miles de Euros	Sociedad dominante	Sociedades dependientes	Total pérdidas fiscales	Año de prescripción
Pérdidas generadas en 1992	0	6.633	6.633	Año 2007
Pérdidas generadas en 1993	0	5.991	5.991	Año 2.008
Pérdidas generadas en 1994	0	446	446	Año 2.009
Pérdidas generadas en 1995	0	3.431	3.431	Año 2.010
Pérdidas generadas en 1996	0	15.310	15.310	Año 2.011
Pérdidas generadas en 1997	22	4.205	4.227	Año 2.012
Pérdidas generadas en 1998	4.728	10.262	14.990	Año 2.013
Pérdidas generadas en 1999	552	3.141	3.693	Año 2.014
Pérdidas generadas en 2000	0	5.885	5.885	Año 2.015
Pérdidas generadas en 2001	0	8.337	8.337	Año 2.016
Pérdidas generadas en 2002	0	10.871	10.871	Año 2.017
	<u>5.302</u>	<u>74.512</u>	<u>79.814</u>	

20 - AVALES, GARANTIAS Y OTROS COMPROMISOS.

Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo tenía concedido avales por diversas entidades financieras ante varios Organismos Públicos y terceros por importe de 21.902. Los más significativos responden a:

Aval prestado, en fecha 16 de noviembre de 2000 ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por un importe de 1.202, en garantía de la conclusión de las obras de urbanización que se están realizando en terrenos ubicados en dicho término municipal y conocidos como "La Finca".

Aval de fecha 19 de diciembre de 1994, presentado en la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 6ª de la Audiencia Nacional, por un importe de 4.808. Este aval tiene garantía hipotecaria, así como personal de PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. y su origen en el recurso interpuesto con motivo de la sanción impuesta por el Ministerio de Economía y Hacienda, a instancia de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 14 de marzo de 1994, por un importe de 2.855. Esta sanción fue reducida por sentencia de la Audiencia Nacional, en fecha 12 de noviembre de 1997, a un importe aproximado de 1.376, habiendo presentado el Grupo recurso de casación.

Asimismo, el Grupo dispone de líneas de avales cuyo objeto es garantizar, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 57/89, a los compradores de viviendas por los importes entregados antes de la entrega de llaves de las viviendas. El límite de estas líneas de avales es de 24.040, 12.020 para la promoción de viviendas de la parcela RC. 2.1. y cuyo importe dispuesto al 31 de diciembre de 2002 era de 9.964 y 12.020 para las viviendas de la parcela R.U. 3.2.1. que se encontraba dispuesta, a la fecha indicada anteriormente, en 1.238.

Con fecha 20 de junio de 2000, el Grupo constituyó hipoteca unilateral sobre una finca de 31.250 metros cuadrados de edificabilidad y uso terciario en "La Finca", de su propiedad y resultante del Proyecto de Compensación de Somosaguas Sur, por un importe de 21.599, en garantía del compromiso contraído, en convenios previos, de ejecución del edificio del "112" de la Comunidad de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo responde ante diversas entidades financieras, en concepto de fiador o avalista, de diversas personas físicas y jurídicas, hasta un importe máximo de 2.870.

Durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2002 el Grupo contrajo diversos compromisos de venta sobre activos de su propiedad, según el siguiente detalle:

- Compromiso de venta de un edificio de oficinas cuya ejecución se encuentra actualmente en las últimas fases de su desarrollo, (veánse notas 4 y 9), siendo el valor acordado para la transmisión de 60.028, importe que será satisfecho en su totalidad por el comprador en el momento de formalizar escritura pública.

Esta venta lleva aparejado un contrato sobre garantía de rentabilidad, que obliga al Grupo, durante los 5 años posteriores a la fecha de elevación a escritura pública de la compraventa, a asegurar al adquirente una rentabilidad del 7,25% anual.

La formalización en venta del compromiso está prevista que se produzca durante el primer semestre del año 2003, tan pronto sean concluidas las obras en el inmueble, y se obtengan las licencias oportunas para su puesta en funcionamiento.

