

INFORME DE AUDITORÍA

FADESA INMOBILIARIA, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2004**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Fadesa Inmobiliaria, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004, 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.

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 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 1 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fadesa Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 2004 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2004 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 2004. 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 la información distinta de la obtenida de los registros contables de la Sociedad.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

ERNST & YOUNG S.L.

Año 2004 N° 04SD-000097/5
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

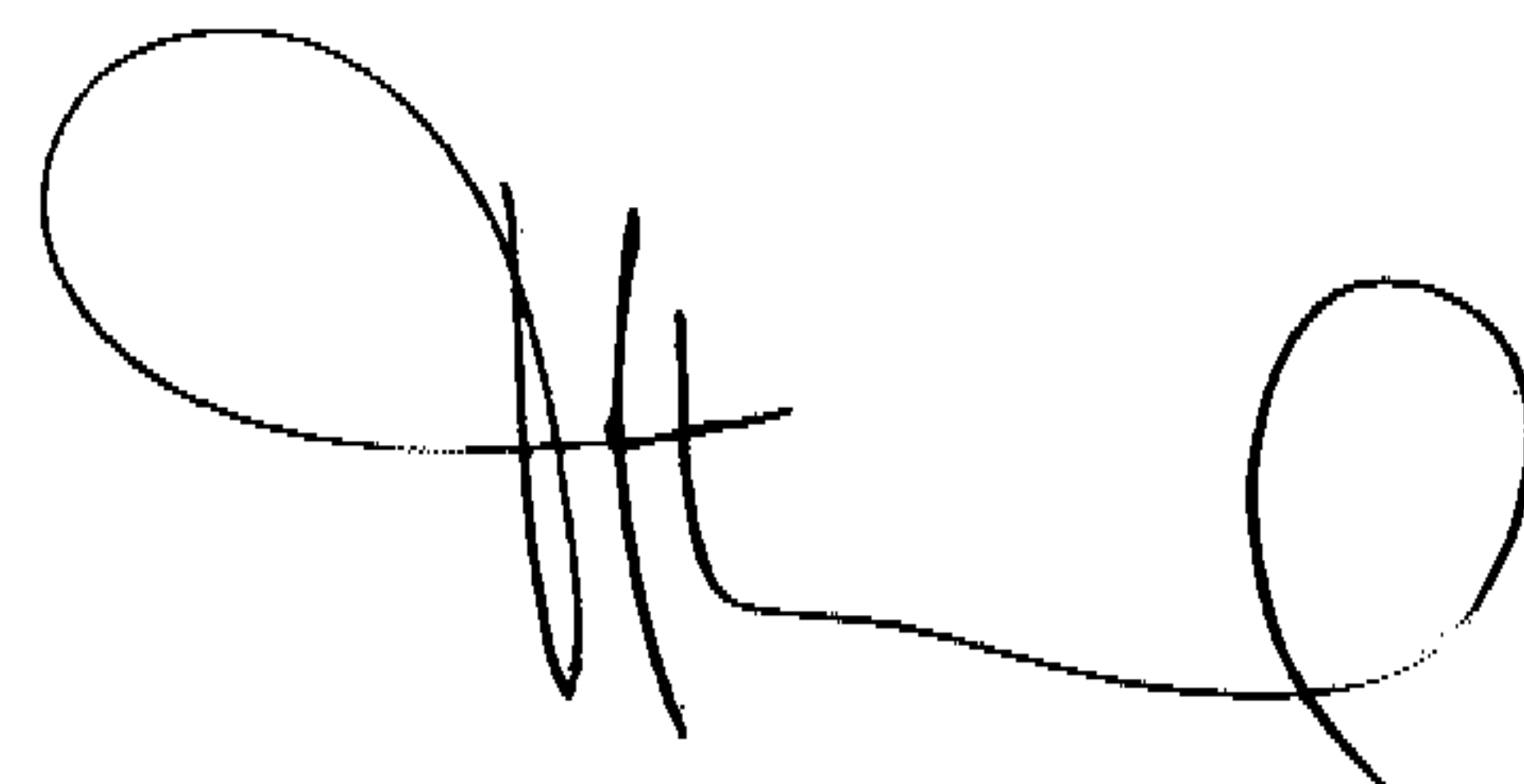
ERNST & YOUNG
(Inscrita en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el N° S0530)



Andrés Lucendo Monedero

28 de febrero de 2005

FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2004 y 2003
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		2004	2003	PASIVO		2004	2003
INMOVILIZADO		165.128	176.558	FONDOS PROPIOS		353.435	233.553
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		547	826	CAPITAL SUSCRITO		11.137	11.137
INMOVILIZADO INMATERIAL		17.792	21.800	PRIMA DE EMISION		51.179	51.179
Concesiones administrativas		2.287	2.254	RESERVAS		173.732	112.912
Aplicaciones informáticas		633	552	Reserva legal		2.227	2.227
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero		19.738	24.809	Otras reservas		171.505	110.685
Amortización acumulada		(4.866)	(5.815)	RESULTADO DEL EJERCICIO		117.387	58.325
INMOVILIZADO MATERIAL		24.125	21.949	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		1.692	1.646
Inmuebles para explotación		12.593	9.551	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		18.623	9.884
Inmuebles para uso propio		5.504	4.481	ACREEDORES A LARGO PLAZO		549.929	350.453
Instalaciones técnicas y maquinaria		920	885	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		203.746	170.621
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		6.188	5.425	OTROS ACREEDORES		15.976	9.232
Anticipos e inmóvilizaciones en curso		--	3.063	Otras deudas		6.082	7.736
Otro inmóvilizado		10.789	4.777	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo		231	260
Amortización acumulada		(11.869)	(6.233)	Administraciones Públicas		9.663	1.236
INMOVILIZADO FINANCIERO		122.664	131.983	ACREEDORES POR OP. TRAFICO A LARGO PLAZO		330.135	170.528
Participaciones en empresas del grupo		70.906	49.065	DESEMB. PTES S/ ACCIONES NO EXIG. EMP. GRUPO		72	72
Créditos a empresas del grupo		21.496	48.577	ACREEDORES A CORTO PLAZO		1.531.766	923.158
Participaciones en empresas asociadas		11.749	11.756	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		568.233	388.353
Cartera de valores a largo plazo		46.362	46.358	DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO		84.107	12.306
Otros créditos		859	450	ACREEDORES COMERCIALES		794.536	494.227
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo		686	597	Anticipos recibidos de clientes		385.707	260.155
Administraciones Públicas a largo plazo		7.458	2.732	Deudas por compras o prestación de servicios		408.829	234.072
Provisiones		(36.852)	(27.552)	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES		45.953	23.613
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		2.517	3.165	Administraciones Públicas		36.846	12.591
ACTIVO CIRCULANTE		2.287.800	1.338.971	Otras deudas		8.849	10.530
EXISTENCIAS		1.448.434	908.869	Remuneraciones pendientes de pago		130	390
Terrenos y solares		703.315	361.158	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo		128	102
Promociones en curso		578.550	435.105	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO		38.937	4.659
Obras en curso		27.271	48.891	DEUDOS			
Edificios construidos		120.121	44.619	Anticipos		19.096	
Anticipos		19.177	19.096	Deudores por ventas y prestación de servicios		392.866	
DEUDORES		808.881	392.866	Empresas del grupo deudoras		397.960	189.834
Empresas del grupo deudoras		396.855	194.405	Deudores varios		10.219	6.729
Deudores varios		10.219	6.729	Personal		140	275
Personal		140	275	Administraciones Públicas		4.446	2.029
Administraciones Públicas		4.446	2.029	Provisiones		(739)	(406)
Provisiones		(739)	(406)	INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		20.183	5.123
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		20.183	5.123	TESORERÍA		9.131	31.007
TESORERÍA		9.131	31.007	AJUSTES POR PERIODIFICACION		1.171	1.106
AJUSTES POR PERIODIFICACION		1.171	1.106	TOTAL PASIVO		2.455.445	1.518.694
TOTAL ACTIVO		2.455.445	1.518.694	TOTAL ACTIVO		2.455.445	1.518.694

FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003
(Cifras en miles de euros)

	2004	2003
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	737.902	530.340
APROVISIONAMIENTOS	546.731	411.740
Consumos de terrenos y solares	108.115	109.254
Obras y servicios realizados por terceros	438.616	302.486
GASTOS DE PERSONAL	53.899	42.705
DOTACION PARA AMORTIZACION DE INMOVILIZADO	5.108	4.858
VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	34.611	1.260
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	97.553	69.777
Servicios exteriores	70.098	49.703
Tributos	27.455	20.050
Otros gastos de gestión corriente	--	24
BENEFICIO DE EXPLOTACION	215.590	126.172
GASTOS FINANCIEROS	31.628	27.280
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	25.128	22.280
Por deudas con terceros	25.055	22.280
Por deudas con empresas del grupo	73	--
VARIACION DE PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERA	6.500	5.000
BENEFICIO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	186.350	99.988
GASTOS EXTRAORDINARIOS	19.261	17.335
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO	2.320	12.400
PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	2	8
GASTOS EXTRAORDINARIOS	16.552	4.823
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	387	104
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	176.940	90.322
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	59.553	31.997
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	117.387	58.325

	2004	2003
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	953.492	656.512
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	753.117	561.131
Ventas de edificaciones, terrenos y solares	596.139	475.285
Obra ejecutada	153.342	82.649
Ingresos por arrendamiento	1.415	1.942
Prestación de servicios	2.221	1.255
AUMENTO EXIST. PROM. EN CURSO Y TERMINADAS	199.172	91.766
EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	290	3.064
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	913	551
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	658	485
Subvenciones de explotación	255	66
INGRESOS FINANCIEROS	2.388	1.096
INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	516	--
OTROS INTERESES O INGRESOS ASIMILADOS	1.852	1.096
De empresas del grupo	858	--
Otros intereses	994	1.096
DIFERENCIAS POSITIVAS DE CAMBIO	20	--
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	29.240	26.184
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	9.851	7.669
BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO	8.430	6.875
BENEFICIOS DE OPERAC. CON ACCIONES Y OBLIG. PROPI	619	--
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	611	517
INGRESOS Y BENEFICIOS DE OTROS EJERCICIOS	191	277
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	9.410	9.666

MEMORIA ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2004

1. - NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

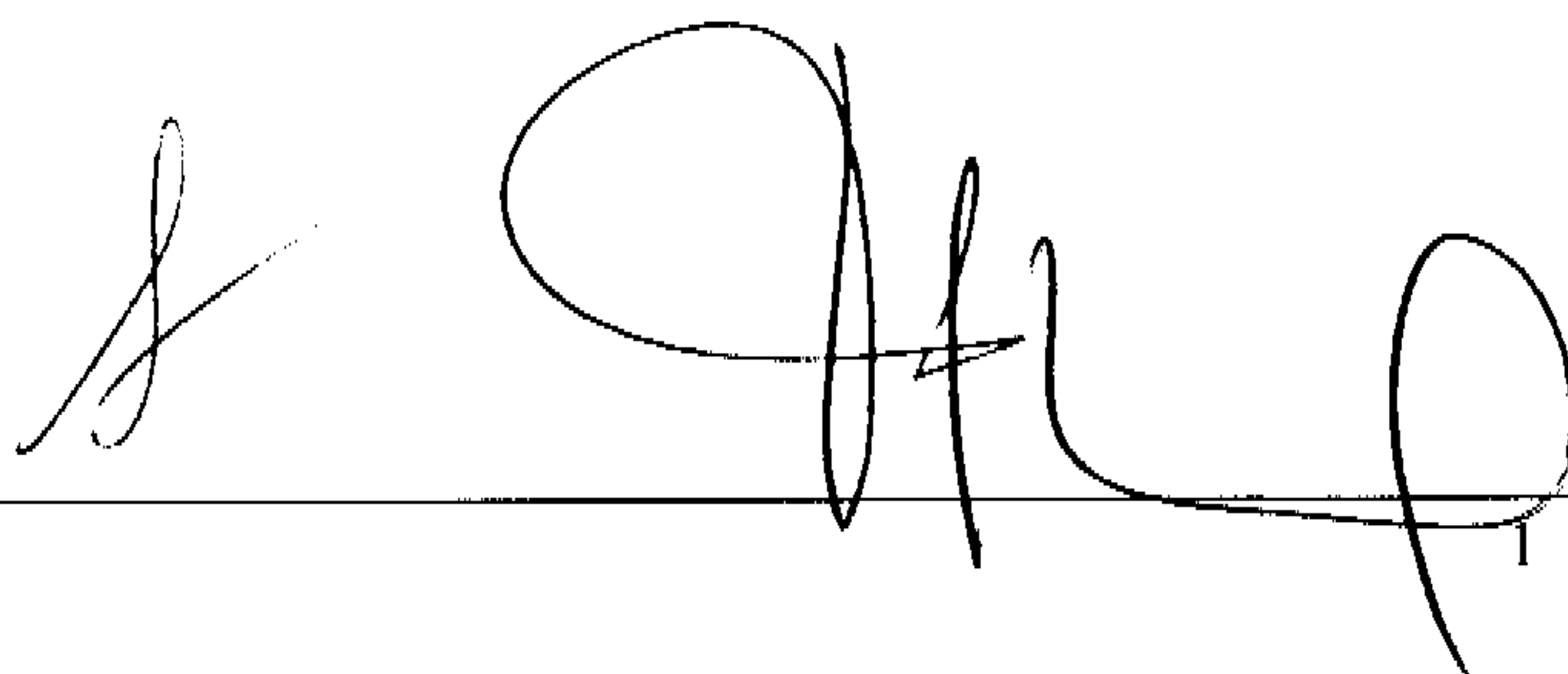
a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y con las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2004, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2003 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 1 de marzo de 2004.

b) Comparación de información.

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



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

Las cuentas anuales muestran de forma comparativa en el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadro de financiación las cifras del ejercicio 2004 y del ejercicio anterior, guardando uniformidad en la presentación.

c) Principios contables.

Los principales principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales de 2004 son los que se resumen en la Nota 4 de esta Memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

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

3. - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, que los Administradores presentarán a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

Base de distribución:	117.387
Distribución:	
- Reservas voluntarias	80.729
- Reserva para inversiones en territorio canario (RIC)	6.589
- Dividendos	30.069

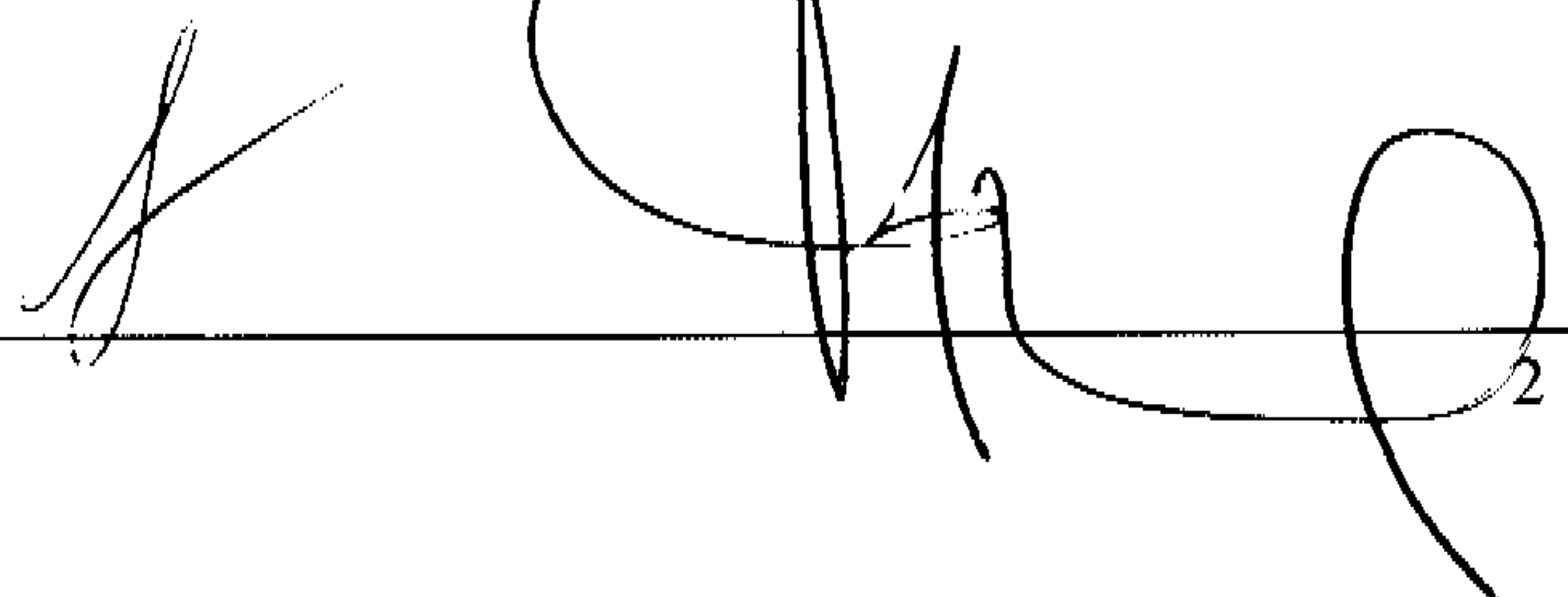
La propuesta de distribución de resultados de los administradores supone repartir un dividendo de 0,27 € por acción.

4. - PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN

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

a) Gastos de establecimiento.

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



b) Inmovilizado inmaterial.

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de 2004 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial ascendió a 3.203 miles de euros.

c) Inmovilizado material.

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición o de construcción, dotándose la oportuna provisión por depreciación cuando existen dudas sobre la recuperabilidad de su valor contable. La Sociedad no se ha acogido a ninguna normativa legal para la actualización del valor de sus elementos de inmovilizado material.

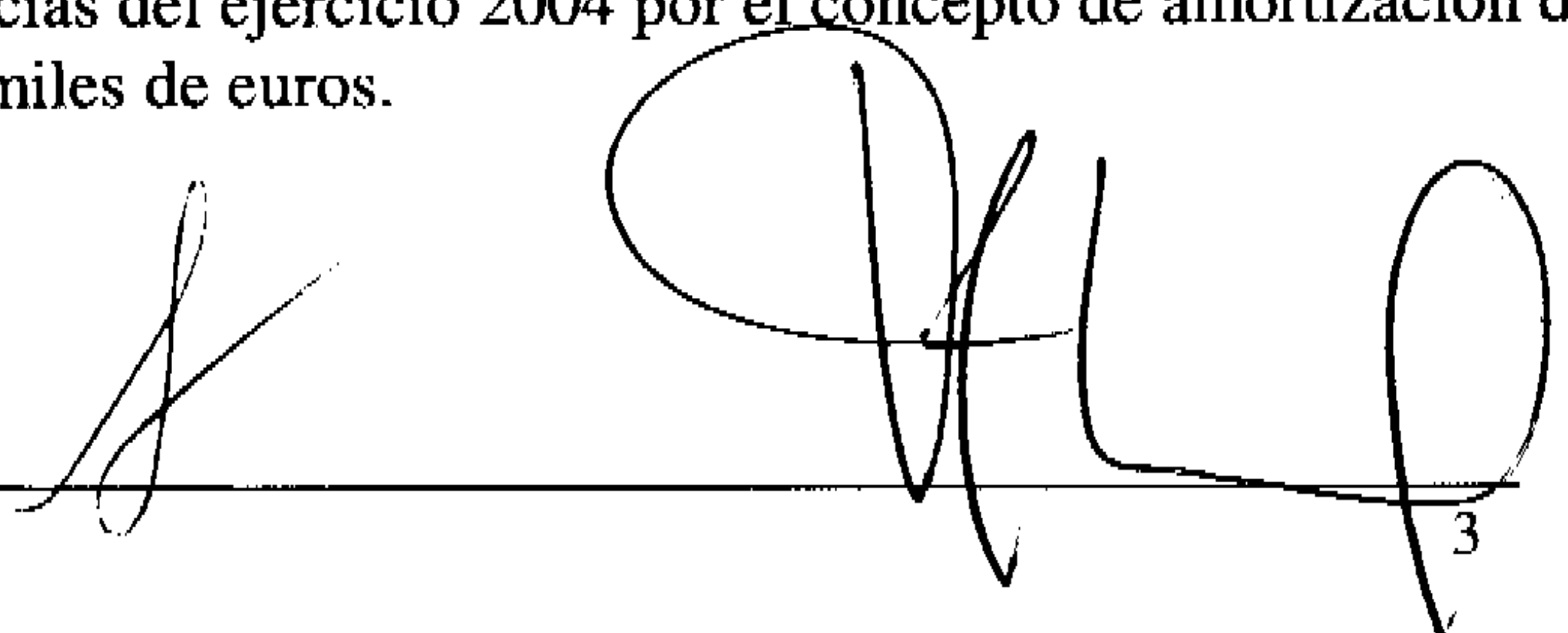
Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento que se producen.

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

Inmovilizado material	Años de vida útil
Edificios	50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 10
Otro inmovilizado	8 a 10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 1.626 miles de euros.



d) Inversiones financieras.

Las participaciones en el capital de otras Sociedades están registradas al coste de adquisición, minorado, en su caso, por una provisión que recoge la diferencia entre dicho importe y el valor teórico contable de esas participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición que todavía subsistan al cierre del ejercicio. En el caso de participaciones en sociedades que a su vez son matrices de un subgrupo, el valor teórico contable se calcula con relación a los fondos propios consolidados de dicho subgrupo.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital de ciertas empresas y tiene posesión de más del 20% en otras. Las cuentas anuales del ejercicio 2004, no reflejan los aumentos o disminuciones de valor de dichas participaciones que resultarían de aplicar criterios de consolidación, tal como se explica en la nota 2 de la presente memoria.

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

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios.

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

f) Existencias.