- Compromiso de venta del uso residencial del ámbito Casablanca, que se encuentra registrado bajo el epígrafe de Existencias de las Cuentas Consolidadas Anuales cerradas al 31 de diciembre de 2002 por un importe de 24.515. El precio fijado para la transmisión asciende a 185.767, de lo cuales el adquirente entregó en el momento de suscribir el presente compromiso la cantidad de 36.060, (veáse nota 17). El resto hasta el importe total de la enajenación será satisfecho por el comprador en el acto de la elevación a escritura pública de la compraventa, que está sujeta a la aprobación por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón del Proyecto de Compensación que afecta al ámbito de actuación de Casablanca.

La transmisión efectiva de los terrenos se espera que se produzca durante el segundo semestre del año 2003.

Durante el ejercicio 2002 se ha continuado con la comercialización de viviendas en "La Finca". Al cierre del ejercicio se encontraban formalizadas, en contrato privado, ventas para 171 viviendas por un importe total de 139.075, asumiendo el Grupo el compromiso y obligación de concluir las obras y entrega de estas viviendas, en su mayor parte, durante el ejercicio 2003.

21 - OTRA INFORMACION.

La retribución, en concepto de sueldos, e incluyendo seguros sociales, de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad matriz y de las sociedades dependientes, durante el ejercicio 2002, ha ascendido a 241.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad matriz han percibido, durante el año 2002, en concepto de dietas por asistencia al Consejo 78, no habiéndoseles satisfecho retribución alguna, por otro concepto, durante el ejercicio 2002.

La Sociedad matriz no tiene préstamos, anticipos ni compromisos de pensiones con miembros actuales o antiguos del órgano de administración.

22 - HECHOS POSTERIORES.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2002 han acaecido los siguientes hechos de relevancia:

1.-En el mes de enero de 2003 la Sociedad Matriz ha adquirido 99.996 acciones propias, situándose su autocartera en el 5% de su capital social. El importe satisfecho por estas adquisiciones ha sido de 17.435.

Madrid, 28 de Marzo de 2002

~~Don Luis García Cereceda~~

~~Don José M. Pemán Céspedes~~

~~Don Ramón Zorrilla Zorrilla~~

~~Don Luis F. Herrero-Tejedor Algar~~

~~Don Pablo Chillón Loarte~~

~~Dña Birgitta Elisabeth Breitholtz~~

~~Don Julián García Díez~~

~~Don José Luis Fominaya Cisneros~~

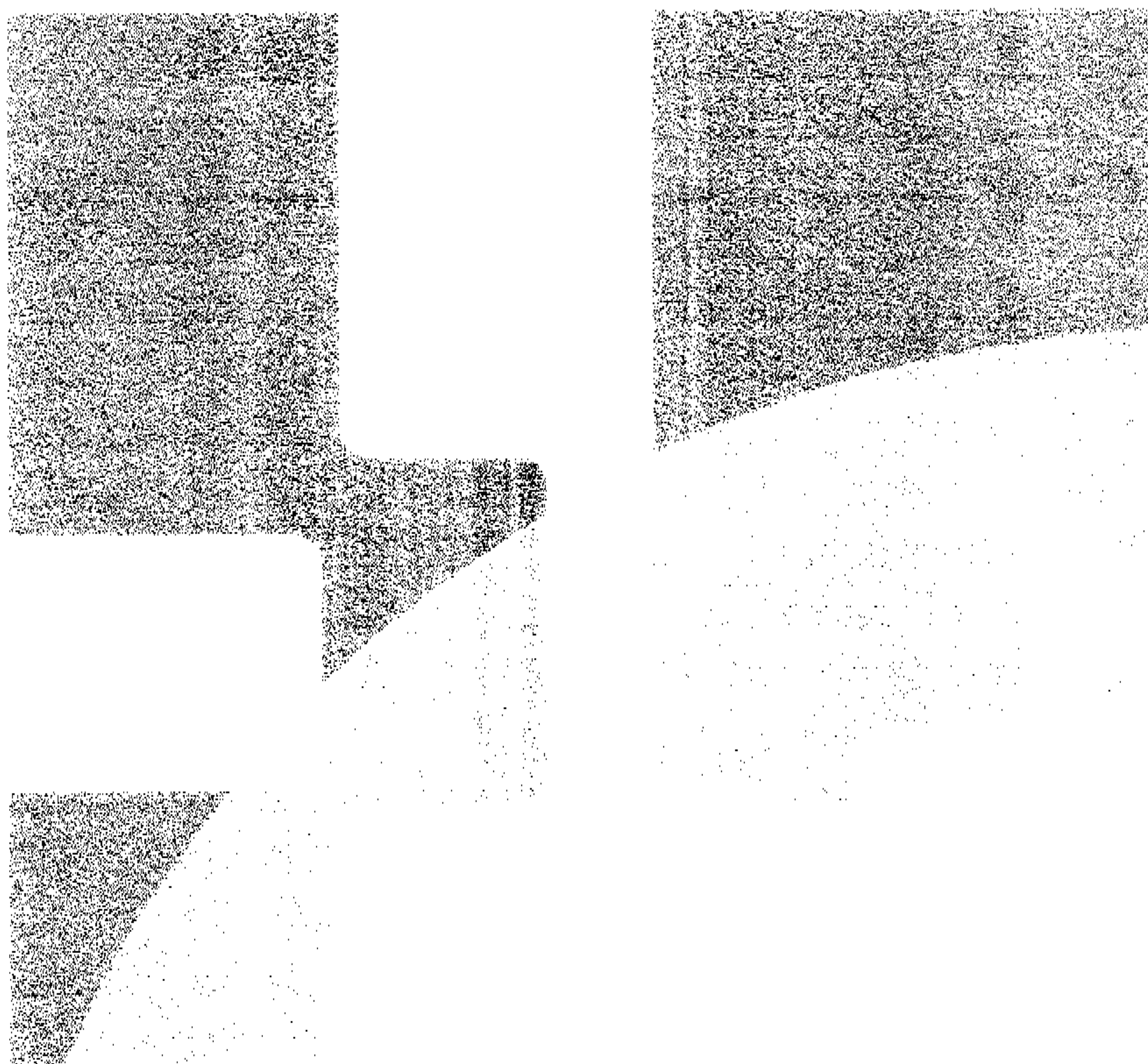
~~Don Eduardo García Cereceda~~

~~Don Francisco Peñalver Sánchez~~

~~Don Bengt Hakan Larsson~~

~~GESTORA GENOVA 10 S.L.~~

**Anexos a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2002**



PROCISA

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

ANEXO I

Memoria de las cuentas anuales consolidadas formuladas al 31 de diciembre de 2002

Detalle de participaciones en Empresas del Grupo
(Importes expresados en Miles de Euros)

<u>Empresas del Grupo</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Actividad Principal</u>
<u>Sociedad Matriz</u>		
Promociones y Concieros Inmobiliarios, S.A.	Madrid, Serrano 111	Inmobiliaria
<u>Sociedades consolidadas por integración global</u>		
Urbanizadora Somosaguas, S.A.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Inmobiliaria
Cowen Holding I, B.V.	Seeligsingel, 6. 4811 CN Breda-Holanda	Sociedad de Cartera
Cowen Holding II, B.V.	Seeligsingel, 6. 4811 CN Breda-Holanda	Sociedad de Cartera
Cowen Holding III, B.V.	Seeligsingel, 6. 4811 CN Breda-Holanda	Sociedad de Cartera
Sociedad Deportiva Somosaguas S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Sociedad Deportiva
Urbanizadora Somosaguas Diez S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Inmobiliaria
Nibbla Sant Joan D'Espi, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Reinhold Dos, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Ponent, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Torre Suecia, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Martinez Villergas, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
A.K.N. España, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Baltimore Urbana, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Fuencarral, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Gran Vía II, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Megápolis, S.L.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla La Pedrosa I, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla La Pedrosa II, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Nibbla Piamonte, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Parque Somosaguas, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Mabasur, S.A.	Madrid, C/Cardenal Marcelo Spinola, 8	Inmobiliaria
Casablanca Golf S.A.	Madrid, C/Castelló, 115	Inmobiliaria
Verde Vital, S.L.	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Obras y conservación
Junta Compensación de Somosaguas Sur	Pozuelo de Alarcón, Madrid, C/Retama 6	Junta Compensación