Las existencias están constituidas por:

1. Terrenos y solares.

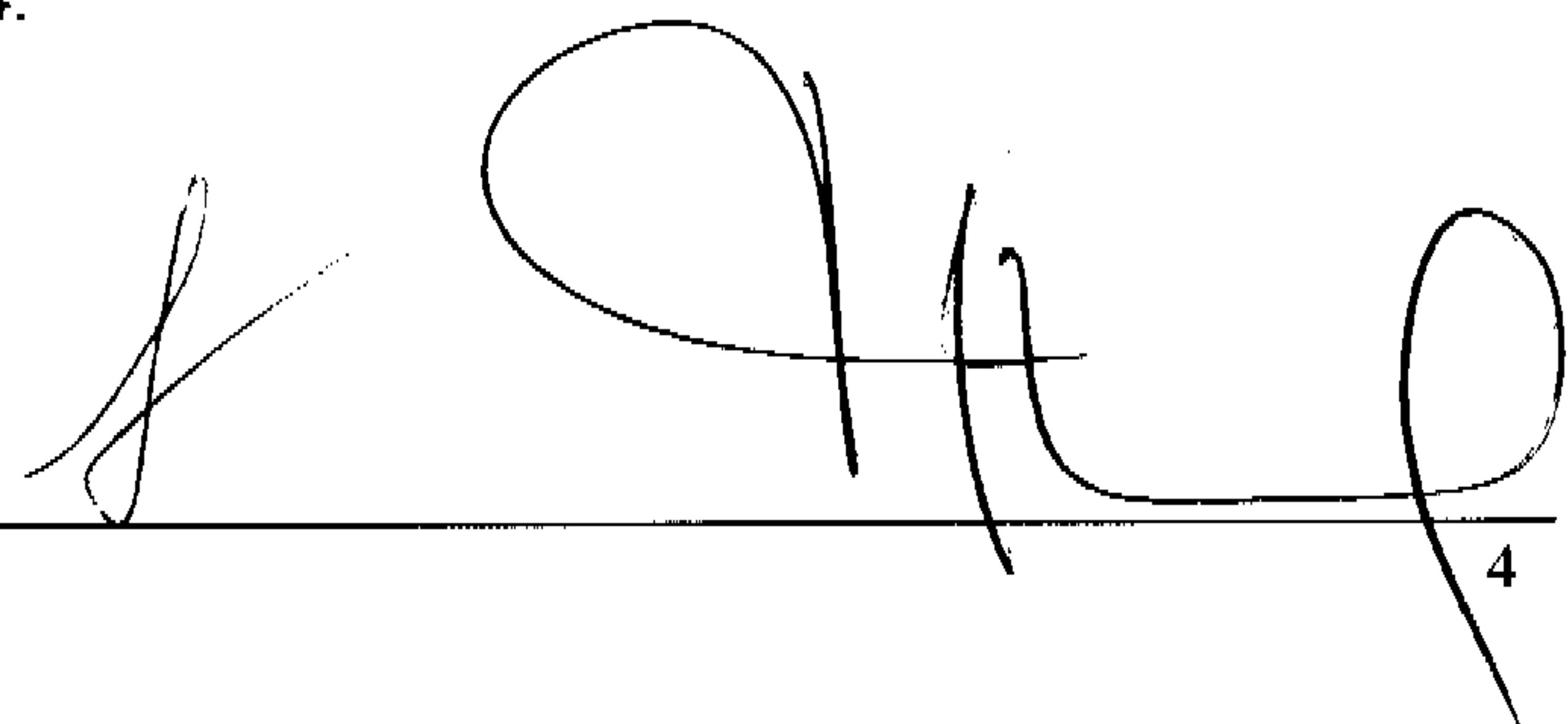
Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento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

2- Promociones en curso.

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

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

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año desde el 31/12/2004.



- *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:*
Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere un año desde el 31/12/2004.

3. Edificios construidos.

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

4. Obras en curso.

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

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

g) Deudores.

1. Créditos no comerciales.

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

2. Créditos comerciales.

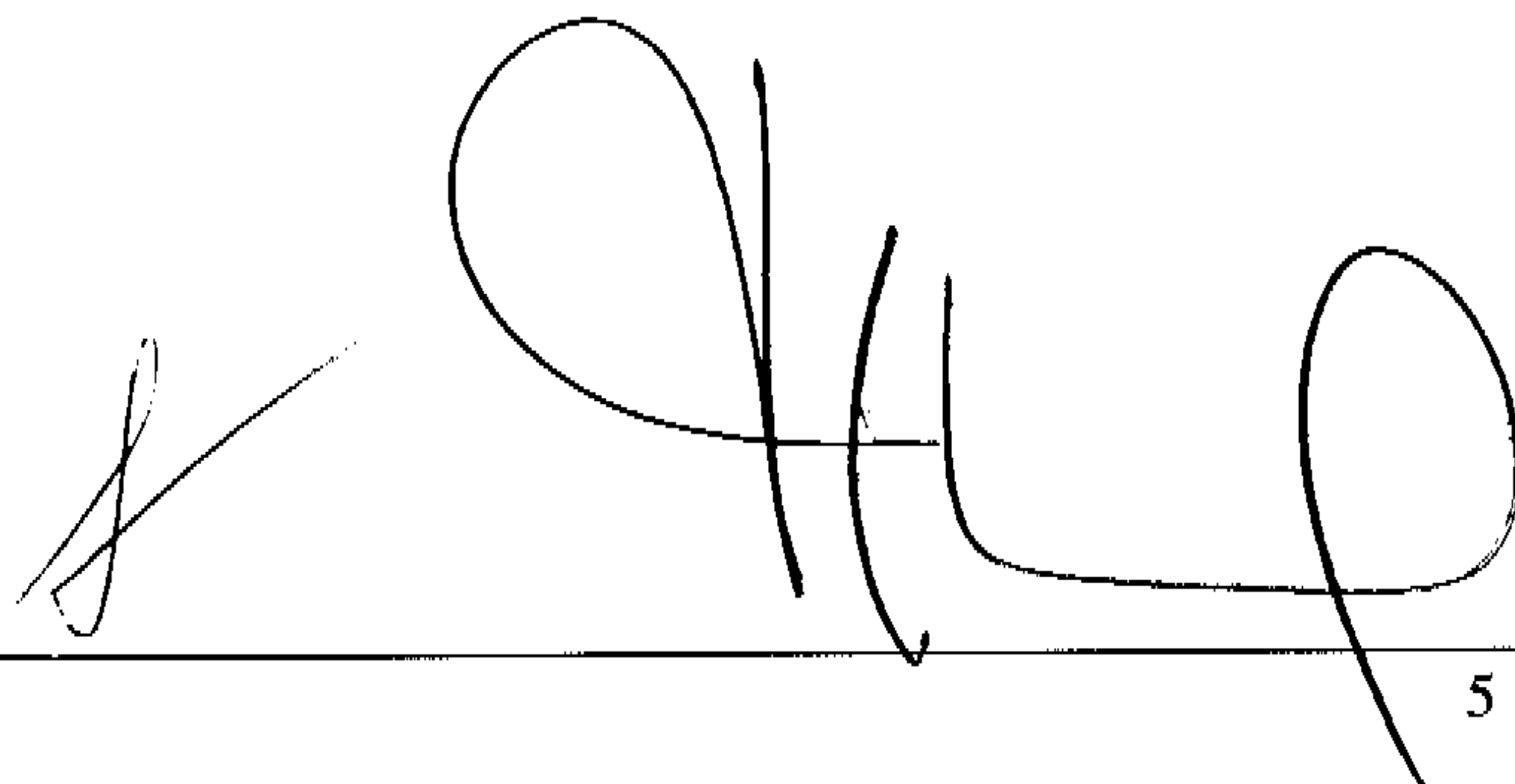
Los créditos comerciales se encuentran valorados por el nominal y recogen los créditos concedidos a clientes por operaciones de tráfico que incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

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

h) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

1. Subvenciones oficiales.

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



2. Otros ingresos a distribuir.

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

i) Provisiones para operaciones de tráfico.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías.

Corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. La variación neta registrada en el ejercicio por este concepto ha sido de 75 miles de euros. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 4.733 miles de euros.

Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, la Sociedad tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura.

2. Provisiones por costes pendientes de incurrir.

Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 32.520 miles de euros.

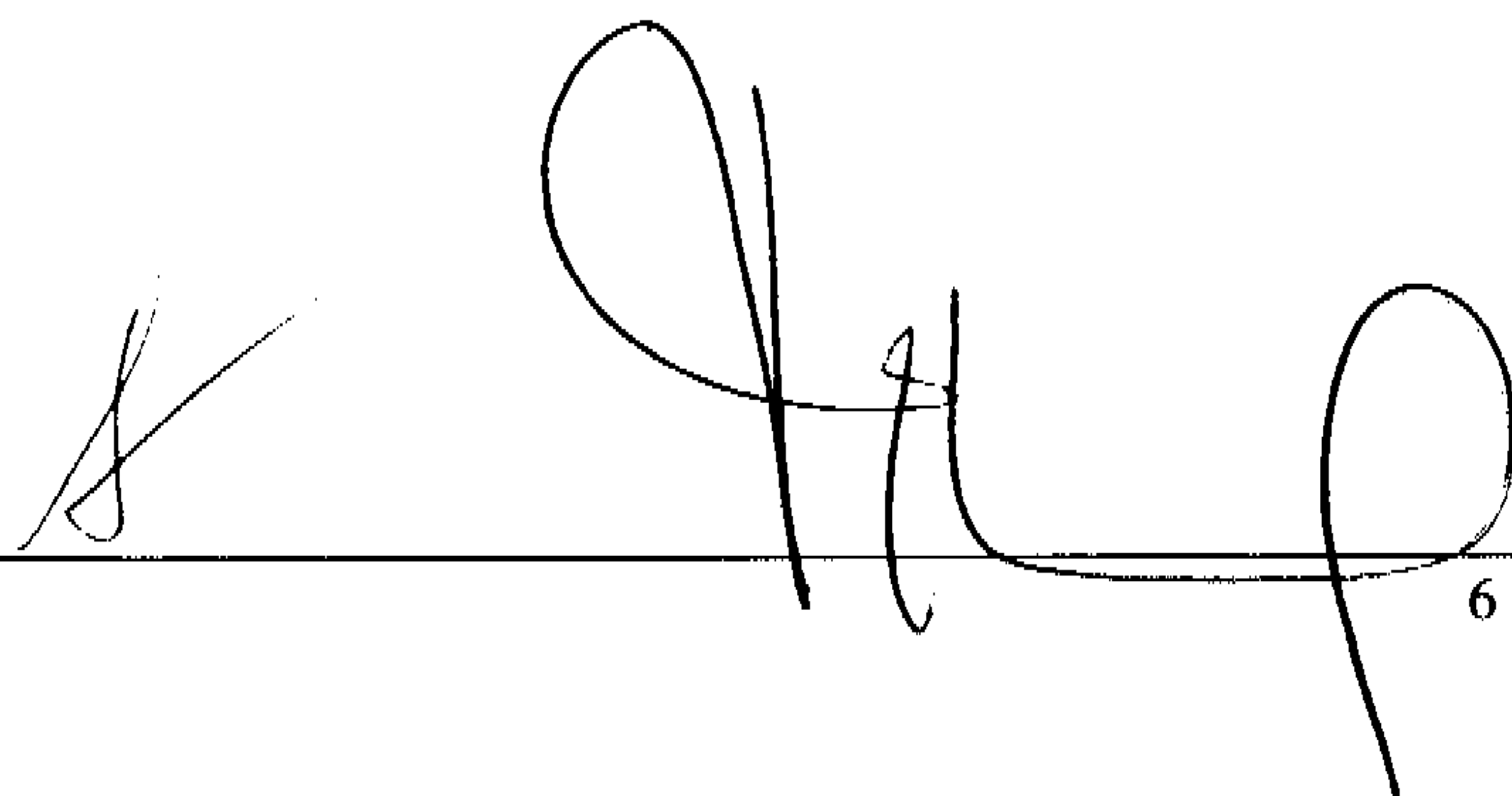
3. Provisiones por pérdidas futuras.

La Sociedad realiza un análisis de las promociones en existencias que, una vez descontados los costes comerciales, pudieran aportar márgenes negativos. La provisión se realiza por el valor de las pérdidas futuras en las que pudieran incurrir dichas promociones en el momento del reconocimiento de los ingresos por venta. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 1.684 miles de euros.

j) Provisiones para riesgos y gastos.

1. Provisiones para impuestos.

Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable en el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que recaen sobre los préstamos hipotecarios, la Sociedad, hasta el ejercicio 2002, tenía adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, sobre la base de sentencias del Tribunal Supremo. No obstante, por aplicación del principio de prudencia, la Sociedad mantiene registrado dentro del epígrafe "Provisiones para impuestos" un saldo de 4.481 miles de euros para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y distintas administraciones contrarias a la posición de la Sociedad. Desde el ejercicio 2003, de acuerdo al cambio normativo introducido, se liquidan los impuestos correspondientes considerando como base imponible la responsabilidad hipotecaria máxima.



Adicionalmente a lo anterior, la Sociedad mantiene registrado 7.808 miles de euros para otros riesgos de carácter fiscal.

2. Otras provisiones.

Corresponde a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y otros compromisos, la Sociedad mantiene registrado un saldo de 2.177 miles de euros para atender dichos compromisos. Asimismo, en este epígrafe se incluye el coste que supondrá para la Sociedad la responsabilidad que tiene en la restitución del patrimonio neto de las sociedades participadas. Por este concepto la Sociedad mantiene registrado un saldo para la responsabilidad con Eurogalia, S.L. por importe de 4.157 miles de euros.

k) Deudas.

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

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

l) Impuesto sobre beneficios.

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

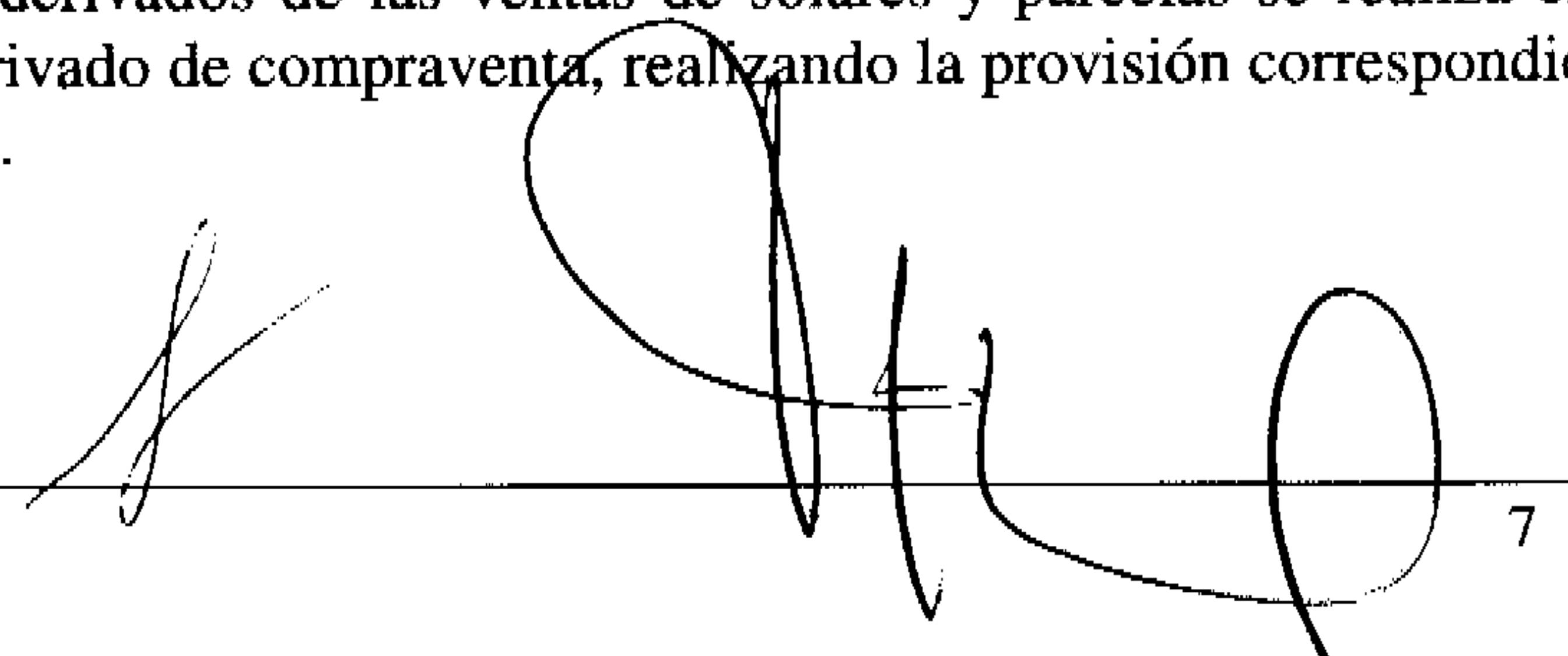
Adicionalmente la Sociedad registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal.

m) Método de reconocimiento de las ventas.

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

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

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



n) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

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

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

o) Plan de pensiones y otras obligaciones frente al personal.

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de ajustes en plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Cualquier gasto por este concepto se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se acuerda el despido.

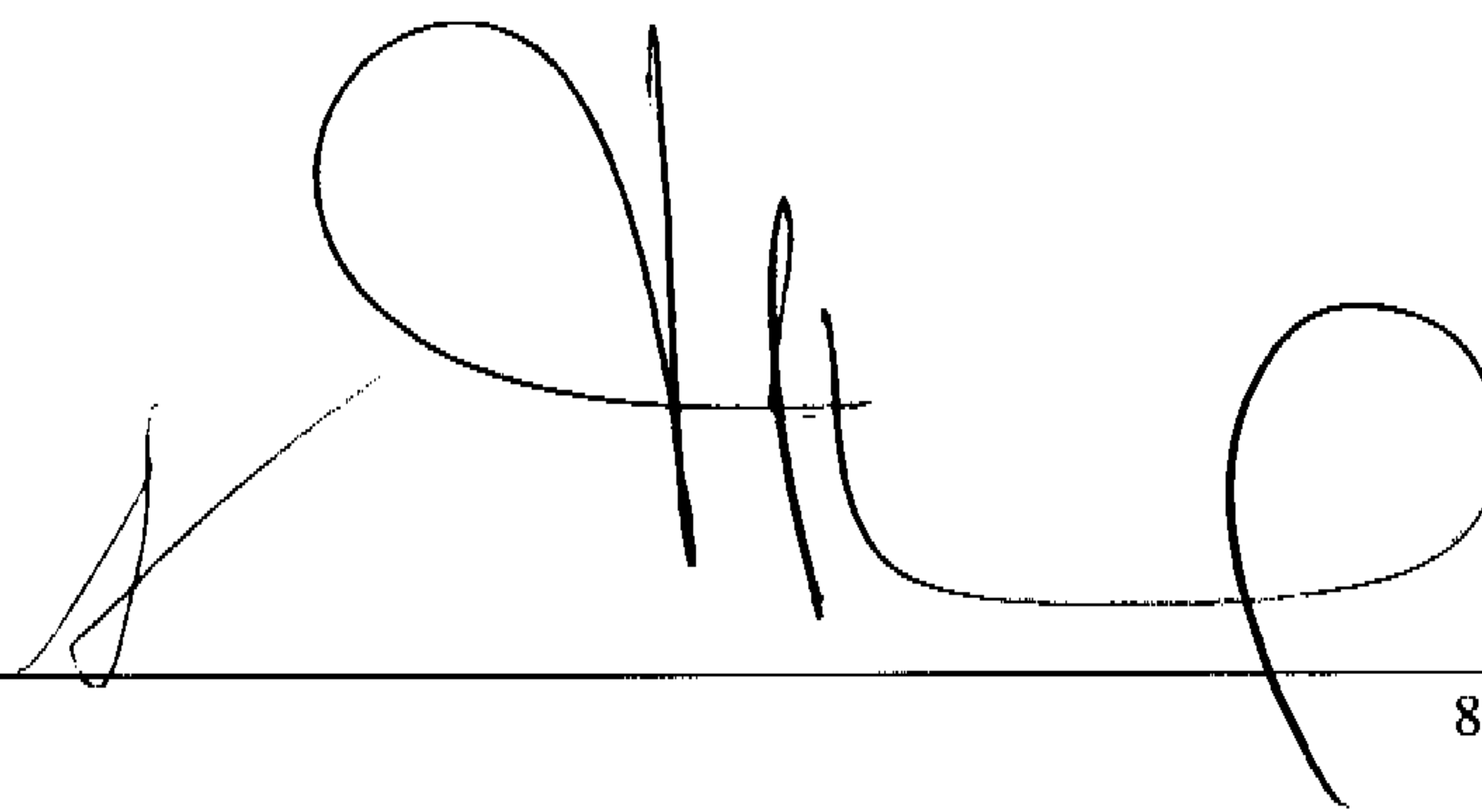
5. - GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2004 han sido los siguientes:

	<i>miles de €</i>
Gastos de establecimiento	
Saldo a 31/12/2003	826
Amortizaciones	(279)
Saldo a 31/12/2004	547

6. - INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2004 de las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:



miles de €

Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2004
Concesiones administrativas	2.254	33	--	2.287
Aplicaciones informáticas	552	81	--	633
Bienes de leasing	24.809	--	(5.071)	19.738
Total coste	27.615	114	(5.071)	22.658
Amort. acum. de concesiones adm.	(163)	(125)	--	(288)
Amort. acum. de aplicac. informat.	(370)	(102)	--	(472)
Amort. acum. de bienes de leasing	(5.282)	(2.976)	4.152	(4.106)
Total amortización	(5.815)	(3.203)	4.152	(4.866)
Valor neto	21.800	(3.089)	(919)	17.792

A 31 de diciembre de 2004 el detalle de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero es el siguiente.

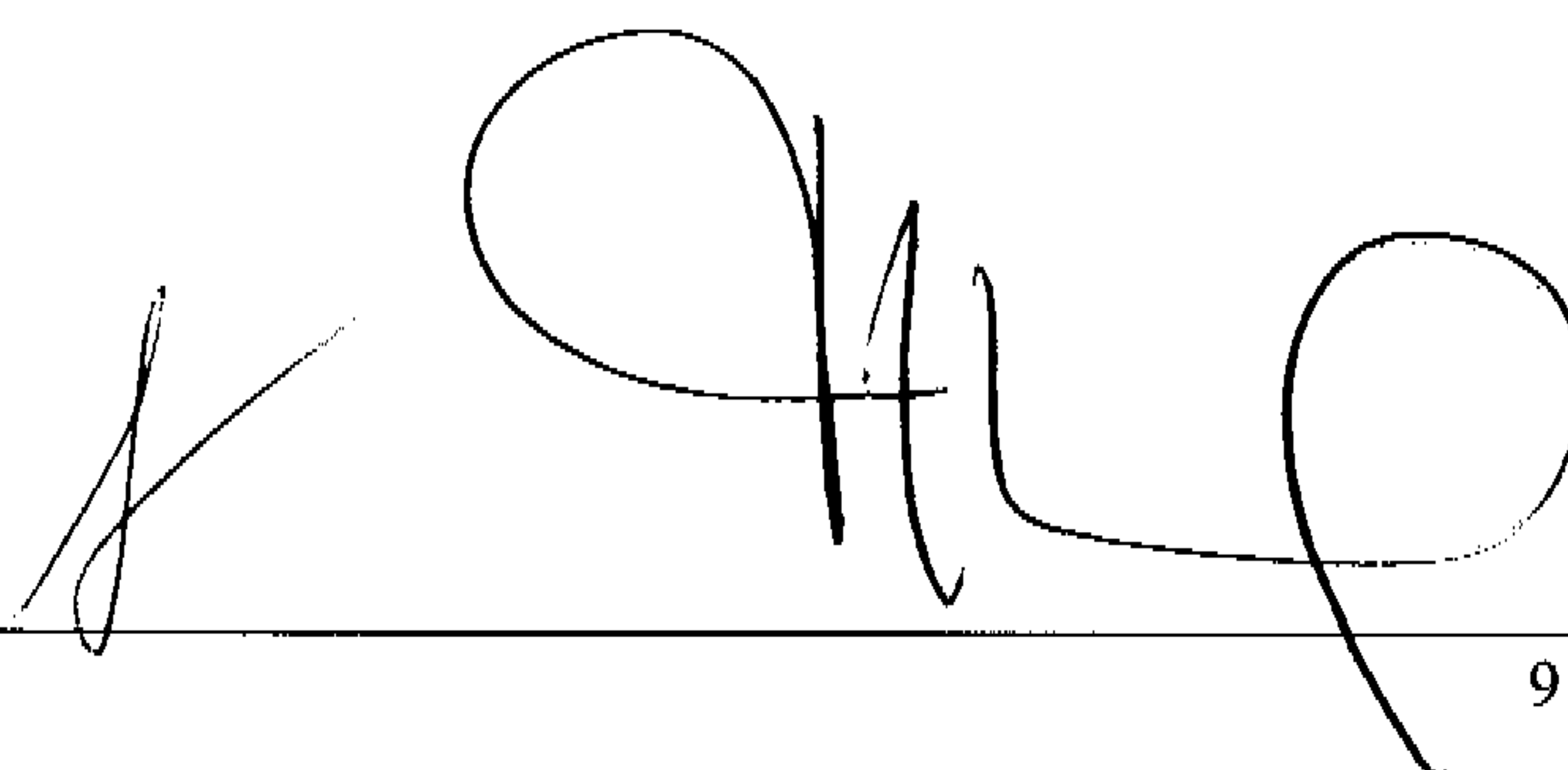
miles de €

Concepto	Valor contable	Opción de compra	Cuotas		
			Anteriores	Ejercicio	Pendientes
Elementos de transporte	19.501	203	3.192	2.285	17.846
Otro inmovilizado	94	2	9	22	69
Material informático	143	4	82	49	21
Total	19.738	209	3.283	2.356	17.936

El contrato principal de leasing tiene una duración global de 10 años quedando pendiente al cierre del ejercicio un periodo de 7,8 años.

7. - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2004 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2004
Inmuebles para explotación	9.551	7.238	(7.598)	3.402	12.593
Inmuebles para uso propio	4.481	1.543	(520)	--	5.504
Instalaciones técnicas y similares	885	7	--	28	920
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5.425	773	(10)	--	6.188
Equipos de proceso y otro inmovilizado	3.986	558	(16)	59	4.587
Elementos de transporte	791	449	(22)	4.984	6.202
Anticipos e inmovilizaciones en curso	3.063	339	--	(3.402)	--
Total coste	28.182	10.907	(8.166)	5.071	35.994
Amort. acum. de inm. para explotación	(548)	(178)	90	(41)	(677)
Amort. acum. de inm. para uso propio	(328)	(65)	34	72	(287)
Amort. acum. de instal. técnicas y similar	(622)	(90)	--	(21)	(733)
Amort. acum. de otras instalaciones	(1.715)	(611)	3	(26)	(2.349)
Amort. acum. de otro inmovilizado	(3.020)	(682)	12	(4.133)	(7.823)
Total amortización	(6.233)	(1.626)	139	(4.149)	(11.869)
Valor neto	21.949	9.281	(8.027)	922	24.125

Las adiciones y retiros registradas en el ejercicio en el epígrafe 'Inmuebles para explotación' corresponden al centro comercial de Can Cuyas. La venta de este inmueble ha generado un beneficio de 5.611 miles de euros.

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

miles de €

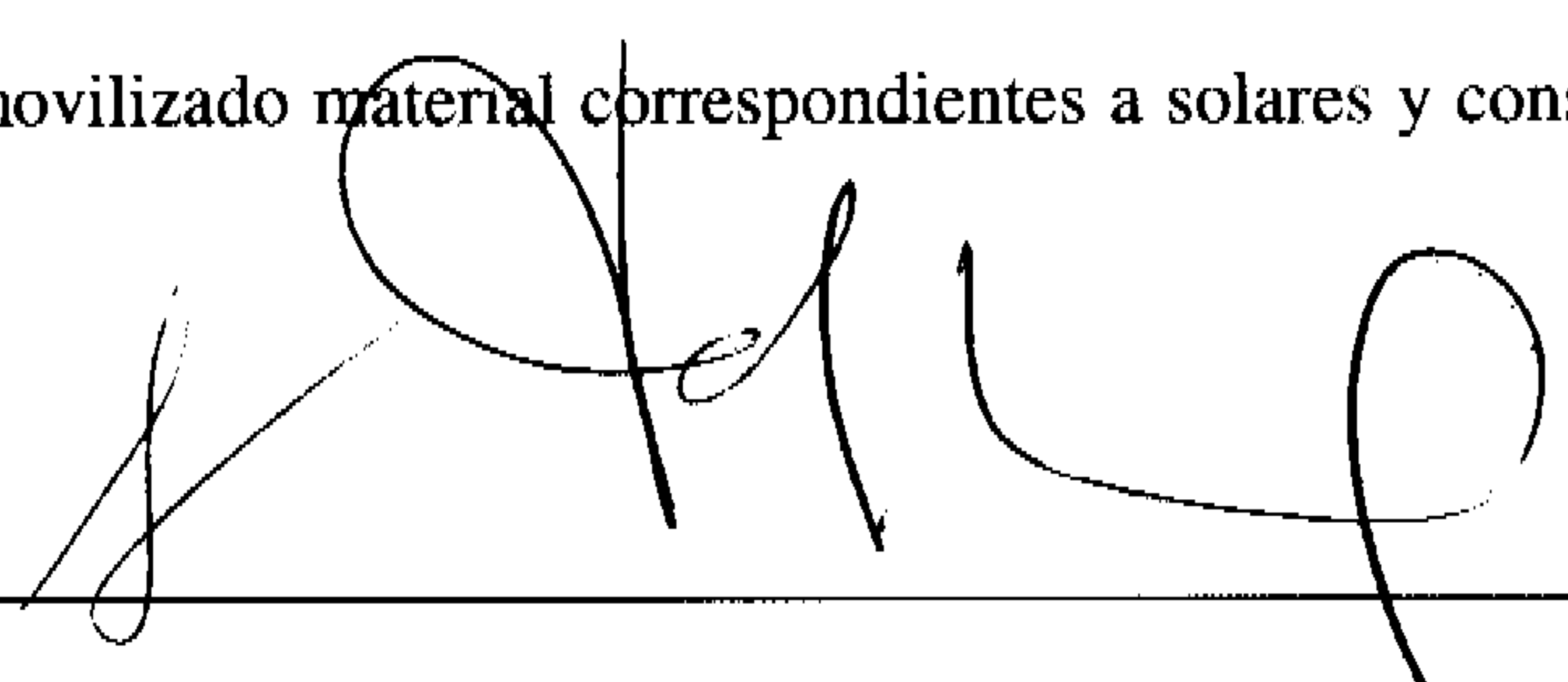
Tipo de Inmovilizado	Descripción	Valor neto
Edificio para arrendamiento	Plazas de garaje c/ Claudio Coello (Madrid)	91
Edificio para arrendamiento	Residencia Fabiola (Palma de Mallorca)	4.800
Edificio para arrendamiento	Apartahotel de San Mamés (León)	2.894
Total		7.785

El desglose de la partida 'Inmuebles para explotación' al cierre del ejercicio es el siguiente:

miles de €

Ubicación	Valor neto
Madrid	105
Culleredo, A Coruña	1.160
Arteixo, A Coruña	1.191
Palma de Mallorca	6.735
León	3.402
Total	12.593

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



miles de €

Concepto	Solar	Construcción	Saldo a 31/12/2004
Inmuebles para explotación	2.584	10.009	12.593
Inmuebles para uso propio	1.509	3.995	5.504
Total coste	4.093	14.004	18.097

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es:

miles de €

Concepto	
Instalaciones técnicas y maquinaria	599
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	324
Otro inmovilizado	4.004
Total	4.927

8. - INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

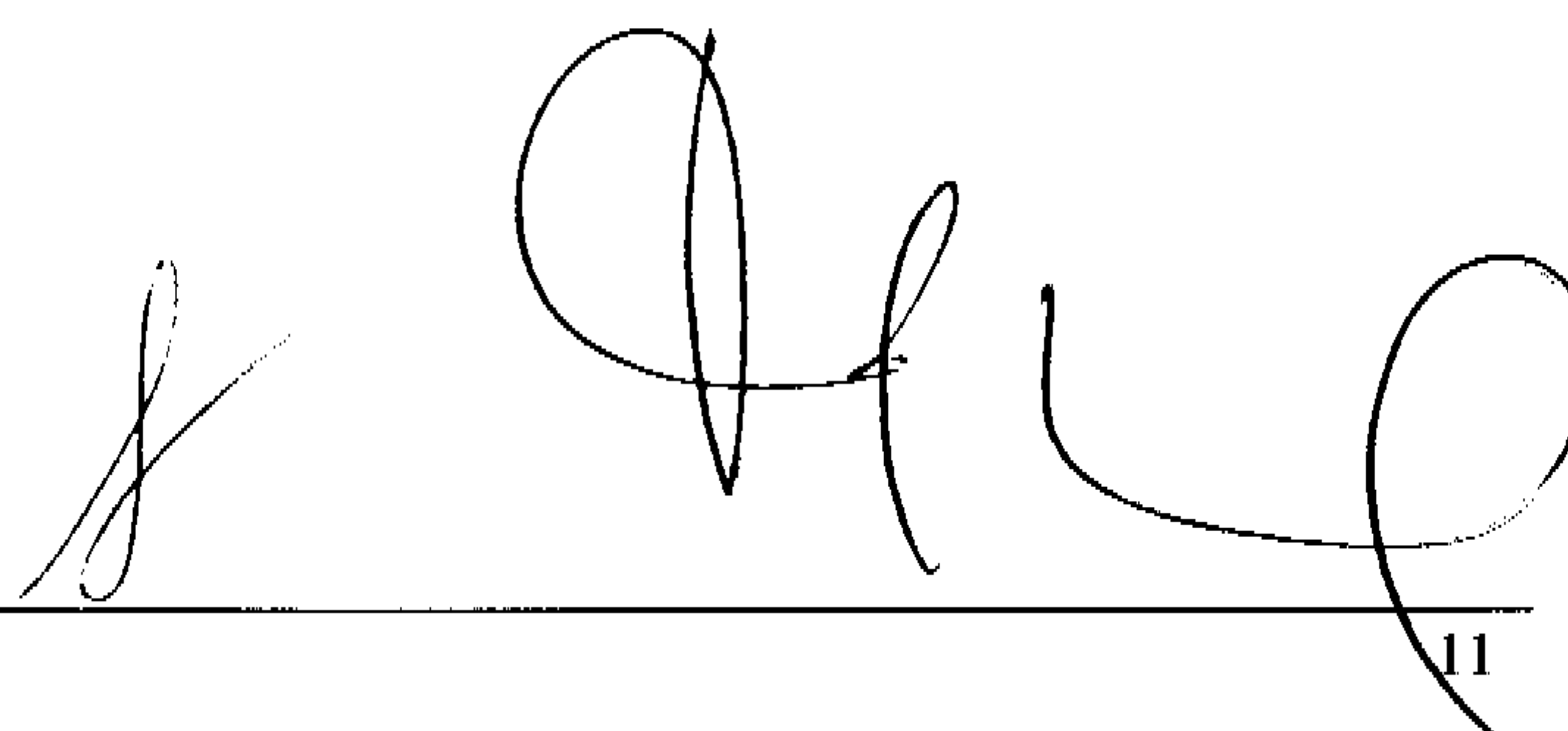
Los movimientos habidos durante el ejercicio 2004 han sido los siguientes:

miles de €

Inmovilizado financiero	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2004
Participaciones en empresas del grupo	49.065	38.948	(17.107)	--	70.906
Créditos a empresas del grupo	48.577	496	--	(27.577)	21.496
Participaciones en empresas asociadas	11.756	--	(7)	--	11.749
Cartera de valores a largo plazo	46.358	4	--	--	46.362
Otros créditos	450	498	(89)	--	859
Depositos y fianzas constirtuidos a largo plazo	597	113	(24)	--	686
Administraciones Públicas	2.732	4.726	--	--	7.458
Total coste	159.535	44.785	(17.227)	(27.577)	159.516
Provisiones	(27.552)	(9.300)	--	--	(36.852)
Valor neto	131.983	35.485	(17.227)	(27.577)	122.664

Participaciones en empresas del grupo y asociadas.

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



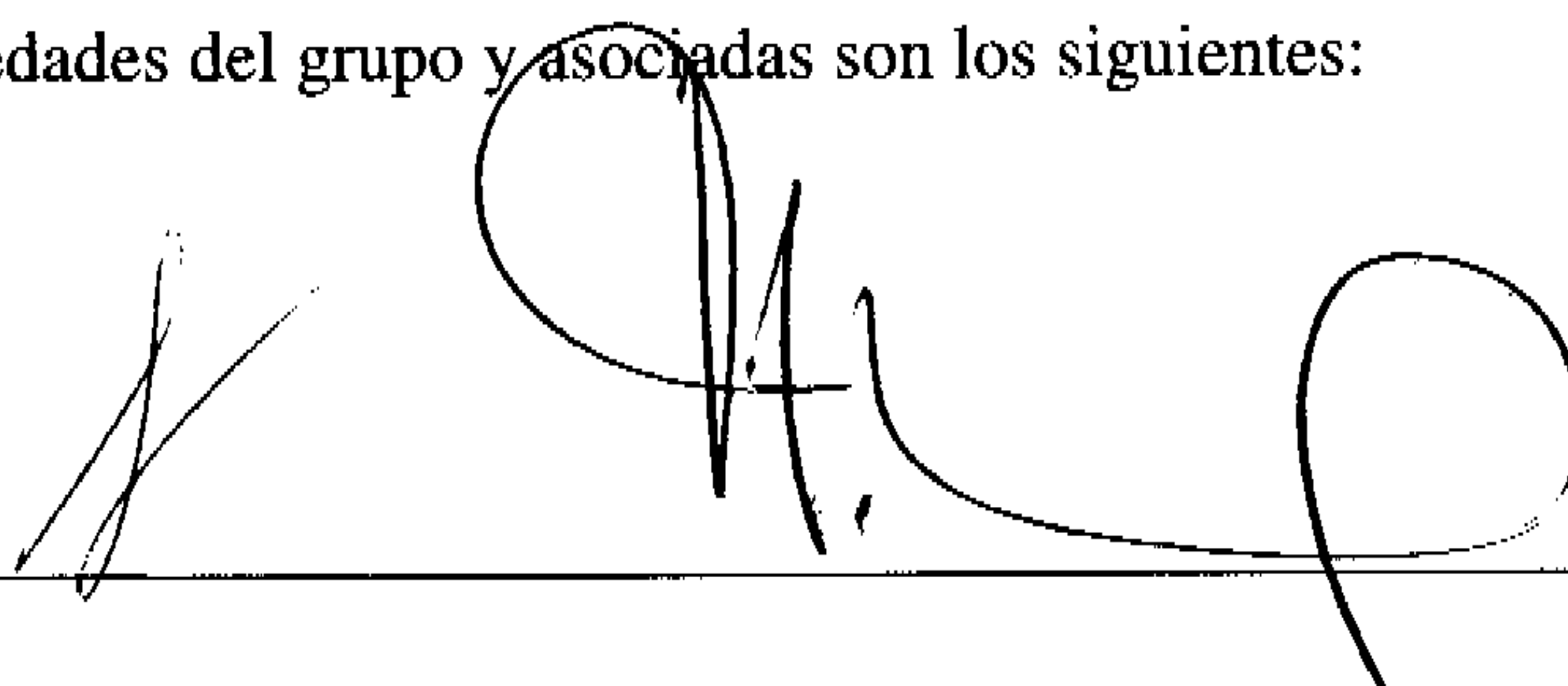
miles de €

Empresas grupo	% Participación		Datos contables		Datos patrimoniales	
	Directa	Indirecta	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultados del ejercicio
Arco Iris Gestión, S.L.	99,86	0,00	132	(125)	6	--
Baranda Azul, S.A	100,00	0,00	1.831	--	1.034	(4)
Casino de Badaguas, S.A.	100,00	0,00	1.202	--	1.202	--
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	60,00	0,00	36	--	60	--
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00	32,00	625	(553)	253	(4)
Enera Energía, S.L.	99,97	0,00	3	--	3	--
Eurogalia, S.L.	100,00	0,00	480	(480)	(18.698)	(6.459)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00	0,00	320	--	440	(28)
Fadesa Hungaria RT	99,99	0,00	76	--	94	(110)
Fadesa Polska SP z.o.o.	100,00	0,00	12	--	12	--
Fadesa Slovenko, s.r.O.	100,00	0,00	5	--	5	--
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	100,00	0,00	4	--	4	--
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	99,60	0,00	96	(200)	35	21
Hotel Campos de Guadalmina, S.L	83,50	0,00	9.494	--	16.050	(602)
Hotel de Badaguas, S.L.	100,00	0,00	1.450	--	4.164	--
Hotel de Isla Cristina, S.L.	58,17	25,33	8.346	--	14.345	514
Hotel el Toyo, S.L.	100,00	0,00	4	--	4	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00	0,00	798	(646)	115	--
Lamps, S.A.	100,00	0,00	1.427	--	120	--
Miño Golf, S.L.	100,00	0,00	4	--	4	--
Obralar, S.L.	100,00	0,00	8.379	--	43.672	9.399
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	66,96	0,00	97	(1)	400	--
Promotora Club Social Torrelago, S.A	85,18	0,00	2.375	(301)	2.689	219
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L	100,00	0,00	793	--	991	(2)
Sotoverde Golf, S.L.	100,00	0,00	4	--	4	--
Tamino Netherlands B.V	100,00	0,00	20.069	--	20.069	--
TR-2, S.A	100,00	0,00	2.103	--	142	--
Ulepm Promoções Inmobiliarias, S.A.	100,00	0,00	10.195	(407)	1.727	(4.212)
Urbanización de Peñaraja en Pego, S.L.	100,00	0,00	36	--	24	1
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.	85,00	0,00	510	--	1.437	237
Total			70.906	-2.713	90.407	(1.030)

miles de €

Empresas asociadas	% Participación		Datos contables		Datos patrimoniales	
	Directa	Indirecta	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultados del ejercicio
Gran Casino real de Aranjuez, S.A.	50,00		6.000	--	11.597	(75)
Guadalmina Golf, S.A.	38,55		4.224	--	30.030	39
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00		1.503	(7)	2.990	--
Inversiones Arnova, S.L.	50,00		15	--	30	--
Remobar, S.L.	48,80		7	(7)	--	--
Total			11.749	-14	44.647	-36

La actividad y domicilio social de las sociedades del grupo y asociadas son los siguientes:

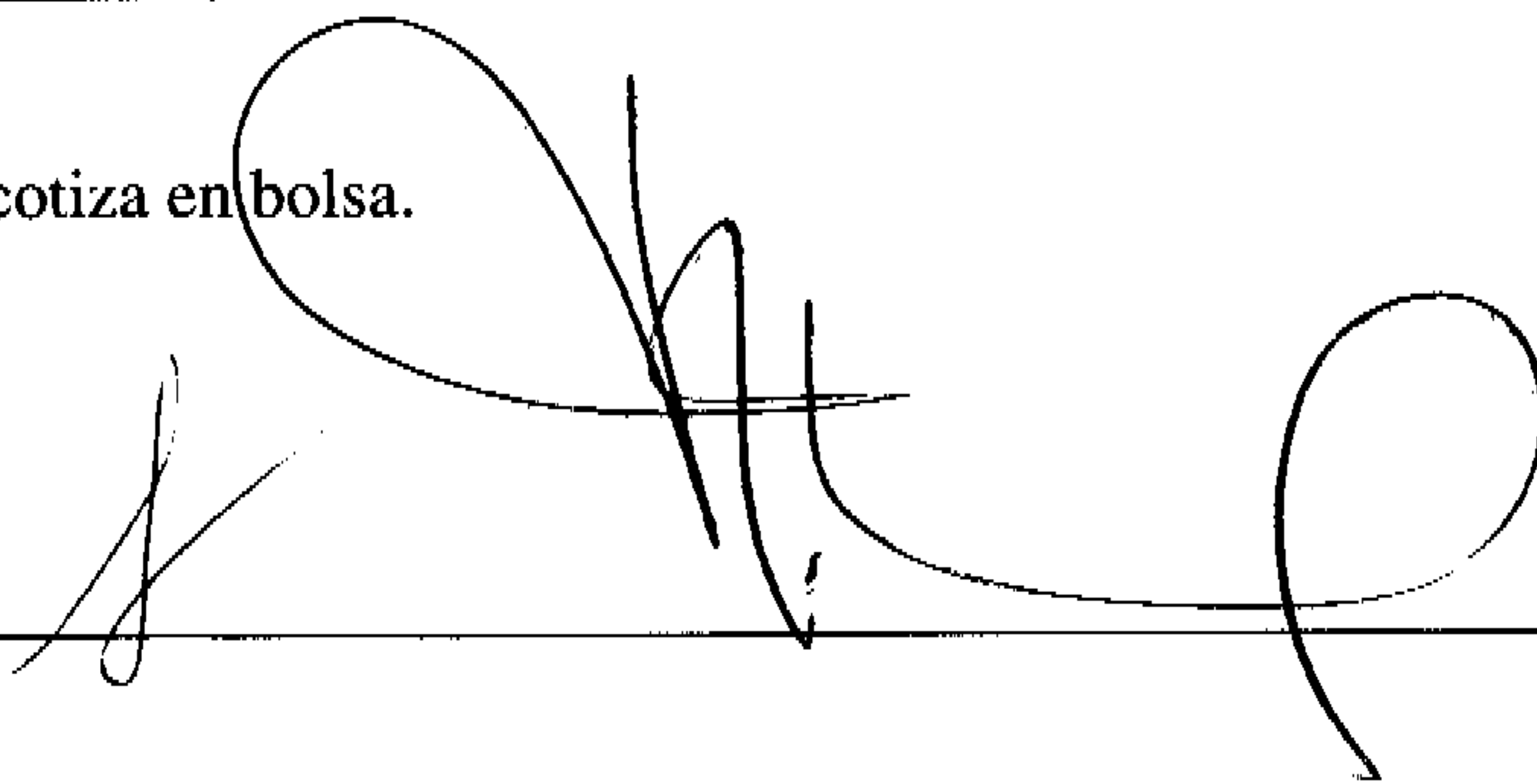


Denominación empresas del grupo	Domicilio social	Actividad
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad
Baranda Azul, S.A	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Hungaria RT	Busdapest / Hungría	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Polsaka SP Z.O.O.	Varsovia / Polonia	Sin actividad
Fadesa Slovenko, S.R.O.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	Casablanca / Marruecos	Tenencia de cartera
Hotel Campos de Guadalmina, S.L	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero
Hotel de Badaguas, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)
Hotel de Isla Cristina, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero
Hotel el Toyo, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Lamps, S.A.	Sevilla	Explotación de establecimiento hotelero (*)
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf (*)
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Promotora Club Social Torrelago, S.A	Valladolid	Explotación club deportivo
Residencial Corufesa de Viviendas, S.L	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf (*)
Tamino Netherlands B.V	Amsterdam / Holanda	Participación y gestión de otras sociedades
TR-2, S.A	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta
Ulepim Promoções Inmobiliarias, S.A.	Moita/Portugal	Promoción inmobiliaria para venta
Urbanización de Peñaroja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta

(*) En la actualidad los activos se encuentran en curso de construcción.

Denominación empresas asociadas	Domicilio social	Actividad
Gran Casino real de Aranjuez, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación instalaciones de golf
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Representación de empresas
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa.



Créditos a empresas del grupo.

Entre los préstamos concedidos figura un préstamo participativo otorgado a Eurogalia, S.L. por importe de 21.000 miles de euros con vencimiento y amortización íntegra el 9 de junio de 2006. La remuneración está fijada en dos conceptos variables:

- Euribor a seis meses
- 10% de los beneficios netos anuales

Para hacer frente a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial del Subgrupo Eurogalia figura registrada una provisión sobre este préstamo de 21.000 miles de euros.