% Participación		Inversión	Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas por Int. Global	Reservas en Sociedad Dominante
Directa	Indirecta				
-	-	-	4.790,0	0,0	71.464,0
100,000%	0,000%	46.974,2	(5.265,0)	(13.598,0)	0,0
51,000%	49,000%	21.576,6	90,0	(1.474,0)	0,0
51,000%	49,000%	21.576,6	87,0	(1.466,0)	0,0
51,000%	49,000%	21.576,6	90,0	(1.466,0)	0,0
100,000%	0,000%	60,0	(394,0)	(312,0)	0,0
100,000%	0,000%	32.811,1	(1.982,0)	(1.783,0)	0,0
0,000%	100,000%	0,2	(11,0)	2.699,0	0,0
0,000%	100,000%	1,2	(23,0)	4.164,0	0,0
0,000%	100,000%	0,6	(6,0)	3.330,0	0,0
0,000%	100,000%	2,1	331,0	5.918,0	0,0
0,000%	100,000%	1,8	2.166,0	9.763,0	0,0
0,000%	100,000%	0,1	(140,0)	1.027,0	0,0
0,000%	100,000%	0,0	0,0	163,0	0,0
0,000%	100,000%	3,0	(3,0)	4.603,0	0,0
0,000%	100,000%	2.404,1	(9,0)	(949,0)	0,0
0,000%	100,000%	3,6	(233,0)	23.215,0	0,0
0,000%	100,000%	1,2	(6,0)	938,0	0,0
0,000%	100,000%	0,1	(21,0)	422,0	0,0
0,000%	100,000%	2.406,8	(1,0)	87,0	0,0
0,000%	100,000%	1.179,5	(2.585,0)	12.318,0	0,0
0,000%	100,000%	7.903,3	(248,0)	(1.026,0)	0,0
0,000%	100,000%	601,0	(4,0)	(0,1)	0,0
100,000%	0,000%	12,0	7,0	(806,0)	0,0
0,000%	95,030%	0,0			0,0
			<u>(3.370)</u>	<u>45.766</u>	<u>71.464</u>

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

ANEXO II

Memoria de las cuentas anuales consolidadas formuladas al 31 de diciembre de 2002

Detalle del Inmovilizado Material del Grupo
(Importes expresados en Miles de euros)

<u>Finca</u>	<u>Superficie</u>	<u>Garajes</u>	<u>Coste histórico</u>	<u>Rentas obtenidas</u>
1.- Inmuebles para Arrendamientos				
Cardenal Marcelo Spínola	43.474	459	41.286	11.148
Martínez Villergas	21.322	374	35.197	6.142
Edificio Torre Suecia	13.467	221	33.797	1.762
Almagro 16, 18 y 20	3.700	40	2.800	972
Plaza de José María Soler	1.767	18	3.531	318
Alvarez de Baena 2	655	31	1.653	81
Alvarez de Baena 4	887	6	1.697	129
Serrano 105 (*)	651	0	3.053	105
Serrano 111	360	5	1.230	-
Castelló, 23	543	3	716	103
Club Deportivo "La Finca" Fase I	1.800	-	1.749	0
Otros inmuebles para arrendamiento	597	6	702	204
	<u>89.223</u>	<u>1.163</u>	<u>127.411</u>	<u>20.964</u>
(*) Uso Propio				

2.- Obras en curso

Parque Empresarial "La Finca"
Club Deportivo "La Finca" Fase II

<u>Edificabilidad</u>		<u>Coste histórico</u>
<u>Superficie</u>	<u>Garajes</u>	
127.500	4.980	122.293
3.700	237	11.665
<u>131.200</u>	<u>5.217</u>	<u>133.958</u>

3.- Terrenos y Solares

Finca Casablanca (1)

<u>Edificabilidad</u>		<u>Coste histórico</u>
<u>Superficie</u>	<u>Garajes</u>	
10.000	s/d	22.264
10.000	s/d	22.264

El coste histórico incorpora las diferencias positivas de primera consolidación asociadas.

(1) .- Contempla, asimismo, un campo de golf que ocupa una superficie de 790.307 m²

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

ANEXO III

Memoria de las cuentas anuales consolidadas formuladas al 31 de diciembre de 2002

Movimiento de los Fondos Propios Consolidados
(Importes expresados en Miles de euros)

	Reservas Sociedad Dominante					Reservas en Sociedades Consolidadas por Integrac. Global	Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	Total Fondos Propios
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Prima de Emisión de Acciones	Reserva Acciones Propias			
Saldo al 31 de diciembre de 2001	27.852	1.886	(6.419)	76.389	2.176	31.877	15.493	149.254
Distribución del resultado de 2001	0	182	1.422	0	0	13.889	(15.493)	0
Dotación Rva. Acciones Propias	0	0	0	(6.251)	2.079	0	0	(4.172)
Resultado del ejercicio 2002	0	0	0	0	0	0	(3.370)	(3.370)
Saldo al 31 de diciembre de 2002	27.852	2.068	(4.997)	70.138	4.255	45.766	(3.370)	141.712

Total Reservas en Sociedad Dominante:

Al 31 de diciembre de 2001	74.032
Al 31 de diciembre de 2002	71.464

Total Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global:

Al 31 de diciembre de 2001	31.877
Al 31 de diciembre de 2002	45.766

GRUPO PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A.

ANEXO IV

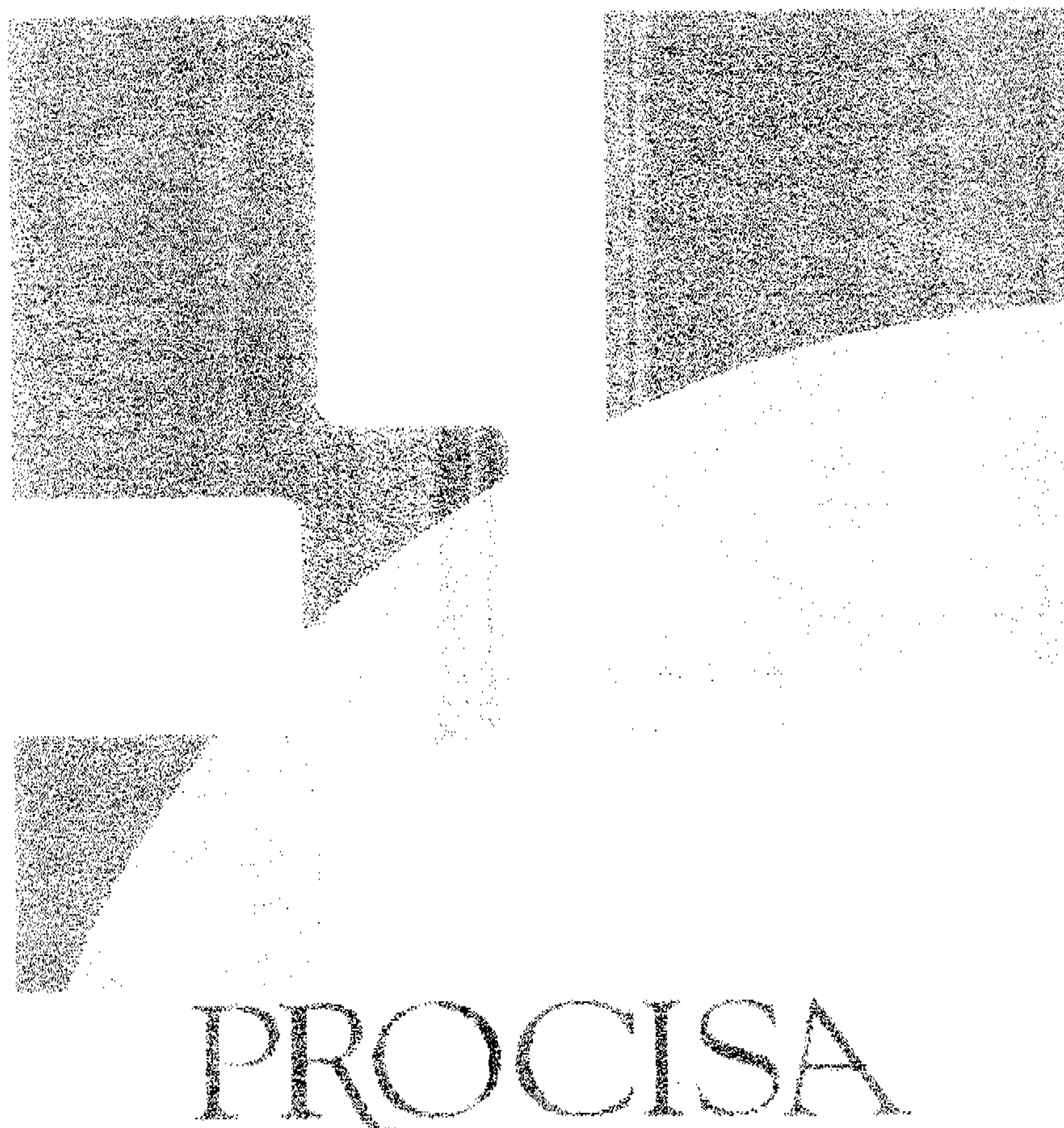
Este anexo no forma parte de las cuentas anuales consolidadas.