El resto del saldo de créditos a empresas del grupo tiene vencimiento en el año 2006.

Cartera de valores a largo plazo.

Este epígrafe está compuesto fundamentalmente por acciones sin cotización oficial, cuyo desglose es el siguiente:

			<i>miles de €</i>
Cartera de valores a largo plazo	%	Coste	Provisión
Parque Temático de Madrid	13,63	26.366	(13.125)
Live en Spain, S.A.	8,33	6	--
Inversiones I. Rústicas Urbanas 2000, S.L. (*)	33,00	19.844	--
Otros		146	--
Total		46.362	(13.125)

Las acciones de Parque Temático de Madrid, S.A. se hallan pignoradas en garantías de un préstamo que dicha sociedad tiene formalizado con Cajamadrid.

(*) Corresponde al coste de adquisición de acciones de dicha sociedad que a fecha de cierre de estas cuentas anuales está sin actividad y cuyo único patrimonio es suelo con destino a la promoción inmobiliaria.

Otra información.

- El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo. Las adiciones del ejercicio corresponden con un impuesto anticipado del ejercicio 2003 que se puso de manifiesto cuando se presentó la liquidación del ejercicio.
- El importe registrado en "Otros créditos" corresponde a préstamos concedidos a empleados de la Sociedad con vencimiento en el año 2010 y a un crédito subordinado de 2.045 miles de euros concedido a Parque Temático de Madrid dispuesto en 409 miles de euros, cuyo vencimiento es en el ejercicio 2006.

9. - GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2004 han sido los siguientes:

	<i>miles de €</i>
Gastos a distribuir varios ejercicios	
Saldo a 31/12/2003	3.165
Adiciones	201
Retiros	(849)
Saldo a 31/12/2004	2.517

Las adiciones del ejercicio se corresponden a la incorporación de los gastos financieros derivados de bienes en leasing debido a una revisión al alza de los tipos de interés.

10. - EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2004 era la siguiente:

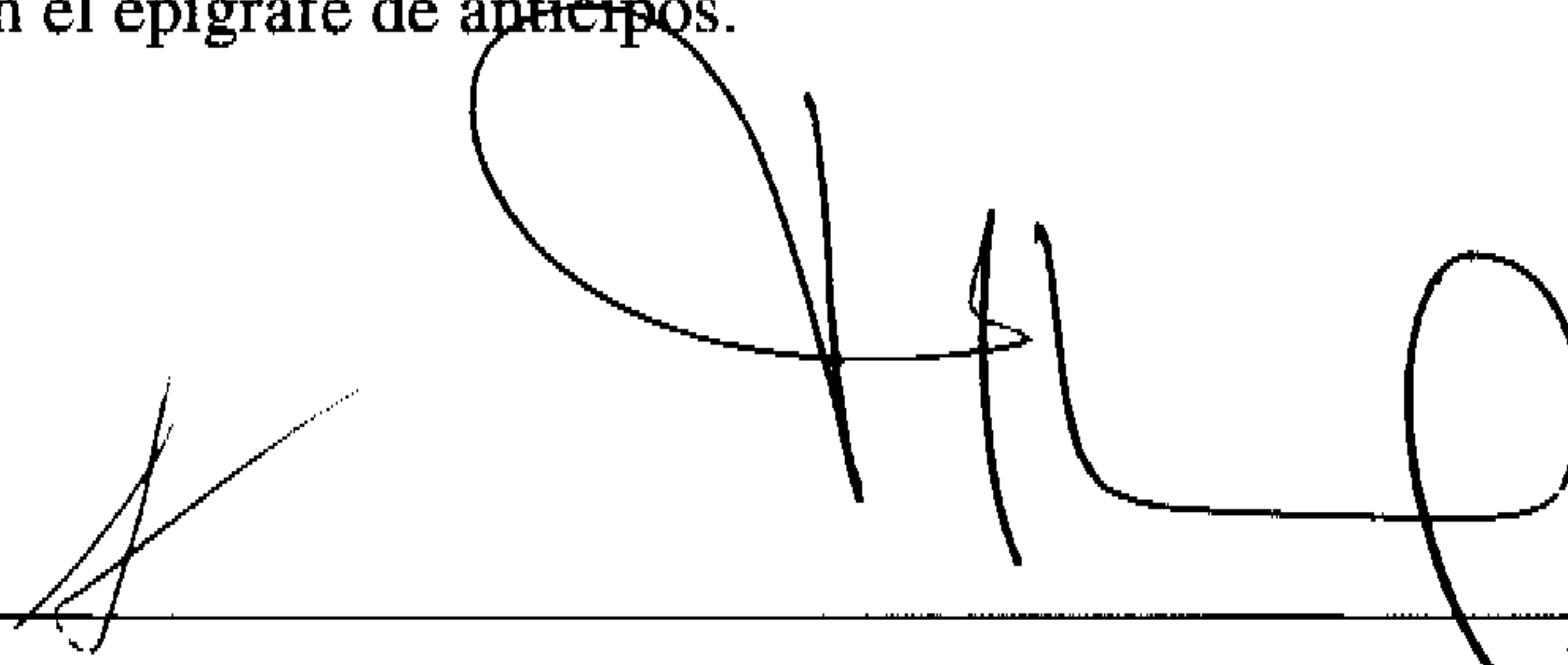
Existencias	<i>miles de €</i>		
	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	700.322	2.993	703.315
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	264.410	10.277	274.687
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	288.087	15.776	303.863
Obras en curso de construcción de ciclo corto	27.271	--	27.271
Edificios construidos	108.400	11.721	120.121
Anticipos	19.177	--	19.177
Total	1.407.667	40.767	1.448.434

Otra información.

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 28.838 miles de euros, de los que 13.959 miles de euros han sido capitalizados en el ejercicio 2004.

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

Al cierre del ejercicio 2004 la Sociedad mantiene formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 98.636 miles de euros. De dicho valor, 13.383 miles de euros corresponden al coste de la opción, figurando este concepto registrado en el epígrafe de anticipos.



Al cierre del ejercicio la Sociedad mantiene formalizados contratos de venta por valor de 1.441.117 miles de euros sobre existencias de promociones en curso.

11. - INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

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

Concepto	<i>miles de €</i>			Saldo a 31/12/2004
	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	
Valores de renta fija	371	32.045	(18.644)	13.772
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	4.555	1.266	(955)	4.866
Otros créditos	210	--	--	210
Inversiones financieras temporales en capital	19	--	--	19
Desembosos a cuenta de inversiones financieras t	(36)	--	--	(36)
Intereses a corto plazo de valores de renta fija	3	2	(3)	2
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	1	1.349	--	1.350
Valor neto	5.123	34.662	(19.602)	20.183

12. - ACCIONES PROPIAS

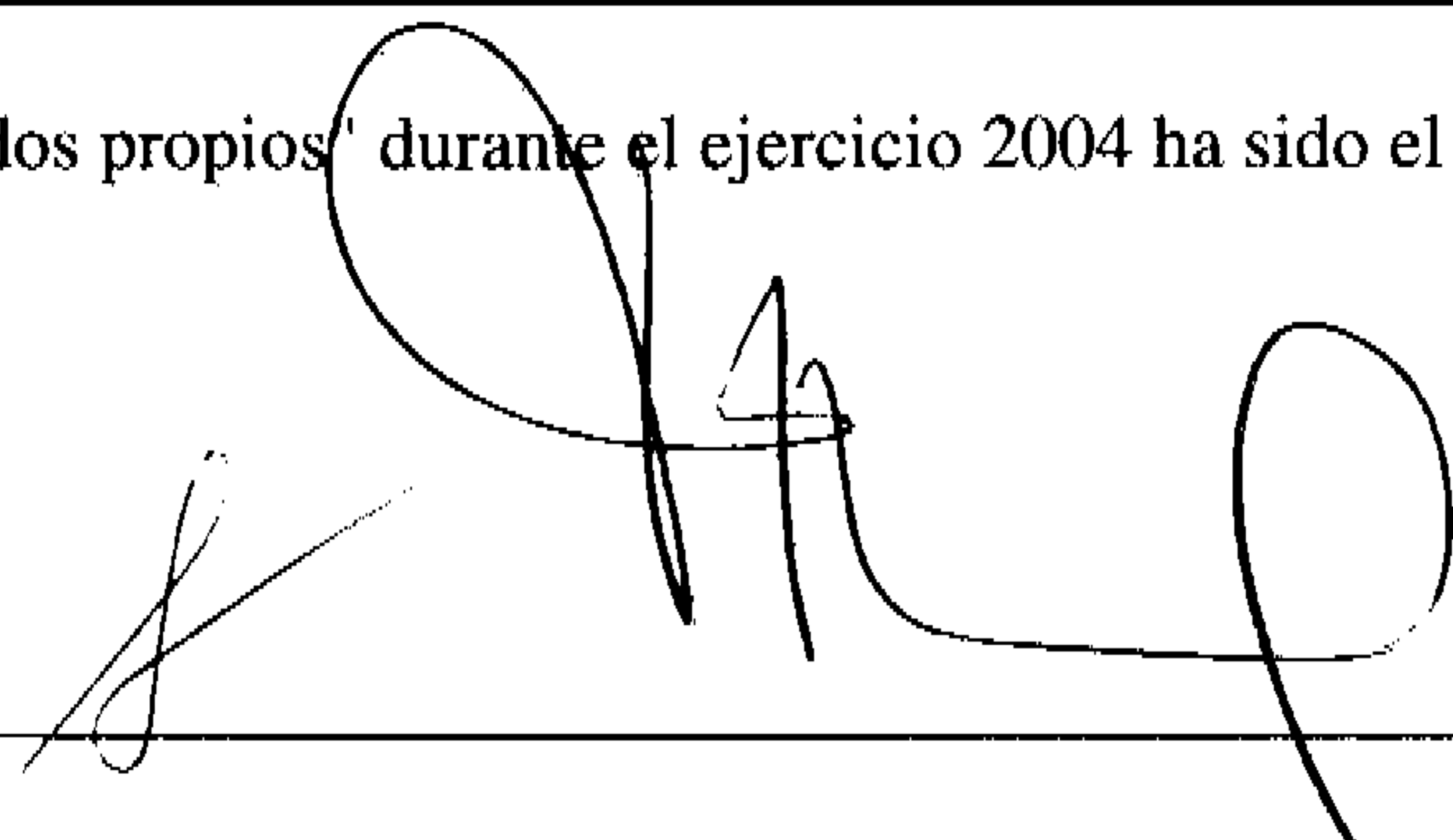
Durante el ejercicio 2004 la Sociedad ha efectuado las siguientes operaciones con acciones propias:

Acciones propias	<i>miles de €</i>	
	Nº títulos	Valor
Saldo a 31/12/2003	--	--
Adquisiciones	1.107.623	13.120
Ventas	(1.107.623)	(13.120)
Saldo a 31/12/2004	--	--

El resultado neto obtenido por las transacciones con acciones propias ha ascendido a un beneficio de 619 miles de euros.

13. - FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:



	<i>miles de €</i>			
Fondos propios	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado ejercicio
Saldo a 31.12.2003	11.137	51.179	112.912	58.325
Distribución de beneficio 2003	--	--	58.325	(58.325)
Disolución empresas del grupo	--	--	2.495	--
Beneficio ejercicio 2004	--	--	--	117.387
Saldo a 31.12.2004	11.137	51.179	173.732	117.387

A 31 de diciembre de 2004 la distribución de las reservas de la compañía era la siguiente:

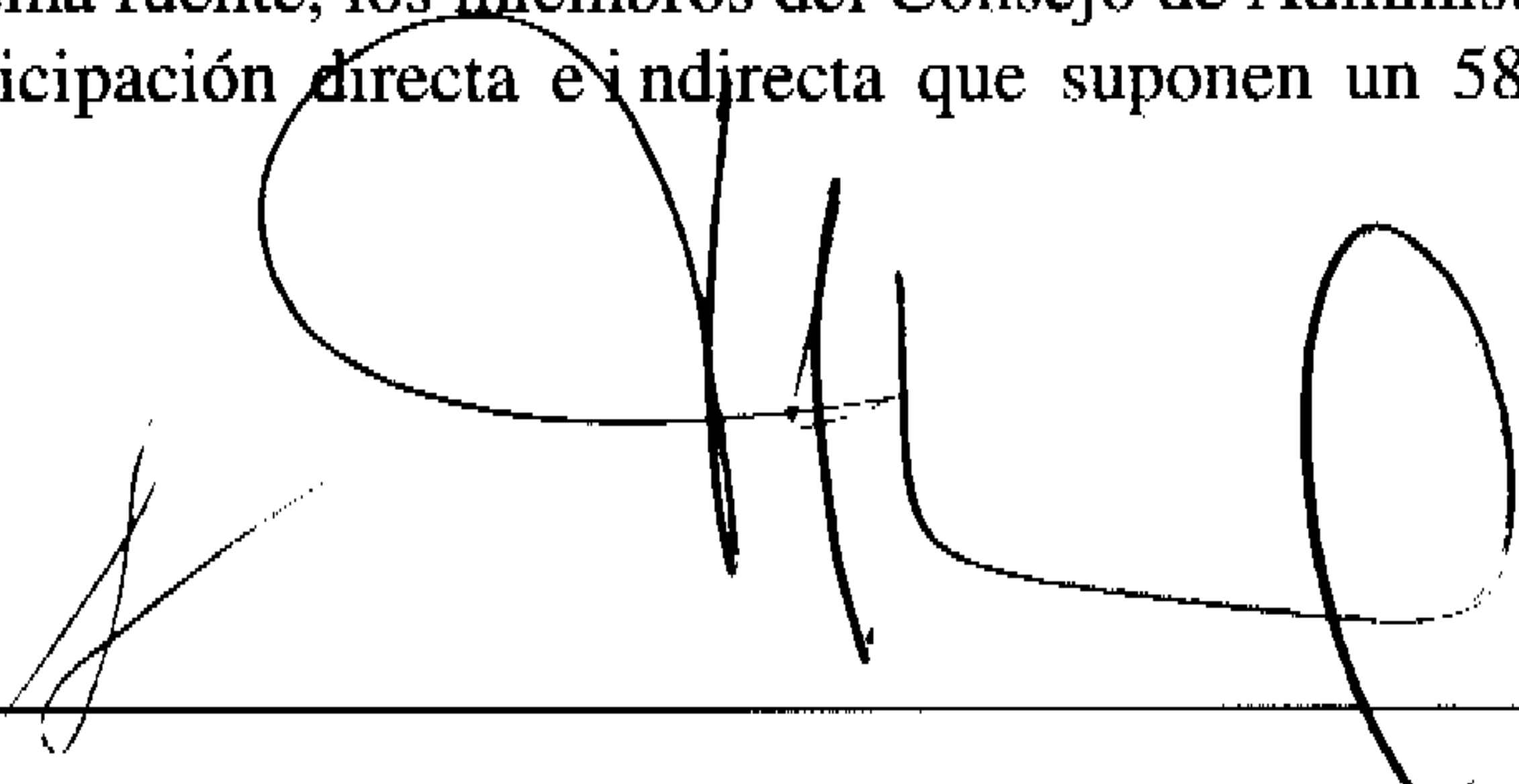
	<i>miles de €</i>		
Fondos propios	Saldo al 31/12/2003	Adiciones	Saldo al 31/12/2004
Reserva legal	2.227	--	2.227
Reserva voluntaria	95.909	58.390	154.299
Otras reservas	9.464	2.430	11.894
Reserva de fusión	5.312	--	5.312
Total	112.912	60.820	173.732

Capital social.

Con fecha tres de febrero de 2004 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Fadesa Inmobiliaria, S.A., acordó un aumento del capital social en cinco euros con veinticinco céntimos (5,25 euros), mediante la emisión de veintiuna (21) acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal, iguales a las preexistentes, lo que supone un total de 44.546.428 acciones. Las acciones se han emitido con una prima de emisión total de 120,75 euros, es decir, 5,75 euros por acción, lo que significa una cantidad desembolsada de 126 euros, 6 euros por acción. La ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Posteriormente en la misma Junta se acordó una modificación del valor nominal, pasando de 0,25 euros a 0,10 euros por acción, sin que ello afecte a la cifra de capital social. En virtud de lo anterior, el capital social a 31 de diciembre de 2004 está representado por 111.366.070 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en la bolsa de Madrid y Barcelona desde el día 30 de abril de 2004, a través del mercado continuo. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho son Inversiones Frieira, S.L. y Frieira Gestión de Inversiones S.L., con una participación directa del 23,14% y 10,00 %, respectivamente. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su conjunto poseen una participación directa e indirecta que suponen un 58,05% del capital social de la compañía.



Prima de emisión.

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

Reserva legal.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reserva para Inversiones en Territorio Canario.

De acuerdo con la Ley 19/94, relativa a la dotación de reservas para inversiones en el Territorio Canario, la Sociedad tiene registrada una reserva indisponible condicionada a la reinversión por importe de 11.894 miles de euros.

Reserva voluntaria, reserva fusión.

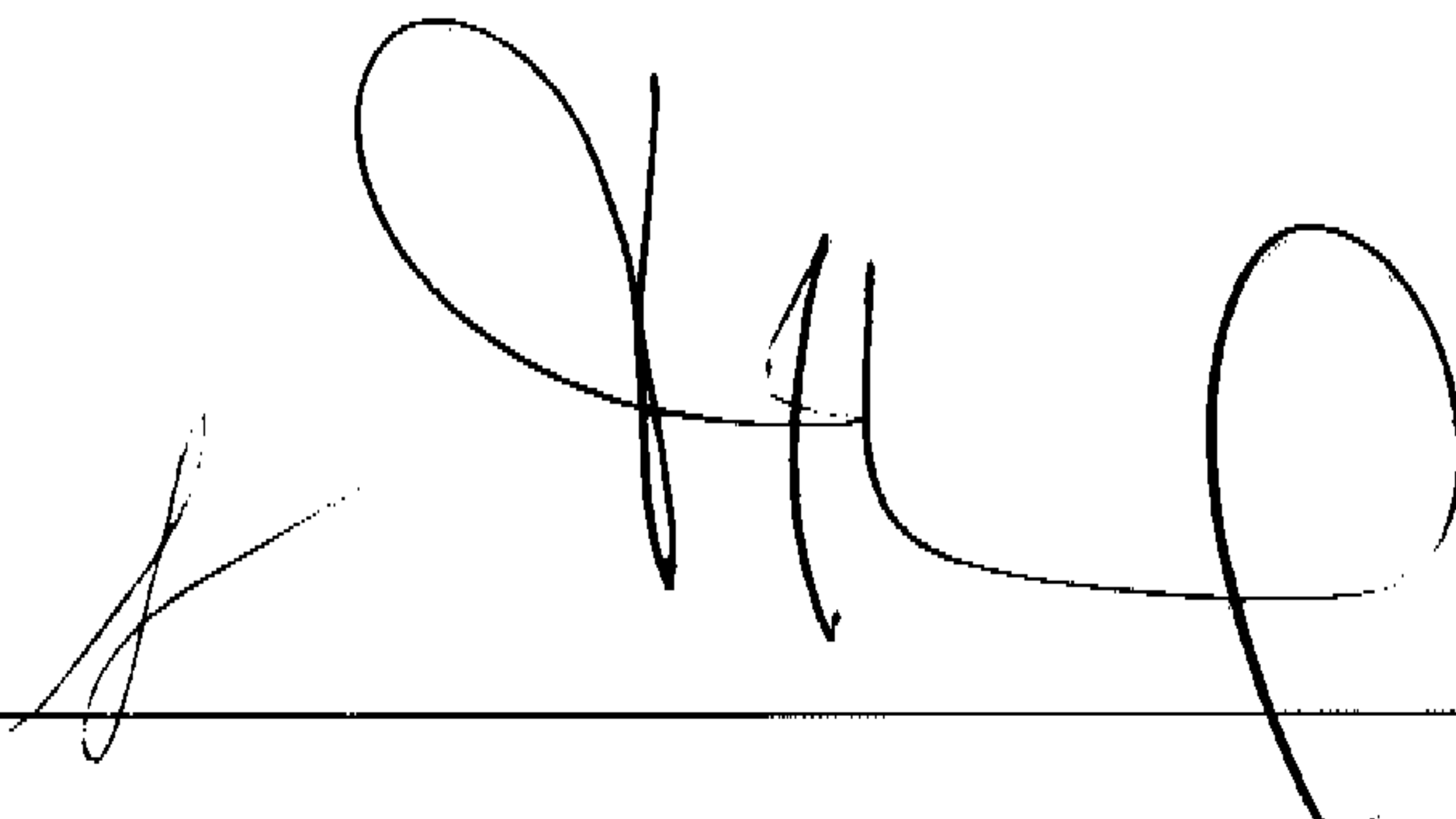
Son de libre disposición.

14. - INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de la cuenta durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
Concepto	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2004
Subvenciones de capital	--	612	(167)	445
Otros ingresos a distribuir	1.646	81	(480)	1.247
Total	1.646	693	(647)	1.692

“Otros ingresos a distribuir” corresponden básicamente a los ingresos diferidos por la cesión del derecho de usufructo sobre las acciones que la Sociedad posee en Guadalmina Golf, S.A.



15. - PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

Concepto	<i>miles de €</i>		
	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Saldo 31/12/2004
Provisiones para impuestos	7.982	4.307	12.289
Otras provisiones para litigios	1.902	275	2.177
responsabilidades emp. del grupo	--	4.157	4.157
Total	9.884	8.739	18.623

16. - DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTRAS DEUDAS FINANCIERAS

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Deudas con entidades de crédito y otras	<i>miles de €</i>		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Disponible
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	14.911	7.199	17.833
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	102.761	190.800	327.942
Otros préstamos hipotecarios	33.689	2.518	10.701
Pólizas de crédito	26.633	242.772	57.707
Préstamos	10.160	26.153	--
Deudas por efectos descontados	--	94.339	23.559
Deudas por leasing	15.592	2.344	--
Intereses devengados no vencidos	--	2.108	--
Total	203.746	568.233	437.742

Los 'Préstamos hipotecarios subrogables' corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que la Sociedad utiliza para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias y su importe al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, por 315.671 miles de euros, corresponde a la parte dispuesta de un total de 661.446 miles de euros formalizados.

El importe de los gastos financieros de 'Préstamos hipotecarios subrogables' devengados en este ejercicio ascienden a 7.687 miles de euros de las cuales 1.170 miles de euros corresponden a viviendas protegidas y 6.517 miles de euros a viviendas de promoción libre.

Si bien los préstamos subrogables en su mayor importe no tienen exigibilidad a corto plazo, al tener vencimientos superiores a un año (tal como se especifica en el cuadro de vencimientos de deudas a largo plazo), la Sociedad de acuerdo con la normativa contable vigente, clasifica a corto plazo todos aquellos importes que correspondan a la financiación de promociones en curso que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2004 existan compromisos firmes de venta, es decir, que ya se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

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

miles de €

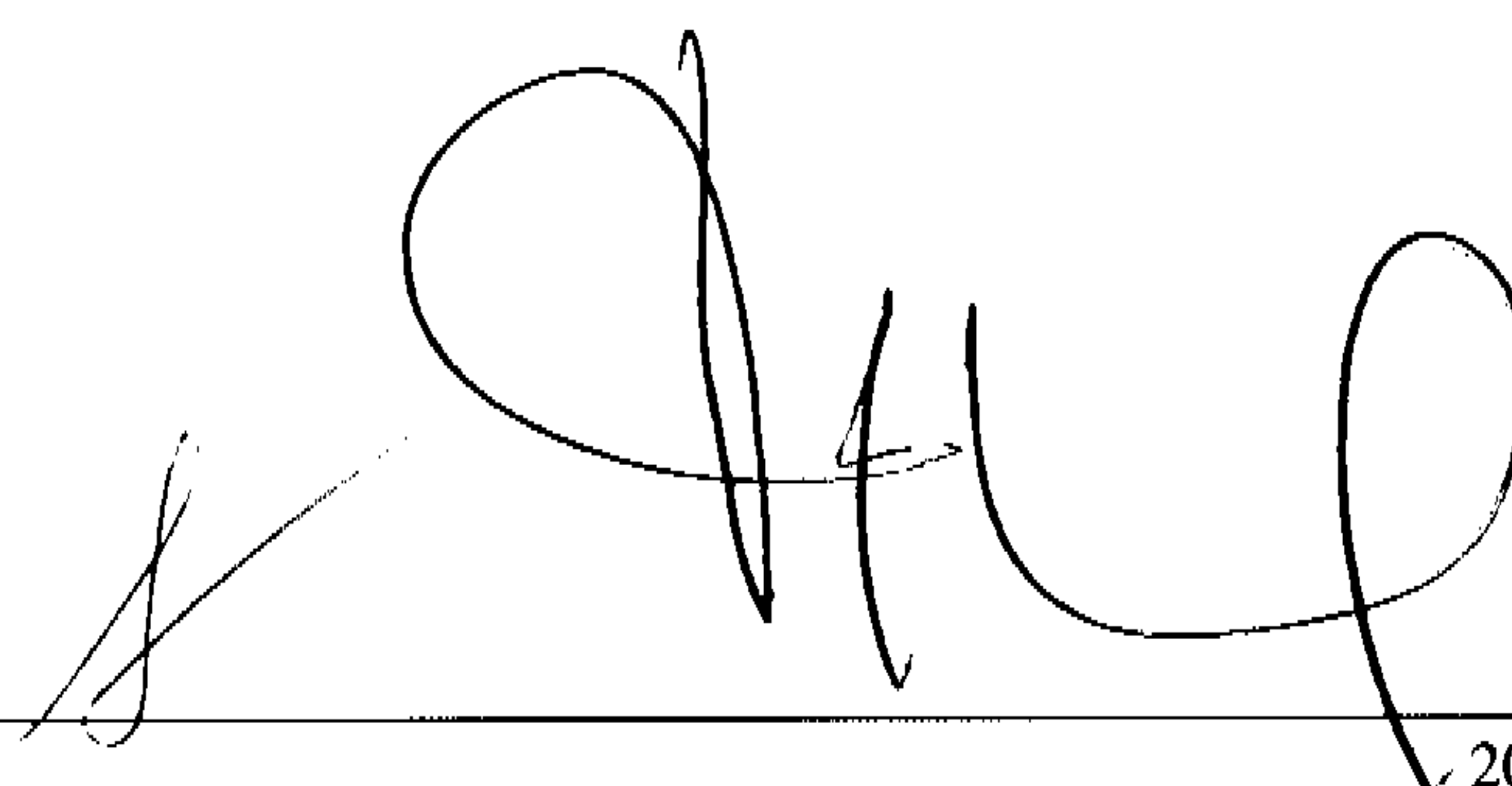
Concepto	2006	2007	2008	2009	2010 y sig.	Total
Préstamos y créditos	27.764	8.721	176	132	--	36.793
Préstamos hipotec. subrog. viv. protegida	409	798	1.153	1.247	18.494	22.101
Préstamos hipotec. subrog. vivienda libre	4.869	7.502	9.899	10.130	259.413	291.813
Otros préstamos hipotecarios	3.025	5.035	3.367	3.239	19.023	33.689
Leasing	2.324	2.322	2.305	2.301	6.340	15.592
Total	38.391	24.378	16.900	17.049	303.270	399.988

El tipo de interés medio de las deudas a largo plazo fue del entre el 2,75% y 3%.

A 31 de diciembre de 2004, la Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados a dicha fecha de 94.339 miles de euros. El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 185.810 miles de euros.

17. - ACREEDORES COMERCIALES

El saldo registrado al cierre del ejercicio en el epígrafe "Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo", por importe de 330.135 miles de euros, corresponde a deudas por adquisición de suelo, teniendo el siguiente vencimiento:



	<i>miles de €</i>
Años	
2006	120.531
2007	106.015
2008	40.823
2009	62.766
Total	330.135

De los anticipos de clientes registrados en el balance de situación por importe de 385.707 miles de euros, 130.959 miles de euros corresponden a anticipos en efectivo y el resto en efectos comerciales a cobrar.

Del saldo registrado al cierre del ejercicio en acreedores comerciales, tanto a corto como largo plazo, por importe total de 1.124.671 miles de euros, 244.011 miles de euros están instrumentalizados en efectos a pagar.

18. - OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

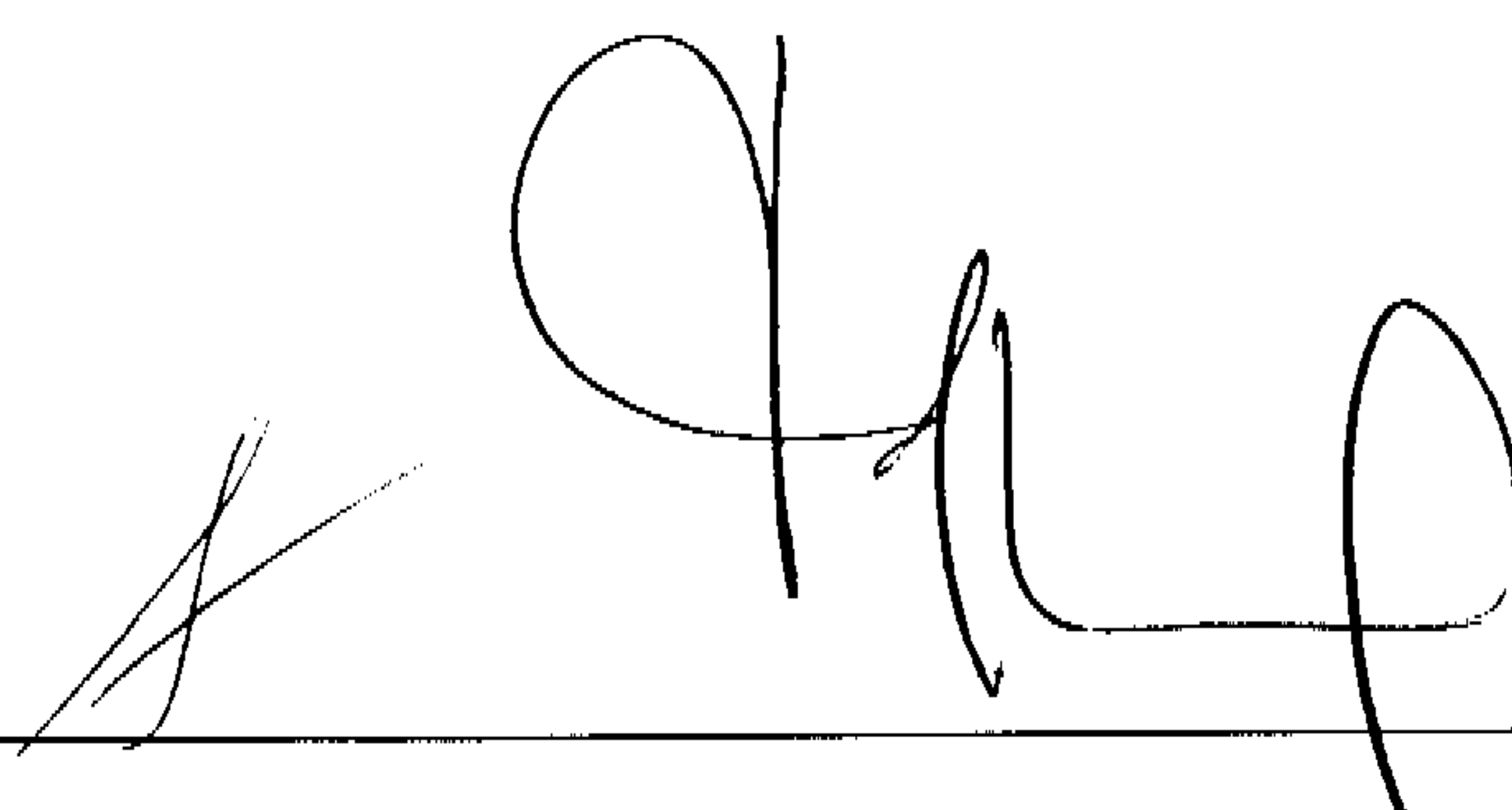
El saldo del epígrafe "Otras deudas" a largo plazo corresponde principalmente a la deuda por la adquisición de participaciones de sociedades mercantiles, siendo su vencimiento en el año 2006.

El epígrafe "Administraciones Públicas a largo plazo", por importe de 9.663 miles de euros, corresponde a impuestos sobre beneficios diferidos, derivados de los ajustes temporales en la contabilización del impuesto sobre Sociedades, cuyo vencimiento será a largo plazo. La variación del saldo de este epígrafe con respecto al ejercicio anterior corresponde fundamentalmente con el impuesto diferido derivado de las liquidaciones de ciertas sociedades filiales.

19. - INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios.

La actividad de la Sociedad, realizada en todo el territorio nacional por importe de 752.489 miles de euros y en Portugal mediante un establecimiento permanente por importe de 629 miles de euros. Se divide en función del uso final de los bienes y su tipología de la siguiente manera:



	<i>miles de €</i>
Cifra de negocios	
Venta de viviendas unifamiliares libres	134.736
Venta de viviendas colectivas libres	185.209
Venta de viviendas protegidas	61.552
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación residencial	16.612
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación no residencial	134.504
Venta de terrenos y solares	216.623
Ingresos de mejoras en viviendas	245
Ingresos por arrendamientos	1.415
Ingresos por servicios prestados	2.221
Total	753.117

Aprovisionamientos.

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

	<i>miles de €</i>
Aprovisionamientos	
Compra de terrenos y solares	414.409
Certificaciones de obra y servicios de terceros	438.616
Aumento de existencias de terrenos y solares	(306.294)
Total	546.731

Gastos de personal.

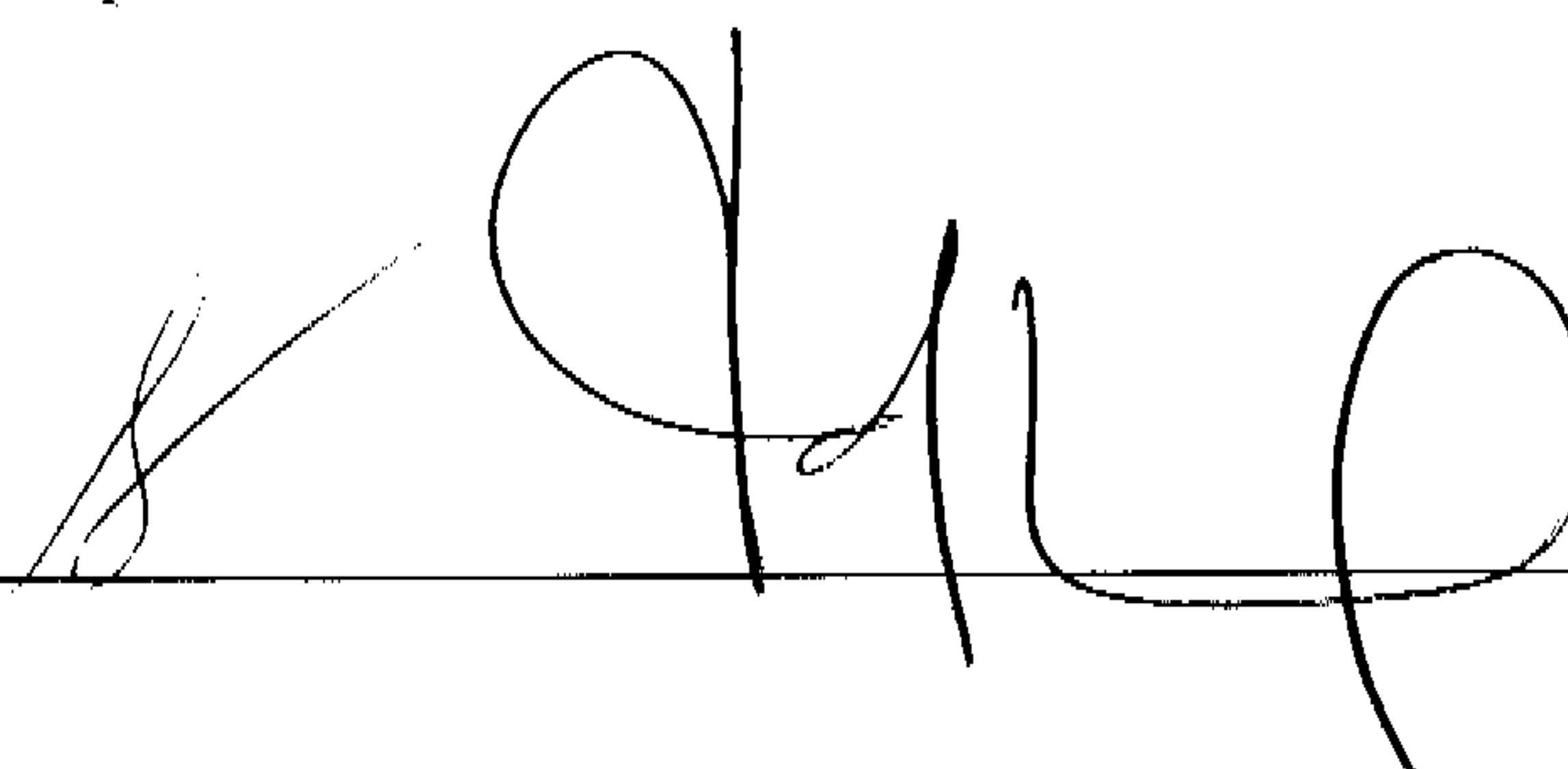
El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	<i>miles de €</i>
Gastos de personal	
Sueldos, salarios y asimilados	43.303
Cargas sociales	10.596
Total	53.899

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

Número medio de empleados.

Durante 2004 el número medio de personas empleadas de la Sociedad distribuido por categorías fue el siguiente:



Categoría	Número
Dirección	28
Técnicos titulados	413
Administrativos	203
Comerciales	132
Operarios subalternos	439
Total	1.215

Variación de provisiones de tráfico.

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

	<i>miles de €</i>		
Provisiones	Provisiones para incobrables	Otras provisiones de tráfico	Total
Saldo a 31/12/2003	406	4.659	5.065
Dotación	333	38.937	39.270
Aplicaciones	--	(4.659)	(4.659)
Total	739	38.937	39.676

Transacciones con empresas del grupo y asociadas.

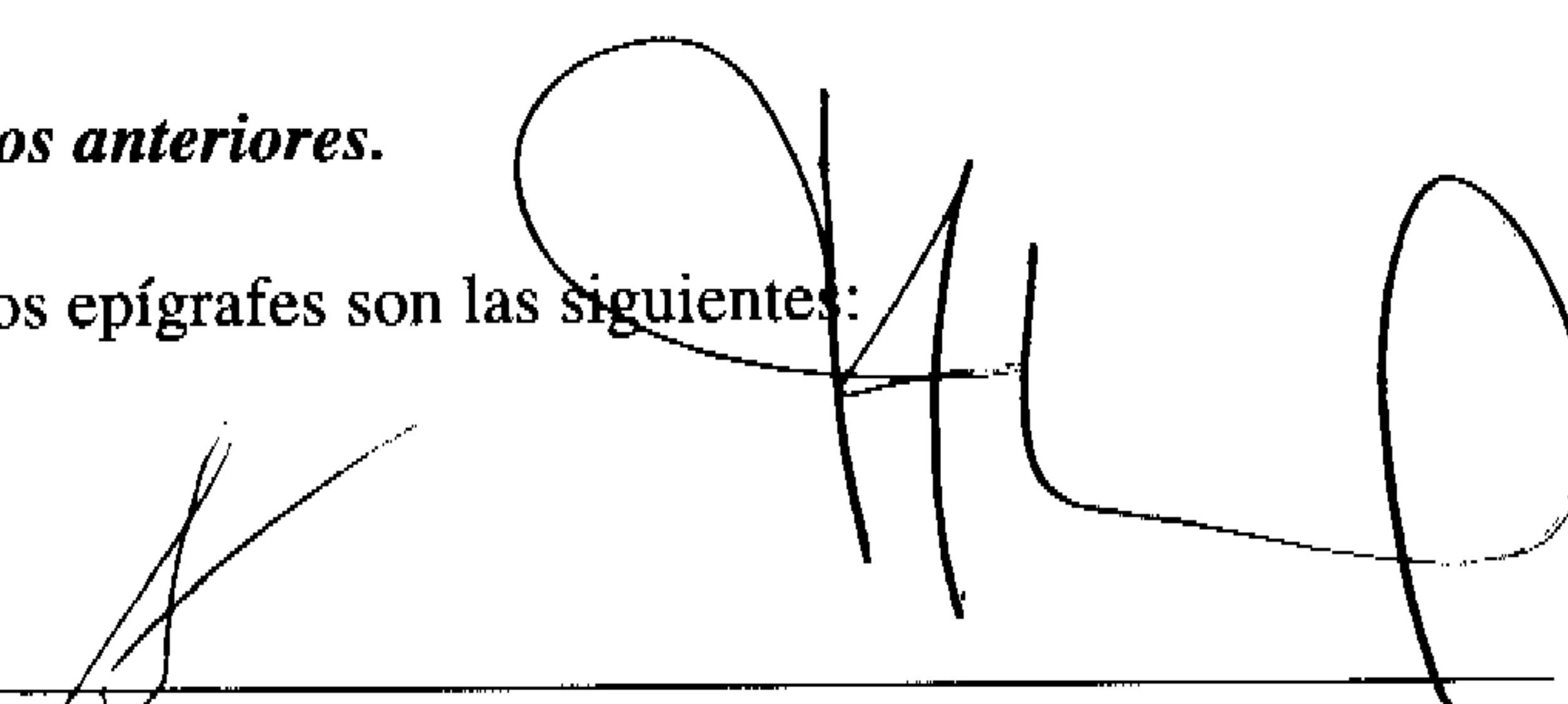
Durante el ejercicio 2004, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas:

	<i>miles de €</i>
Concepto	
Certificaciones de obra ejecutada	144.308
Adquisiciones de obra	10.722
Servicios recibidos	265
Servicios prestados	1.585
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	553
Gastos para arrendamientos de inmuebles	507
Ingresos financieros	858
Gastos financieros	73

La totalidad de las transacciones anteriores se han realizado en euros.

Ingresos y gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores.

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



	<i>miles de €</i>	
Ingresos y gtos. extraord. y de ej. anteriores	Ingresos	Gastos
Penalización a clientes	203	--
Indemnizaciones	--	6.843
Responsabilidades s/ sociedades dependientes (*)	--	4.157
Sanciones	--	2.375
Impuestos	--	2.000
Otros	599	1.084
Total	802	16.459

(*) Ver apartado 4-j-2 de esta memoria.

20. - SITUACIÓN FISCAL

Fadesa Inmobiliaria, S.A. como matriz de un Grupo de sociedades, desde 1 de enero de 1999 se halla acogida al régimen de consolidación fiscal en el Impuesto sobre Sociedades siendo el sujeto pasivo a efectos de liquidación del Impuesto del mencionado Grupo.

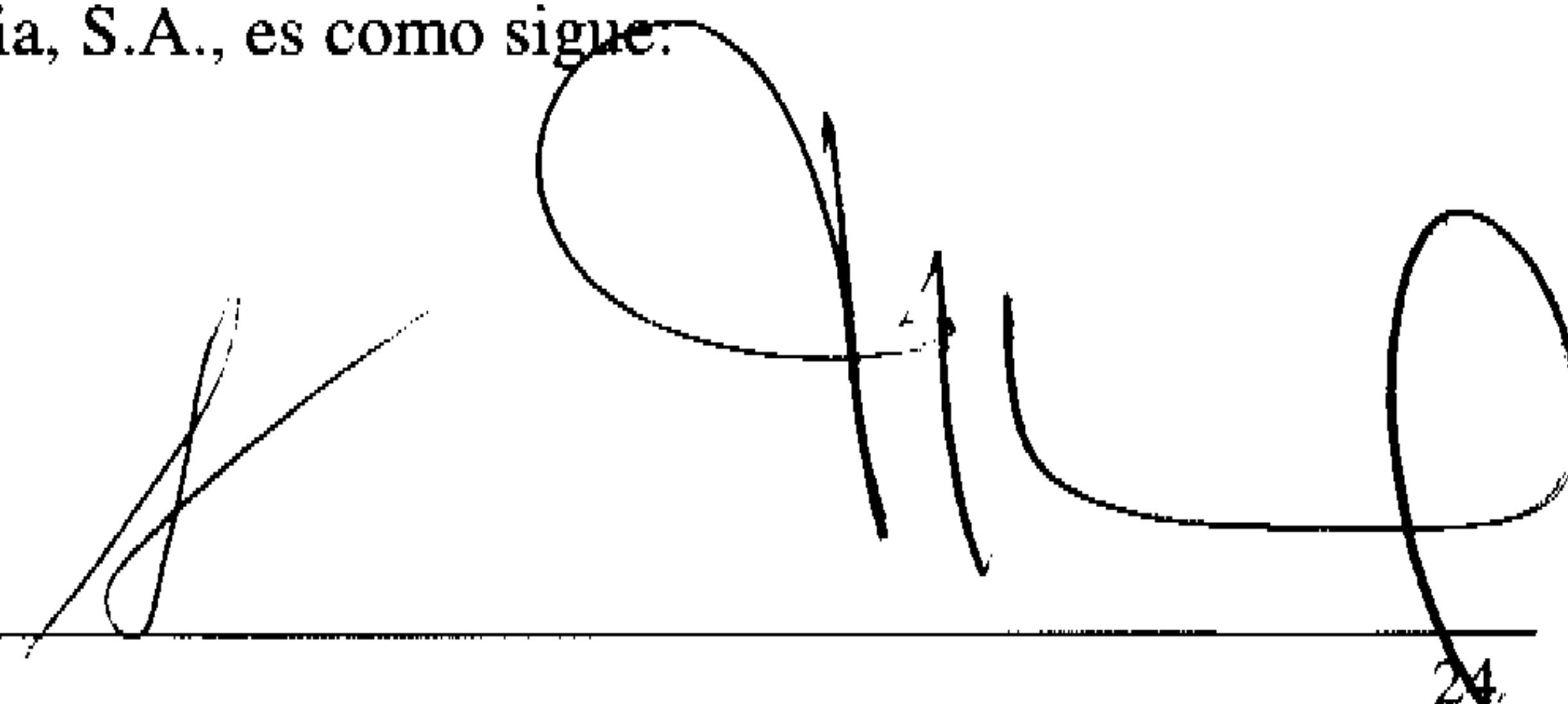
Las sociedades que componen el grupo de consolidación fiscal al cierre del ejercicio 2004 son las siguientes:

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

Sociedades dependientes

Obralar, S.L.	TR-2, S.A.
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	Baranda Azul, S.A.
Fadesa Canarias, S.L.	Hotel Isla Cristina, S.L.
Centro Logístico del Transporte de Culleredo, S.A.	Hotel Campos de Guadalmina, S.L.
Arco Iris Gestión, S.L.	Hotel de Matogrande, S.L.
Triple Gest, S.L.	Aplistone, S.L.
Eurogalia, S.L.	Promotora Club Social Torrelago, S.A.
Pinturas Meldorf, S.A.	Encra Energía, S.L.
PQF-97, S.L.	Gran Hotel de Aranjuez, S.L.
Escayolas Alba, S.L.	Hotel de Badaguas, S.L.
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Hotel el Toyo, S.L.
Casino de Badaguas, S.A.	Hotel Fuerteventura Playa, S.L.
Urbanización Club de Campo Logroño, S.L.	Hotel Fuerteventura Mar, S.L.
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	Hotel Fuerteventura Golf, S.L.
Lamps, S.A.	

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



Concepto	<i>miles de €</i>	
	Situación contable	Situación fiscal
Resultado contable antes de Impuesto sobre sociedades	176.940	176.940
Diferencias permanentes positivas	9.332	9.332
Diferencias permanentes negativas	(6.589)	(6.589)
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	--	207
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores	--	(271)
Resultado contable ajustado / Base imponible	179.683	179.619
Cuota al 35%	62.889	62.867
Deducciones por reinversión	(1.681)	(1.681)
Diferencias IS 2003	(1.655)	--
Gasto por impuesto / Impuesto a pagar	59.553	61.186
Retenciones y pagos a cuenta		41.212
Cuota líquida del impuesto sobre sociedades		19.974

Del gasto por Impuesto sobre Sociedades registrado por Fadesa Inmobiliaria S.A., 78 miles de euros corresponden a su establecimiento permanente en Portugal, cuya liquidación se realiza en dicho país.

Adicionalmente a lo anterior, como consecuencia del régimen de tributación consolidado al que está acogido la Sociedad, se ha registrado con las sociedades dependientes los derechos de cobro u obligaciones de pago que se derivan del cálculo del gasto por el Impuesto sobre Sociedades a efectos individuales en cada una de ellas, resultando al 31 de diciembre de 2004 un saldo neto deudor de 5.697 miles de euros con empresas del grupo, que incrementa en el mismo importe la deuda con las Administraciones Públicas calculada en el párrafo anterior. Los saldos más significativos son deudores con Obralar, S.L. y Hotel de Matogrande, S.L. por importe de 2.066 y 3.099 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2003, se finalizó por parte de la Oficina Nacional de Inspección (ONI) de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) actuaciones de comprobación e investigación correspondientes a los periodos 1996 a 1998 por el Impuesto sobre Sociedades, 10/1997 a 12/1998 correspondientes al IVA y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales, capital mobiliario, y por los periodos 1997 a 1998 por el IAE y retenciones a cuenta de no residentes.

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

De la mencionada comprobación se han derivado actas firmadas en conformidad por importe de 648 miles de euros por el Impuesto sobre Sociedades, 65 miles de euros por el IVA y 70 miles de euros por retenciones e ingresos a cuenta del rendimiento del trabajo. Los expedientes sancionadores de las mencionadas actas firmadas en conformidad por importe de 284 miles de euros fueron recurridos ante el

Tribunal Económico – Administrativo Central (TEAC). No obstante, con fecha diciembre de 2004 se ha desistido de las señaladas reclamaciones, con el fin de acoger estos expedientes a la reducción prevista en la DT 3 de la Ley 58/2003, que dejaría su cuantía en 215 miles de euros

Adicionalmente, se han firmado actas en disconformidad que, en la actualidad están recurridas ante el TEAC, y cuyo ingreso se encuentra suspendido al haber presentado avales ante los Órganos de Recaudación, según el siguiente detalle:

Detalle actas	<i>miles de €</i>
Impuesto sobre sociedades, 1996-98	4.234
Impuesto sobre el Valor Añadido, 1997-98	414
Retenciones y pagos a cuenta, 1997-98	151

De las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto sobre Sociedades, el importe mayor se refiere a la aplicación por la Inspección de criterios diferentes en la imputación contable de los costes de las promociones entregadas por la Sociedad en los ejercicios comprobados, generándose en opinión de la Inspección un diferimiento de impuestos.

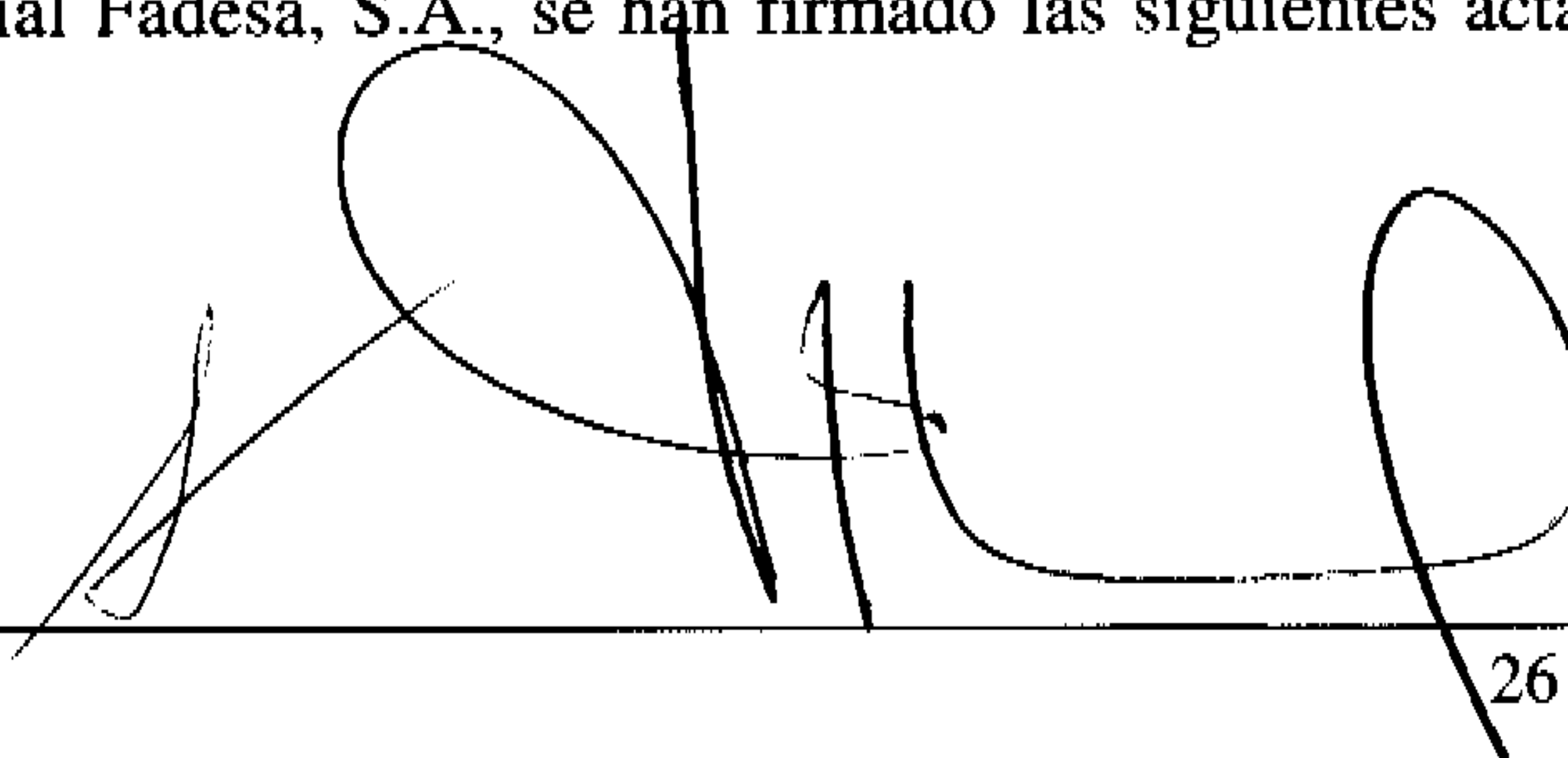
Los administradores de la Sociedad consideran que el criterio de imputación de la Inspección, que es cuestionable y por ello han firmado las actas en disconformidad, suponen un impuesto anticipado por importe de 2.693 miles de euros, debido a que la Inspección en sus actas aumentó las existencias finales al 31 de diciembre de 1999 en 7.697 miles de euros que, en caso de no prosperar los recursos, significarán un crédito fiscal por el impuesto anticipado generado, el cual figura registrado en Administraciones Públicas deudoras a largo plazo.

Asimismo, en relación con las mencionadas actas se han incoado expedientes sancionadores por importe de 1.811 miles de euros, que en la actualidad se encuentran recurridos ante el TEAC, junto con las actas de disconformidad y suspendidos sin la prestación de garantías por no ser necesario.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en las actas de inspección firmadas en disconformidad han sido provisionadas en las cuentas anuales adjuntas, tal y como se detalla en la nota 14 ‘Provisión para riesgos y gastos’, habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

La Sociedad tiene la intención de realizar las declaraciones complementarias necesarias por el Impuesto sobre Sociedades, correspondientes a los ejercicios no prescritos, a fin de solicitar la devolución de los ingresos indebidos y que han dado lugar al saldo registrado en ‘Administraciones Públicas Deudoras a largo plazo’ por importe de 2.732 miles de euros. A tales efectos, con fecha 26/07/2004 se presentó solicitud de ingresos indebidos por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 1999, por importe de 1.485 miles de euros, de conformidad con el criterio de la Inspección. Dicha solicitud fue rechazada por la ONI mediante acuerdo desestimatorio de 29/11/2004 por no ser firme la liquidación de la que trae causa la solicitud, habiendo sido dicho acuerdo objeto de recurso ante el TEAC.

Adicionalmente, y en cuanto al Grupo Empresarial Fadesa, S.A., se han firmado las siguientes actas de disconformidad por los siguientes conceptos:



	<i>miles de €</i>
Detalle actas	
Impuesto sobre sociedades, 1997-98	206
Impuesto sobre el Valor Añadido, 1997-98	2

Las actas firmadas en disconformidad están recurridas ante el TEAC y dan derecho a una devolución de 206 miles de euros a favor de Fadesa Inmobiliaria, S.A. como sociedad absorbente de Grupo Empresarial Fadesa, S.A.

Asimismo, como consecuencia del acta por Impuesto sobre el Valor Añadido incoada a Fadesa Inmobiliaria S.A., se ha solicitado devolución de ingresos indebidos de 321 miles de euros por Grupo Empresarial Fadesa, S.A., a la que tendrá derecho Fadesa Inmobiliaria S.A. como sociedad absorbente. Dicha solicitud ha sido denegada por la ONI, habiendo sido este acuerdo objeto de recurso ante el TEAC.

La Sociedad se ha acogido a los beneficios de la Ley 19/94 relativa a la dotación de reservas para inversiones en el territorio canario, que en el artículo 27.2 condiciona el incentivo fiscal a la reinversión del importe total (6.589 miles de euros) en activos fijos en un plazo no superior a tres años, y que se mantenga en balance por un periodo al menos de 5 años.

21. - GARANTÍAS COMPROMETIDAS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Avales y compromisos.

A 31 de diciembre de 2004 la Sociedad es avalista ante entidades financieras por préstamos, créditos, y avales concedidos a sociedades del grupo por importe de 85.636 miles de euros.

22. - OTRA INFORMACION Y HECHOS POSTERIORES

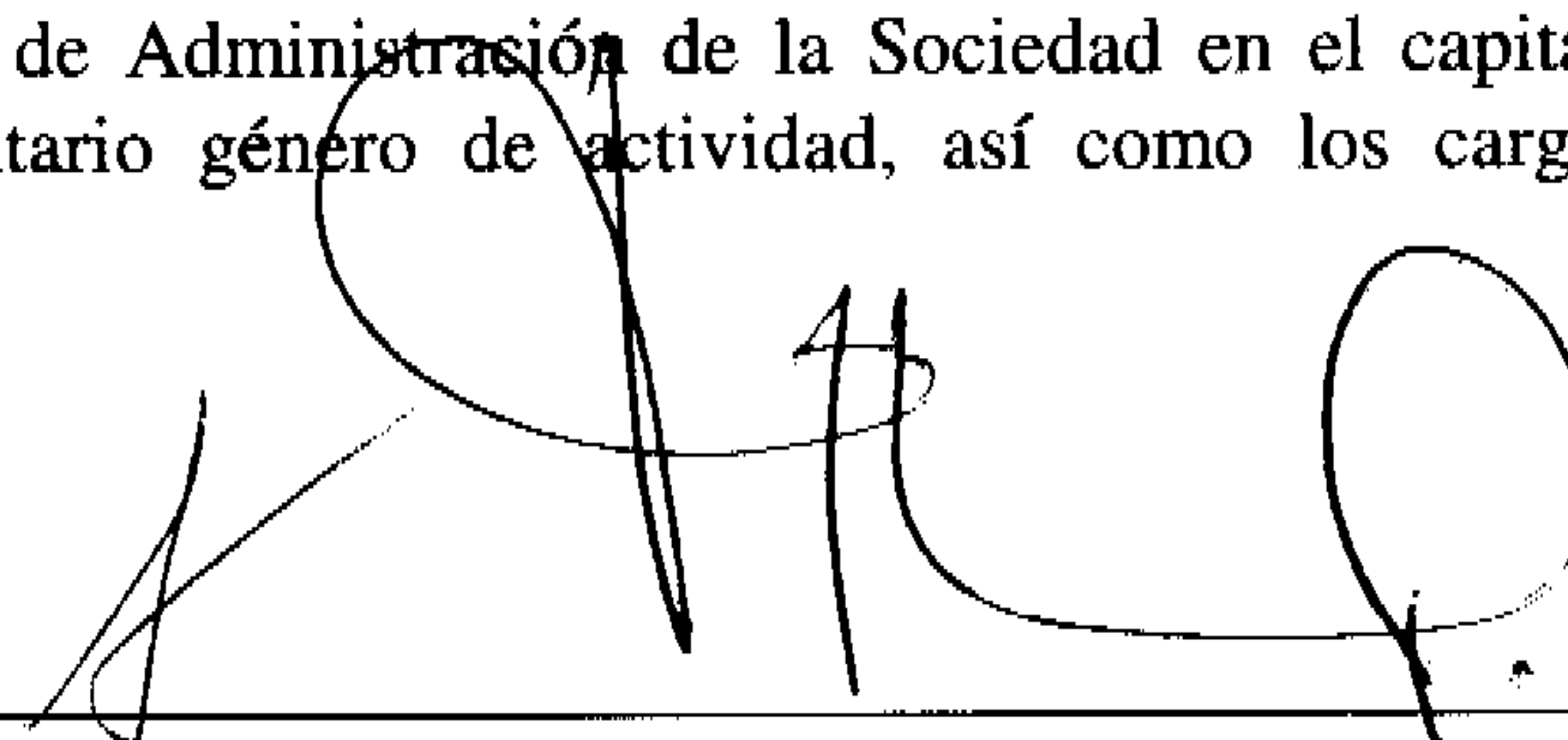
Retribución y otras prestaciones a los administradores.

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 4.127 miles de euros, correspondiendo 2.824 miles de euros a retribuciones, 33 a dietas y 1.270 a sueldos y salarios.

La Sociedad no ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración ni ha contraído obligaciones en materia de fondos de pensiones, seguros de vida u otros similares.

Participación de los administradores en otras sociedades.

Las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, así como los cargos o funciones que en ella ejercen, son las siguientes:



Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Manuel Jove Capellán	33,00	Inversiones Tenerife, S.L.	Sin Cargos
D. Manuel Jove Capellán	33,00	Invest Cost, S.A.	Sin Cargos
D. José Enrique Fernández-Llamazares Nieto	--	Lico Inmuebles, S.A.	Consejero
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	45,24	Alsifam, S.L.	Administrador único
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	33,33	C.D.U., S.L.	Sin Cargos
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	14,29	Actividades Empresariales Cuadrin, S.L.	Sin Cargos
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	--	Monthisa	Consejero
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	4,00	Royal Mediterranea, S.A.	Consejero
D. José Luis Suárez Barragato	26,00	Gladius Consulting, S.L.	Presidente del Consejo
D. José Luis Suárez Barragato	25,00	Iberian Coast Properties Dream Homes International, S.L.	Consejero
D. José Luis Suárez Barragato	--	Praga de Hipotecas y Créditos, E.F.C., S.A.	Consejero
D. José Luis Suárez Barragato	--	Llanera, S.L.	Consejero

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no realizan por cuenta propia o ajena actividades iguales, análogas o complementarias a las de Fadesa Inmobiliaria, S.A.

Retribución de auditores.

La remuneración a los auditores por la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2004 ha ascendido a 64 miles de euros.

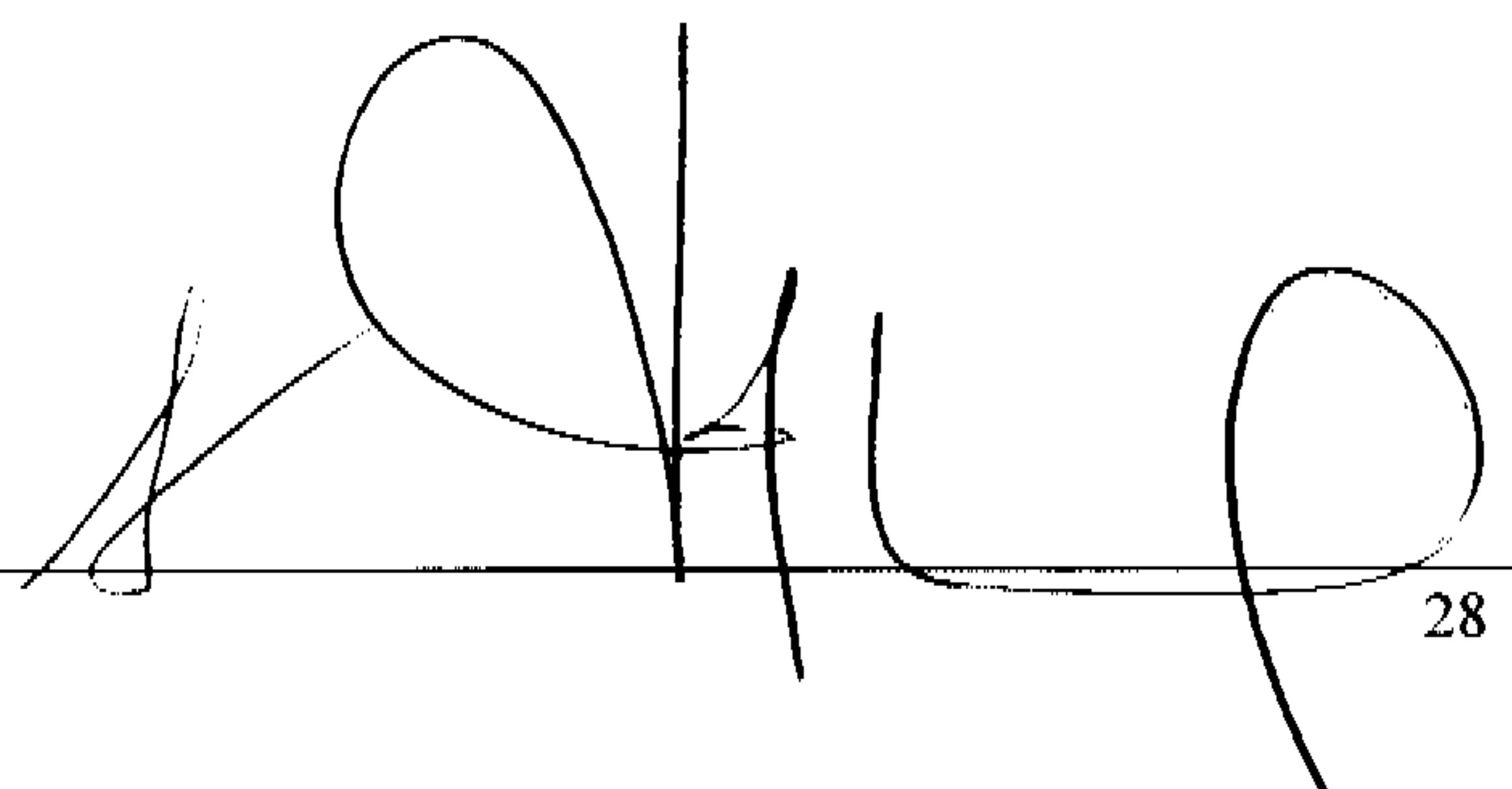
Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 313 miles de euros. En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

Hechos posteriores.

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

Información sobre medio ambiente.

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

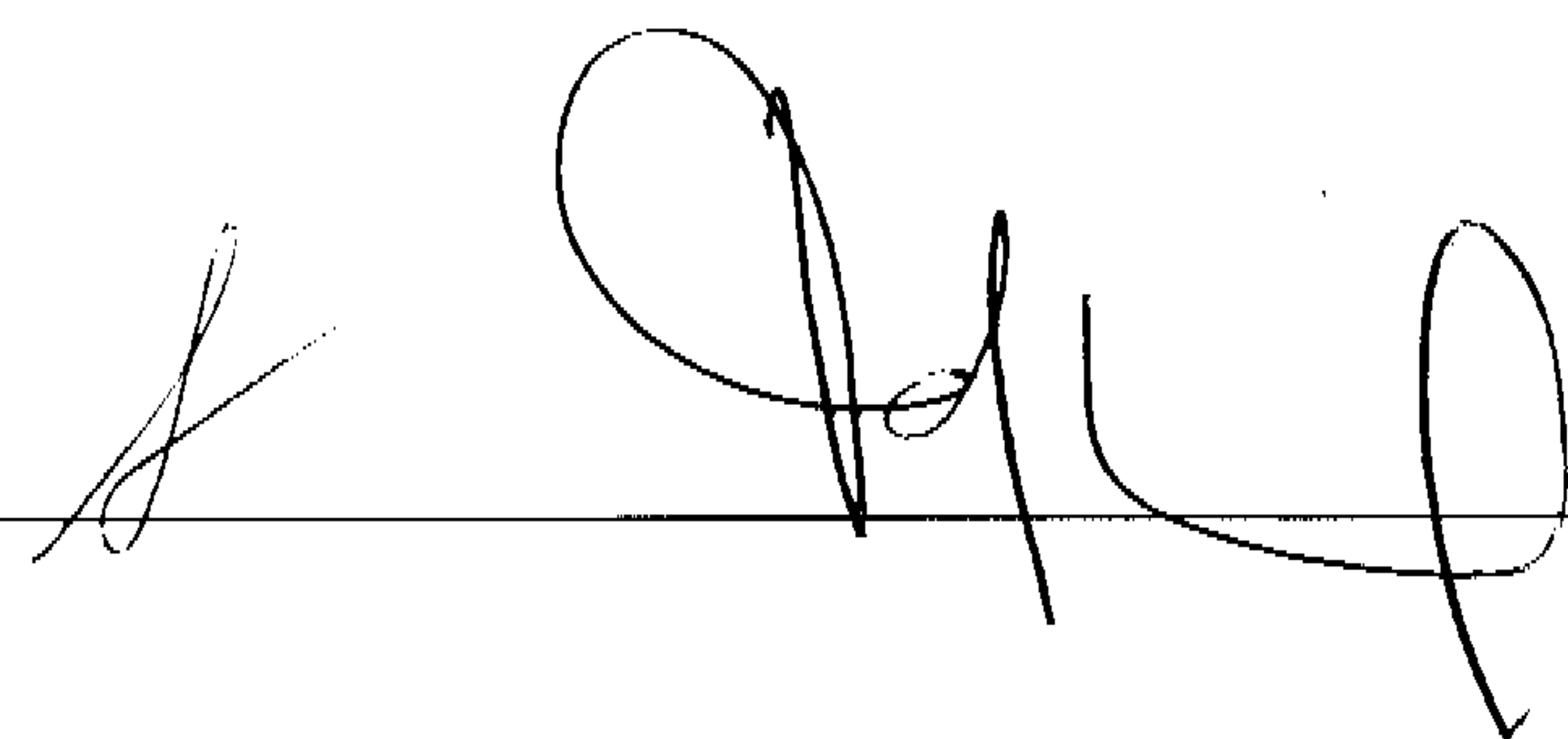


23. - CUADRO DE FINANCIACIÓN DEL EJERCICIO

APLICACIONES			ORÍGENES	miles de€	
	2004	2003		2004	2003
Adquisiciones de inmoviliz. inmateriales	114	264	Recursos procedentes de las operaciones	126.963	81.008
Adquisiciones de inmoviliz. materiales	10.907	5.281	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	693	538
Adquisiciones de inmoviliz. financieras	40.058	56.662	Enajenación de inmoviliz. materiales	14.060	21.789
Adquisición de acciones propias	13.120	--	Enajenación de inmoviliz. financieras	19.624	1.185
Gastos a distribuir en varios ejercicios	201	916	Enajenación de acciones propias	13.739	--
Cancelación o traspaso de deuda a l/p a c/	196.243	228.598	Deudas a largo plazo	395.719	279.974
Total aplicaciones	260.643	291.721	Total orígenes	570.798	384.494
EXCESO DE ORÍGENES			EXCESO DE APLICACIONES		
(Aumento de capital circulante)	310.155	92.773	(Disminución de capital circulante)		--

Variación del capital circulante	2004		2003	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	537.076	--	188.586	--
Deudores	388.438	--	89.915	--
Acreedores	--	608.608	--	188.517
Inversiones financieras temporales	15.060	--	--	11.538
Tesorería	--	21.876	13.855	--
Ajustes por periodificación	65	--	472	--
Total	940.639	630.484	292.828	200.055
Variación del capital circulante	310.155		92.773	

Correcciones al resultado	miles de€	
	2004	2003
Resultado contable	117.387	58.325
Aumentos		
Dotaciones a la amortización	5.108	4.858
Amortización de gastos a distribuir	849	2.639
Dotación de provisiones de inmovilizado	9.300	17.400
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	8.739	7.721
Pérdidas procedentes del inmovilizado	2	8
Disminuciones		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(647)	(336)
Beneficio de ventas de inmovilizado	(8.430)	(6.875)
Beneficio de ventas de acciones propias	(619)	--
Impuesto anticipado en el ejercicio	(4.726)	(2.732)
Total	126.963	81.008



FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2004

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS.

En el ejercicio 2004, las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias de Fadesa Inmobiliaria han consolidado la tendencia de crecimiento de los últimos años. En este sentido, la cifra de negocio de la sociedad ha alcanzado una cifra de 753,1 millones de euros, un 34% superior a la del año 2003.

Las ventas de viviendas y parcelas siguen constituyendo la principal fuente de ingresos de la sociedad, el 79%. En el año recién terminado se ha producido un fuerte incremento de los ingresos derivados de ejecución de obra, fundamentalmente la destinada a hoteles del Grupo.

El beneficio de explotación progresó un 71% durante 2004.

El Beneficio Ordinario mostró un crecimiento significativo (+86,4%) alcanzando la cifra récord para la Compañía de 186,4 millones de euros. Asimismo, una vez registrados los resultados extraordinarios y el impuesto de sociedades, el beneficio neto del ejercicio alcanzó la cifra de 117,4 millones de euros, lo que supone un incremento interanual del 101%.

El volumen del activo al final del ejercicio también refleja la evolución de la sociedad: 2.455 millones de euros, un 61% superior al ejercicio precedente, destacando principalmente el aumento de existencias, 1.448,4 millones de euros (+59%), que es la partida que engloba la cartera de suelo y las promociones en curso.

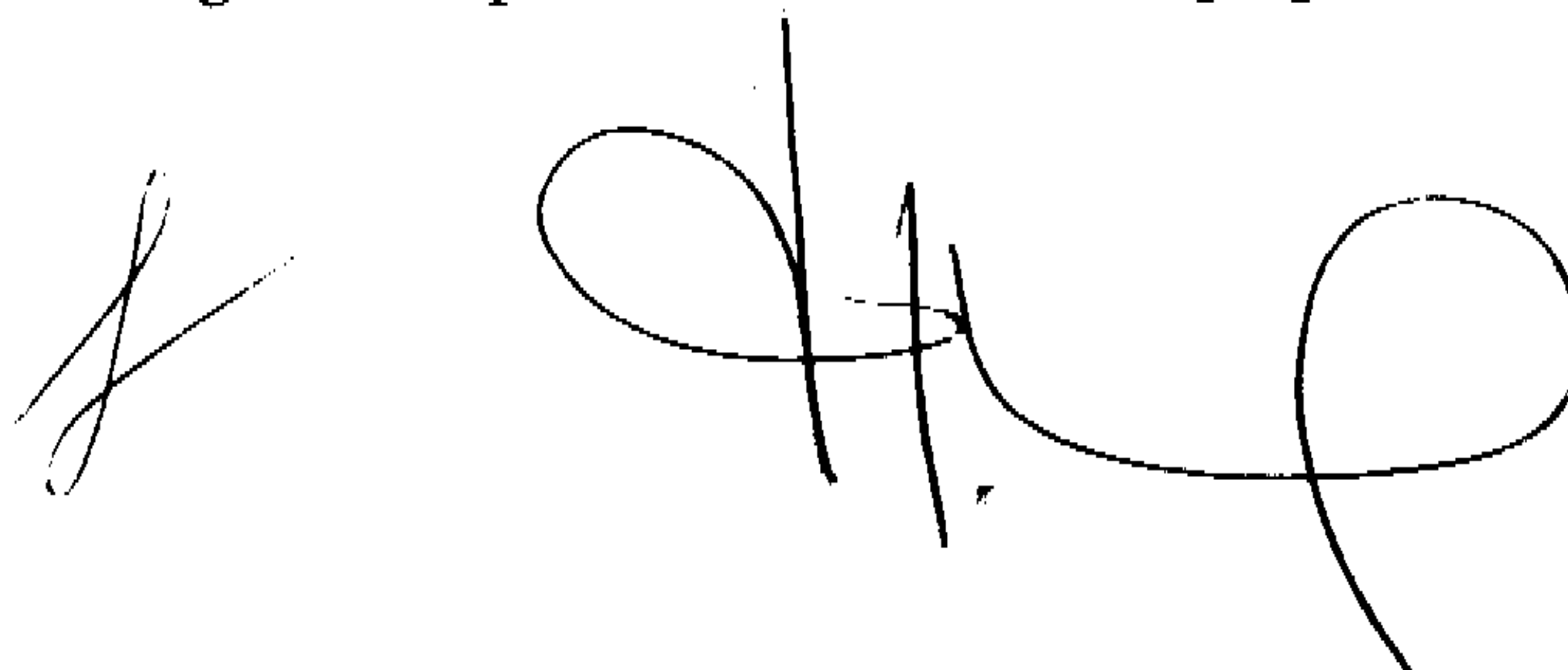
En el lado del pasivo, los Fondos Propios de la entidad se han incrementado en un 51% y el endeudamiento neto ha alcanzado los 740 millones de euros consecuencia de las inversiones practicadas durante el último ejercicio.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.

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

ACCIONES PROPIAS.

Durante el ejercicio 2004 el Grupo ha efectuado las siguientes operaciones con acciones propias:

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a simple, stylized mark, and the second is a more complex, cursive signature.

Acciones propias	Nº títulos	<i>miles de €</i>
		Valor
Saldo a 31/12/2003	--	--
Adquisiciones	1.107.623	13.120
Ventas	(1.107.623)	(13.120)
Saldo a 31/12/2004	--	--

El resultado neto obtenido por las transacciones con las acciones propias ha ascendido a un beneficio de 619 miles de euros.

COMITÉ DE AUDITORIA.

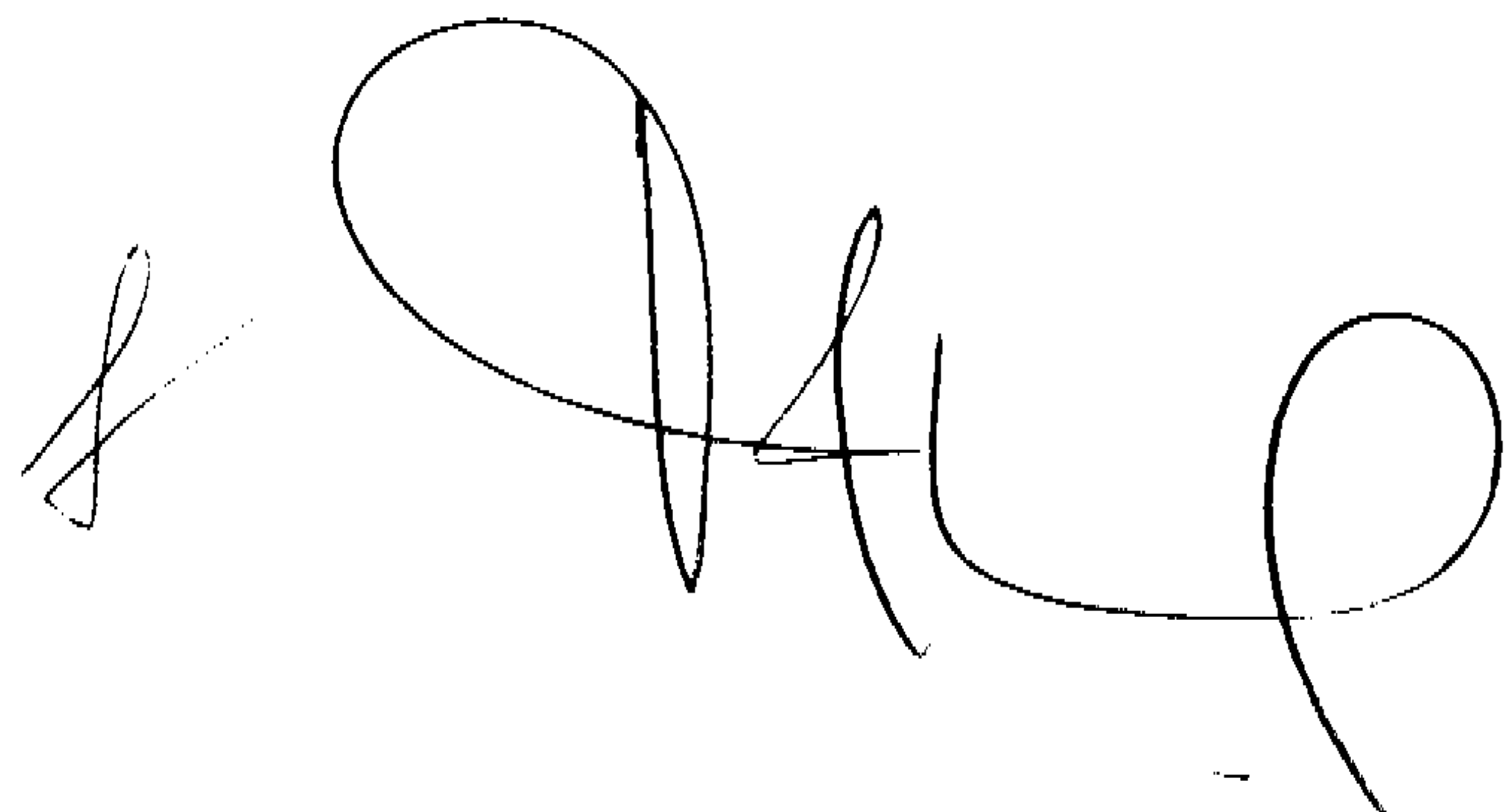
De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales de Fadesa Inmobiliaria, S.A. (en adelante FADESA o 'la Sociedad') existe constituido un Comité de Auditoria de FADESA formado por tres miembros, con mayoría de Consejeros Externos.

Con fecha 28 de julio de 2004, se constituyó formalmente el mencionado Comité.

En este primer año de existencia el Comité se ha reunido en tres ocasiones con asistencia de todos sus miembros. Estas reuniones han servido para conocer los documentos e información financiera que luego han sido objeto de examen por el consejo de administración, contando con la asistencia del Director Económico-Financiero.

Asimismo, se han mantenido dos reuniones con los auditores externos, una para la preparación del Plan de Auditoria Externa para el ejercicio 2004 y otra para conocer el desarrollo del trabajo de la auditoria externa en la fase preliminar.

Por último, el Comité ha planteado al Consejo de Administración, después de los oportunos trabajos internos y de consultas con asesores externos, la conveniencia de constituir un Departamento de Auditoria Interna y ha aprobado la Norma Reguladora de la Función de Auditoria Interna de FADESA que regula, entre otros, su función y sus procedimientos.



En A Coruña, a 28 de febrero de 2005, los abajo firmantes, que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Fadesa Inmobiliaria S.A., formulan las cuentas anuales y el informe de gestión de dicha Sociedad correspondientes al ejercicio anual 2004. El resto de las hojas que componen las cuentas anuales y el informe de gestión las firman únicamente el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración en representación de los Administradores.

✓ D. Manuel Jove Capellán
Presidente

D. Manuel Jove Santos
Vicepresidente 1º

Dª. Felipa Jove Santos
Vicepresidenta 2ª

D. José Luis Macía Sarmiento
Consejero-Delegado

D. José María Castellano Ríos
Vocal

D. José Enrique Fernández-Llamazares Nieto
Vocal

✓ D. Modesto Rodríguez Blanco
Vocal

D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre
Vocal

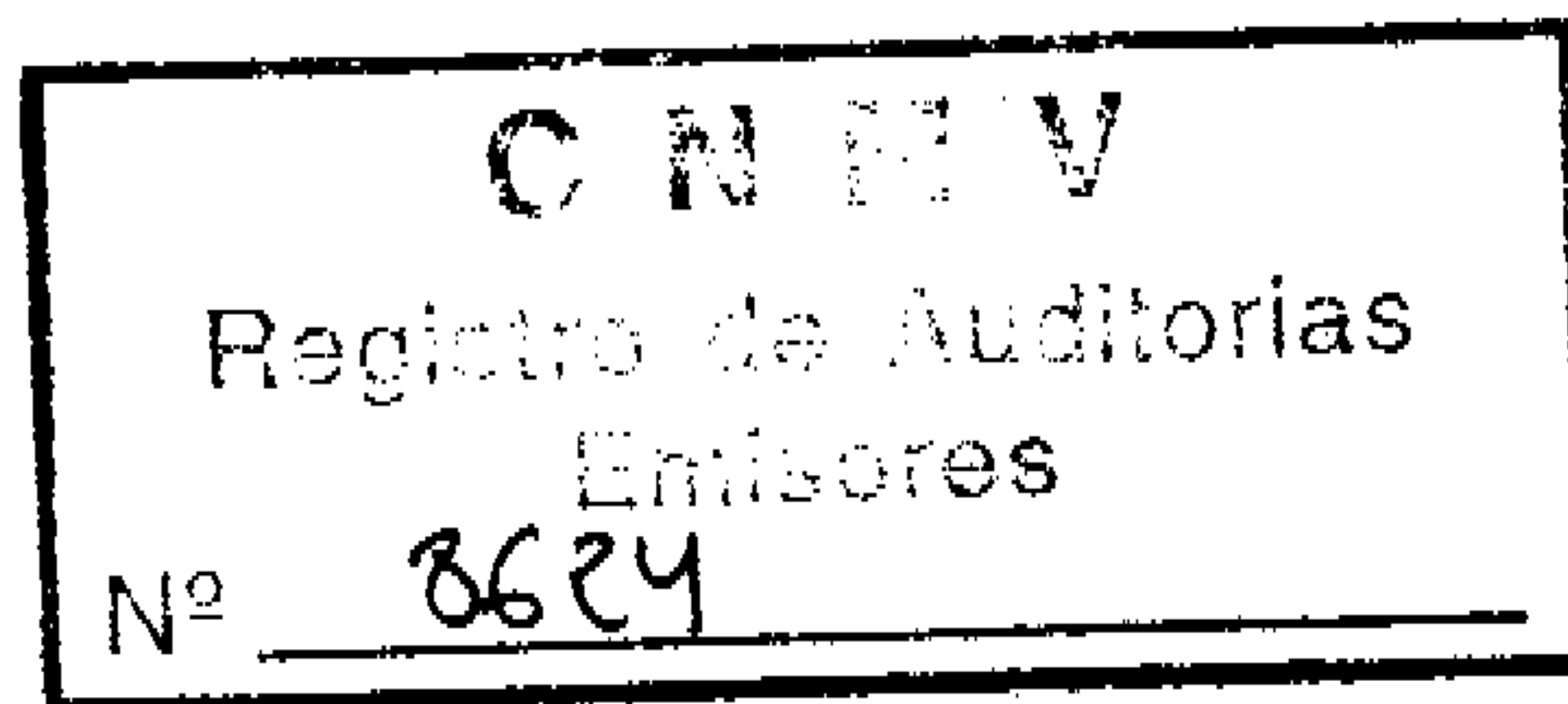
D. José Luis Suárez Barragato
Vocal

INFORME DE AUDITORÍA

* * * * *

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2004**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de Fadesa Inmobiliaria, S.A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 1 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados consolidados de sus operaciones realizadas en 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.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004, contiene las explicaciones que los Administradores de Fadesa Inmobiliaria, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. 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 la Grupo.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG S.L.

Año 2004 N° 04SD-000097/6
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

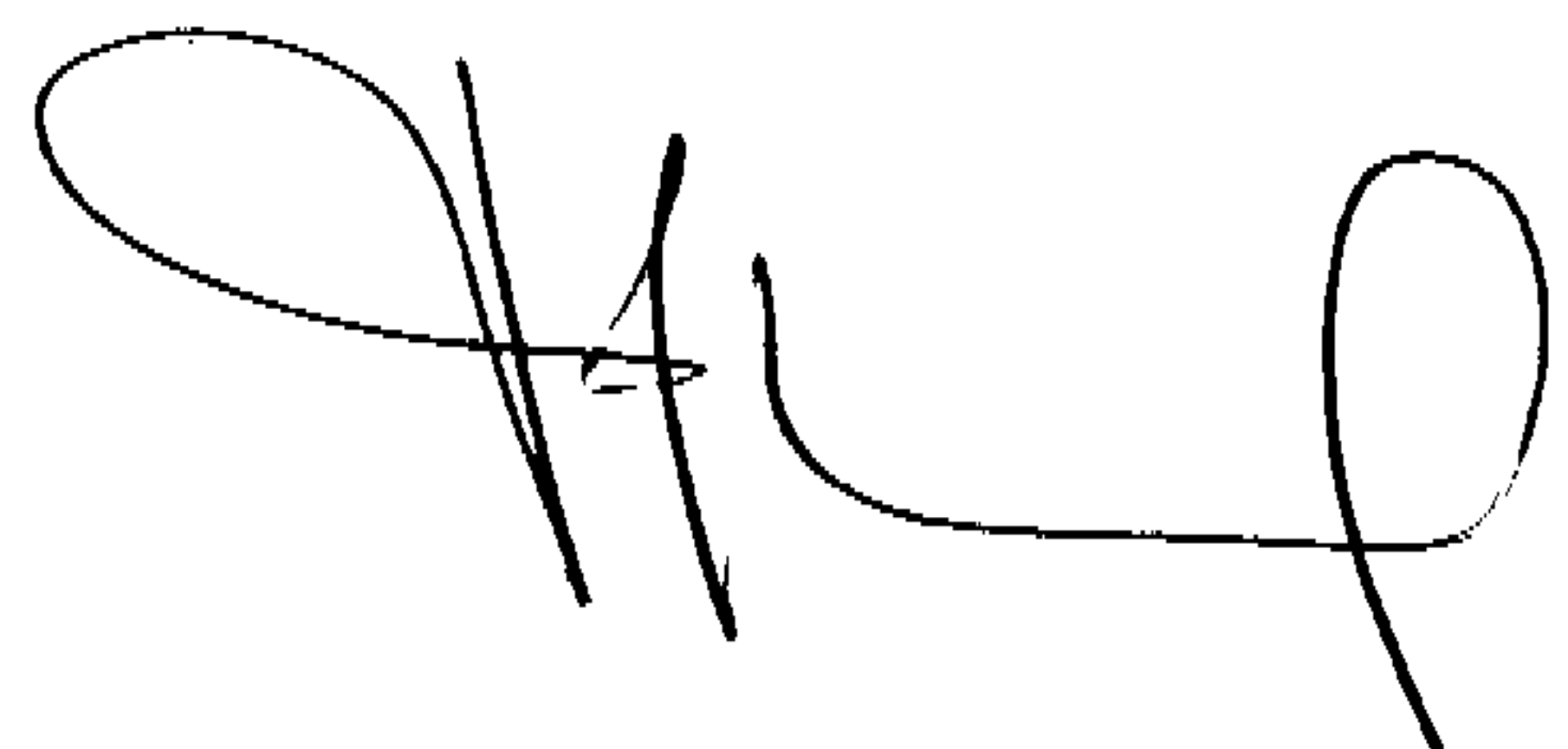
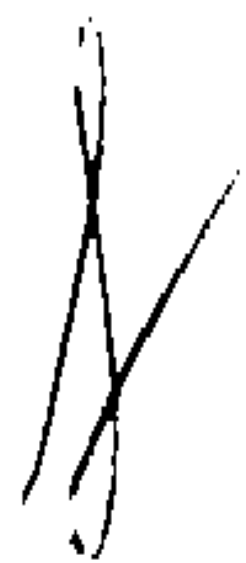
28 de febrero de 2005

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



Andrés Lucendo Monedero

FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004



FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2004 y 2003
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO

2004

2003

INMOVILIZADO	462.408	374.203
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	3.298	1.305
INMOVILIZADO INMATERIAL	18.834	22.866
Gastos de investigación y desarrollo	3	29
Concesiones administrativas	2.847	2.842
Aplicaciones informáticas	782	633
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	20.378	25.445
Amortizaciones	(5.176)	(6.083)
INMOVILIZADO MATERIAL	384.194	291.114
Terrenos, solares y construcciones	147.733	38.375
Inmuebles para explotación	18.505	23.104
Inmuebles para uso propio	9.491	8.468
Instalaciones técnicas y similares	73.189	43.109
Otras instalaciones, utilillaje y mobiliario	24.322	13.654
Anticipos e inmovilizaciones en curso	140.203	190.151
Otro inmovilizado	17.153	10.142
Provisiones	(6.907)	(5.915)
Amortizaciones	(39.495)	(29.974)
INMOVILIZADO FINANCIERO	56.082	58.918
Participaciones en empresas del grupo no consolidadas	1.647	1.647
Participaciones puestas en equivalencia	11.592	11.628
Cartera de valores a largo plazo	46.481	46.462
Otros créditos	3.591	3.451
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	1.005	848
Administraciones Públicas a largo plazo	6.141	2.757
Provisiones	(14.375)	(7.875)
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	--	3.249
GASTOSA DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.289	3.316
ACTIVO CIRCULANTE	2.198.701	1.360.959
EXISTENCIAS	1.660.042	1.064.868
Terrazos y solares promotoras	740.509	381.314
Promociones en curso (promotoras)	744.839	596.794
Obras en curso (constructoras)	2.832	5.318
Edificios construidos	132.775	45.588
Anticipos	17.418	21.431
Existencias de la actividad industrial	24.330	16.109
Existencias de la actividad hotelera	290	--
Provisiones	(2.951)	(1.686)
DEUDORES	504.644	255.956
Cientes por ventas y prestación de servicios	427.804	214.468
Empresas consolidadas por integración proporcional deudoras	29.216	17.753
Deudores varios	12.606	7.544
Personal	201	341
Administraciones Públicas	36.357	16.713
Provisiones	(1.540)	(863)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	17.414	1.893
Cartera de valores a corto plazo	13.757	357
Otros créditos	1.788	1.534
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	1.869	2
TESORERIA	15.229	37.016
AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.372	1.236
TOTAL ACTIVO	2.664.398	1.741.727

PASIVO

2004

2003

FONDOS PROPIOS	386.566	272.868
CAPITAL SUSCRITO	11.137	11.137
PRIMA DE EMISION	51.179	51.179
OTRAS RESERVAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	187.470	118.590
Reservas distribuibles	173.349	106.899
Reservas no distribuibles	14.121	11.691
RESERVAS SOC. CONSO. POR INTEG. GLOBAL O PROPORC.	14.622	4.250
RESERVAS EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	833	655
DIFERENCIAS DE CONVERSION	1.035	1.961
PERDIDAS Y GANANCIAS ATRIB. A LA SOC. DOMINANTE	120.290	85.096
Pérdidas y ganancias consolidadas	120.253	85.240
Pérdidas y ganancias atribuibles a socios externos	37	(144)
SOCIOS EXTERNOS	18.421	812
DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION	6.549	6.563
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.351	2.125
Subvenciones de capital	1.101	451
Diferencias positivas de cambio	3	29
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.247	1.645
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	14.934	9.930
Provisiones para impuestos	12.289	7.989
Otras provisiones	2.645	1.941
ACREEDORES A LARGO PLAZO	679.785	447.419
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	327.232	252.461
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	311.374	234.309
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	15.858	18.152
OTROS ACREEDORES	18.523	23.777
Otras deudas	2.482	7.736
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	381	433
Administraciones Públicas	15.660	15.608
ACREEDORES POR OP. TRAFICO A LARGO PLAZO	334.030	171.181
ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.555.792	1.002.010
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	616.057	427.833
Préstamos y otras deudas	610.527	422.019
Deudas por intereses	3.054	2.128
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	2.476	3.686
ACREEDORES COMERCIALES	834.520	536.781
Anticipos recibidos por pedidos	400.267	277.911
Deudas por compras o prestación de servicios	233.538	118.091
Deudas representadas en efectos a pagar	200.715	140.779
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	65.634	32.588
Administraciones Públicas	42.577	18.676
Otras deudas	22.337	13.170
Remuneraciones pendientes de pago	572	630
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	148	112
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	38.943	4.803
AJUSTES POR PERIODIFICACION	638	5
TOTAL PASIVO	2.664.398	1.741.727

FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Cifras en miles de euros)

	2004	2003
DEBE	2004	2003
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	731.797	527.097
APROVISIONAMIENTOS	493.963	360.167
TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	--	16.150
GASTOS DE PERSONAL	69.402	52.550
DOTACION PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	12.934	9.767
VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	35.978	2.586
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	119.520	85.877
Servicios exteriores	83.871	59.470
Tributos	32.805	24.377
Otros gastos de gestión corriente	2.844	2.030
HABER	2004	2003
INGRESOS DE EXPLOTACION	940.893	645.415
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	686.494	525.113
Ventas de la actividad inmobiliaria	658.623	513.814
Ventas de la actividad industrial	16.432	11.299
Ventas de la actividad hotelera	11.439	--
AUMENTO EXIST. PTOS. EN CURSO Y TERMINADOS	4.174	1.336
AUMENTO EXIST. PROM. EN CURSO Y TERMINADAS	247.538	114.771
TRABAJOS EFECT. POR EL GRUPO PARA SU INMOV.	531	128
EXISTENCIAS PROM. CURSO Y EDIFIC. INC. AL INMOV.	476	3.064
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	1.680	1.003
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.416	784
Subvenciones	257	213
Exceso de provisiones de riesgos y gastos	7	6

BENEFICIO DE EXPLOTACION	209.096	118.318
GASTOS FINANCIEROS	37.527	43.528
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	30.748	25.647
VARIACION DE PROVISIONES DE INVERS. FINANCIERAS	6.500	5.000
DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO	279	12.881

AMORTIZACION FONDO COMERCIO CONSOLIDACION	3.249	1.593
BENEFICIO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	177.418	87.599
GASTOS EXTRAORDINARIOS	13.666	7.119
PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	110	70
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO	618	887
GASTOS EXTRAORDINARIOS	12.165	4.991
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	773	1.171

RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	8.147	34.958
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	185.565	122.557
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	65.312	37.317
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	120.253	85.240
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS	--	144
RESULTADO EJERC. ATRIB. A LA SOC. DOMINANTE	120.290	85.096

INGRESOS FINANCIEROS	9.113	14.224
INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	23	2
OTROS INTERESES O INGRESOS ASIMILADOS	2.563	1.493
DIFERENCIAS POSITIVAS DE CAMBIO	6.527	12.729
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	28.414	29.304

PARTICIP. BENEFICIOS CIAS EN EQUIVALENCIA	(15)	178
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	21.813	42.077
BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO	19.748	34.316
BENEFICIOS POR OPER. CON ACC. Y OBLIG. PROPIAS	619	--
SUBVENCIONES DE CAPIT. TRANF. AL RDO. EJ.	12	6.817
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.216	704
INGRESOS Y BENEFICIOS DE OTROS EJERCICIOS	218	240

RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS	37	--
--	-----------	-----------

**FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2004

1. - CONSTITUCIÓN DEL GRUPO Y ACTIVIDADES

Fadesa Inmobiliaria S.A. (FADESA) en adelante la Sociedad dominante, se constituyó como sociedad anónima el 24 de julio de 1980 por un periodo de tiempo indefinido. El objeto social y actividades principales del grupo consisten en la promoción inmobiliaria, explotación de establecimientos hoteleros y explotación de patrimonio en alquiler, contemplando también todas las actuaciones derivadas de las mismas (compra y venta de solares, edificación, gestión urbanística, etc.), desde marzo de 2001 como consecuencia de la integración en el perímetro de consolidación del subgrupo Eurogalia, constituyen también actividades del grupo las derivadas de la producción, transformación y comercialización de algunos productos del sector de la construcción.

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

Toda las sociedades que componen el Grupo consolidado tienen su domicilio social en España excepto las siguientes:

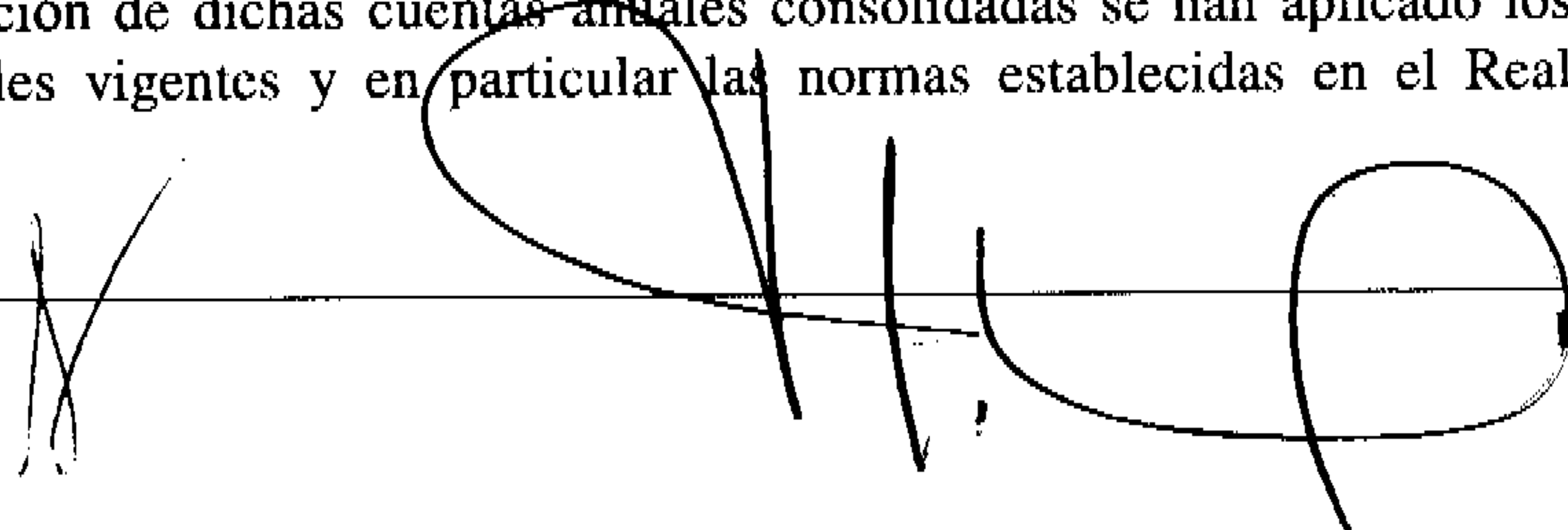
- Ulepim Promoções Imobiliárias, S.A.	Portugal
- Inmobadajoz, Empreendimentos Imobiliarios, S. Lda.	Portugal
- Groupe Fadesa Maroc, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos
- Tamino Netherlands, B.V.	Holanda
- Fadesa Polska, sp.z.o.o.	Polonia
- Fadesa Hungaria Rt.	Hungría
- Fadesa Slovensko s.r.o.	Eslovaquia
- Diana Forest, S.A.	Rumania

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

2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel.

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



Decreto 1.815/1991, de 20 de diciembre.

Las presentes cuentas anuales, correspondientes al ejercicio 2004, formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Comparación de la información.

De acuerdo con la normativa vigente los saldos de cada partida del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 se presentan comparativamente con los saldos del ejercicio anterior. Según se indica en la nota 3 de la presente memoria, en el ejercicio 2004 se han producido cambios en el perímetro de consolidación con relación al ejercicio 2003, por incorporaciones, retiros y variaciones en los porcentajes de participación de sociedades pertenecientes al perímetro de consolidación en el pasado ejercicio.

c) Criterios de consolidación.

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

• **Métodos de consolidación**

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

Sociedades Dependientes

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

Sociedades Multigrupo

Se definen así aquellas en las que el control y la gestión son compartidos. Se han consolidado por el método de integración proporcional.

Sociedades Asociadas

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

Por otra parte, las sociedades participadas no consolidadas permanecen valoradas en el balance de situación consolidado adjunto al menor valor entre su coste de adquisición y su valor teórico contable.

• **Homogeneización de la información**

Los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de las sociedades que integran el Grupo, y que se mencionan en esta nota explicativa, están referidos en todos los casos a la misma fecha de cierre y período que el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Asimismo, los activos y pasivos, así como los ingresos y

gastos de las sociedades consolidadas se encuentran valorados, en los aspectos significativos, siguiendo métodos uniformes de acuerdo con los principios y normas contables establecidas en las disposiciones legales vigentes, habiéndose realizado las oportunas reclasificaciones para la homogeneización de los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias de las sociedades consolidadas.

- **Conversión de estados financieros en moneda extranjera**

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

Adicionalmente, y dado que una de las sociedades filiales extranjeras, S.C. Diana Forest, S.A. domiciliada en Rumania, ha estado afectada por altas tasas de inflación hasta el 30 de junio de 2004, las partidas de balance y cuenta de pérdidas y ganancias han sido ajustadas en años anteriores y hasta esa fecha antes de proceder a su conversión en euros, por los efectos de los cambios de los precios siguiendo las normas establecidas al efecto en el país donde radica dicha sociedad. Los efectos en el ejercicio 2004 de tales correcciones han supuesto incrementar en moneda local el valor de los activos y pasivos no monetarios y partidas de pérdidas y ganancias en 105.710, 725 y 25.924 millones de ROL (unidad monetaria de Rumania), con efecto en pérdidas y ganancias de 106.435 y 25.924 millones de ROL (tipo de cambio a 31 de diciembre de 2004 1 euro = 39.663 ROL)

Los efectos en la cuenta de pérdidas y ganancias de las correcciones indicadas anteriormente figuran registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe de "Diferencias positivas de cambio" por importe de 3.264 miles de euros. Adicionalmente, los pasivos nominados en moneda extranjera, como consecuencia de las fluctuaciones del tipo de cambio, han provocado beneficio por importe de 3.177 miles de euros, registradas en el epígrafe de "Diferencias positivas de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

- **SalDOS y transacciones entre sociedades consolidadas**

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

- **Socios externos**

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios de las sociedades dependientes se presentan en el capítulo "Socios externos" del balance de situación consolidado adjunto. En el epígrafe "Pérdidas y ganancias atribuibles a socios externos" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas, se incluye la participación de los accionistas minoritarios en el resultado del ejercicio. Los intereses de los socios externos que se muestran en el balance de situación consolidado adjunto corresponden íntegramente a accionistas no vinculados directamente al Grupo.

• Diferencias de primera consolidación

Las diferencias positivas de consolidación, surgidas entre el coste de adquisición y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de las participaciones adquiridas, procedentes de las sociedades dependientes, han sido atribuidas a elementos patrimoniales concretos de las sociedades dependientes, hasta el límite de las valoraciones realizadas por expertos tasadores independientes y a los resultados futuros estimados. El saldo que permanece registrado al cierre del ejercicio por este concepto asciende a 26.824 miles de euros, registrando en el pasivo del balance de situación consolidado adjunto, el correspondiente impuesto diferido, en su caso.

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

Concepto					<i>miles de €</i>
	Saldo a 31/12/2003	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2004
Inmuebles para explotación	--	--	--	5.791	5.791
Inmovilizado en curso	11.084	--	--	(4.579)	6.505
Promociones en curso	30.099	--	(23.957)	(2.012)	4.130
Terrenos y solares (existencias)	9.598	--	--	--	9.598
Edificios terminados	--	--	--	800	800
Total	50.781	--	(23.957)	--	26.824

3. - PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Como se menciona en el apartado 2 de la presente memoria consolidada, la estructura del Grupo de empresas Fadesa Inmobiliaria ha sufrido modificaciones a lo largo del ejercicio 2004, derivados de incorporaciones, retiros y aumentos de participación de sociedades del perímetro.

a) Incorporaciones al perímetro.

Incorporaciones por adquisición:

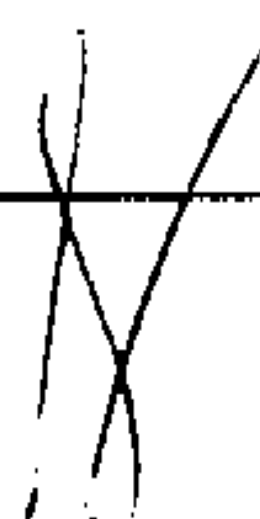
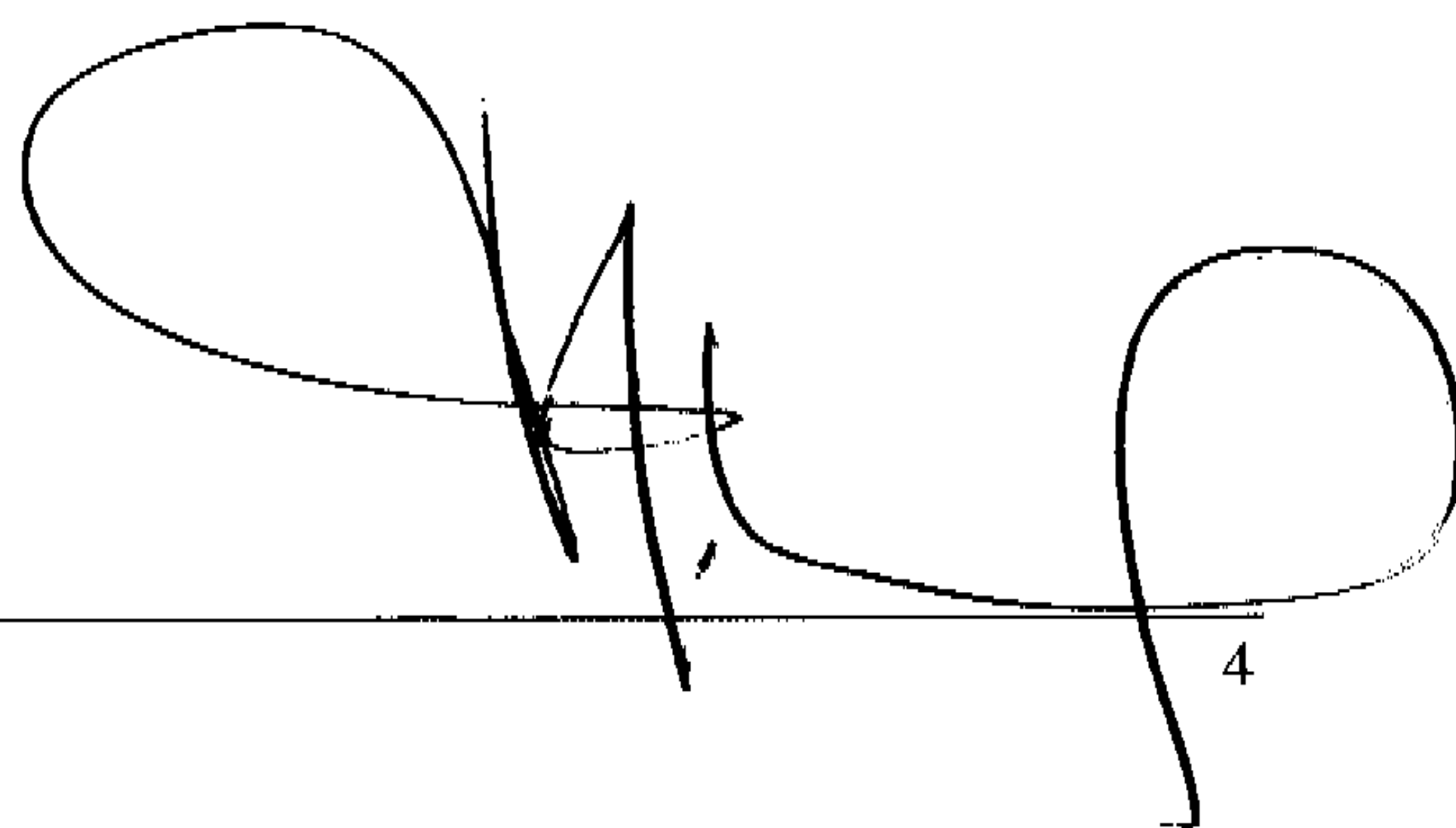
- Tamino Netherlands BV
- Choapa, S.A.
- Fadesa Polska, Sp z.o.o.
- Fadesa Slovensko, s.r.o.

Incorporaciones por constitución:

- Gran Hotel de Aranjuez, S.L.
- Hotel de Badaguas, S.L.
- Hotel El Toyo, S.L.
- Hotel Fuerteventura Golf, S.L.
- Hotel Fuerteventura Mar, S.L.
- Hotel Fuerteventura Playa, S.L.
- Miño Golf, S.L.
- Sotoverde Golf, S.L.

b) Retiros del perímetro.

- DB-6, S.A.: Por liquidación de la sociedad.
- MK-II, S.A.: Por liquidación de la sociedad.
- TR-4, S.A.: Por liquidación de la sociedad.
- TR-6, S.A.: Por liquidación de la sociedad.
- TR-7, S.A.: Por liquidación de la sociedad.

c) Disminuciones en las participaciones.

- Guadalmina Golf, S.A.: Por venta de acciones.
- Hotel Isla Cristina, S.L.: Por venta de acciones.
- Hotel de Matogrande, S.L.: Por venta de acciones.
- Hotel de Guadalmina, S.L.: Por venta de acciones.

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

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación Fadesa Inmobiliaria, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2004, son las siguientes:

Sociedades dependientes:					miles de €
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Activ Hotel, S.A.	Casablanca	Explotación de establecimiento hotelero (*)	409	Groupe Fadesa Maroc, S.A.	74,40%
Aplistone, S.L.	A Coruña	Transformación y comercialización del granito	1.822	Eurogalia, S.L.	100,00%
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	99,86%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	1.831	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.202	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Centro Logístico de transporte de Culleredo, S.A.	A Coruña	Sin actividad	61	Obralar, S.L.	100,00%
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	Madrid	Sin actividad	36	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	60,00%
Choapa, S.A.	Madrid	Sin actividad	1.207	Tamino Netherlands B.V	99,00%
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad	3	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	99,97%
Escayolas Alba, S.L.	Logroño	Transformación y comercialización de escayola	3.637	Eurogalia, S.L.	100,00%
Eurogalia, S.L. (**)	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Fadesa Hungaria, Rt. (**)	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	76	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	99,99%
Fadesa Polska SP. z.o.o.	Varsovia	Sin actividad	12	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava	Sin actividad	5	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria y turística (*)	4	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Groupe Fadesa Maroc, S.A. (**)	Casablanca	Tenencia de cartera	96	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	99,60%
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero	9.494	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	83,50%
Hotel de Badaguas, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)	1.450	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Hotel de Fuerteventura Mar, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)	18.343	Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	83,50%
Hotel de Fuerteventura Playa, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero	22.210	Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	83,50%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)	4	Inmobiliaria Fuerteventura, S.A. / Fadesa Canarias, S.L.	83,50%
Hotel de Isla Cristina, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero	9.269	Fadesa Inmobiliaria, S.A. / Obralar, S.L.	83,50%
Hotel de Matogrande, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero	6.489	Obralar, S.L.	83,50%

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Hotel el Toyo, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero (*)	4	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	17.841	Fadesa Canarias, S.L. / Obralar, S.L. / Rccovi, S.L.	100,00%
Lamps, S.A.	Sevilla	Explotación de establecimiento hotelero (*)	1.427	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf (*)	4	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Obralar, S.L. (**)	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	8.379	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	2.375	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	85,18%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Elaboración de prefabricados de escayola	380	Eurogalia, S.L.	100,00%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	793	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L. / Eurogalia, S.L.	100,00%
S.C. Diana Forest, S.A. (**)	Bacau, Rumanía	Transformación y comercialización de madera	14.532	Eurogalia, S.L. / Triple Gest, S.L.	99,22%
Société d'Aménagement de Saidia, S.A. (**)	Oujda	Promoción inmobiliaria y turística (*)	21.818	Groupe Fadesa Maroc, S.A.	99,20%
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf (*)	4	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Tamino Netherlands B.V	Amsterdam / Holanda	Participación y gestión de