Estado de flujos de tesorería

(Importes expresados en miles de euros)

	<u>Año 2002</u>	<u>Año 2001</u>
Flujos de tesorería de las actividades ordinarias		
Cobros de clientes por ventas	127.904	131.192
Cobro a clientes por alquileres	24.361	21.902
Cobros por Ingresos Club deportivo y Club de Golf	1.431	983
Otros cobros a clientes y deudores	2.976	2.889
Pagos por costes de promociones en curso para venta	(47.683)	(25.602)
Pagos netos a proveedores por gastos generales y mantenimiento	(8.819)	(5.431)
Pagos al personal por sueldos y salarios	(1.640)	(4.124)
Tesorería generada por la explotación	98.530	121.809
Intereses netos cobrados en el periodo	2.190	(504)
Intereses y otros gastos financieros pagados en el periodo	(14.277)	(15.386)
Pagos de IVA y otros de naturaleza fiscal	(9.849)	(7.663)
Flujos netos de tesorería de actividades ordinarias	76.594	98.256
Flujos de tesorería por actividades de inversión		
Pagos por compra de activos inmobiliarios. Reserva de suelo	(19.065)	(14.912)
Pagos por costes de promociones en curso para el arrendamiento	(85.322)	(36.446)
Pagos por compra de otro inmovilizado material	(2.621)	(905)
Pagos por otros gastos de devengo plurianual	(311)	(77)
Pagos netos por tomas de participación en capital	(8.523)	(7.487)
Cobro (Pago) de fianzas	313	(755)
Flujos netos de tesorería en actividades de inversión	(115.529)	(60.582)
Flujos de tesorería por actividades de financiación		
Aumento (Disminución) del crédito disponible	32.995	(8.715)
Ingresos por nuevos préstamos bancarios	41.780	18.220
Pagos por gastos de ampliación de capital y constitución de préstamos	(766)	(83)
Variación de activos financieros inmovilizados	4.543	0
Pagos por amortizaciones de préstamos bancarios	(12.631)	(17.803)
Otras operaciones financieras	(63)	0
Cobros (Pagos) netos a otras Sociedades Relacionadas	(27.546)	(34.989)
Flujos netos de tesorería en actividades de financiación	38.312	(43.370)
Variación neta de la tesorería y demás medios líquidos	(623)	(5.696)
Tesorería y demás medios líquidos al inicio del periodo	15.691	21.387
Tesorería y demás medios líquidos al final del periodo	15.068	15.691
Esta tesorería y demás medios líquidos, al final del periodo, esta representada contablemente en:		
Tesorería en Bancos, saldo deudor	2.484	2.198
Tesorería en Caja	54	72
Importe disponible cuenta de crédito	12.530	13.421
Total tesorería y demás medios líquidos	15.068	15.691

**Informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002**



Raimundo Fdez. Villaverde, 65
28003 Madrid
España

Tel.: +(34) 915 14 50 00
Fax: +(34) 915 14 51 80
www.deloitte.es

**Deloitte
& Touche**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 22 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se indica en la Nota 5 existen determinados créditos a sociedades relacionadas por importe de 86.234 miles de euros, existiendo una incertidumbre en relación con la forma en que se producirá la recuperación de los mencionados créditos.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3. anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Promociones y Concierdos Inmobiliarios y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados consolidados 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 consolidado adjunto del ejercicio 2002, contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo consolidado.

DELOITTE & TOUCHE, S.A.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0665



Joaquín Díez Martín

31 de marzo de 2003

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

Barcelona, Bilbao, Las Palmas de Gran Canaria, Logroño, Madrid, Málaga, Sevilla, Valencia, Valladolid, Vigo, Zaragoza.
Deloitte & Touche, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4619, libro 0, folio 46, sección 8, hoja M-75974, inscripción 41
N.I.F.: A-78/478.492. Domicilio Social: Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid.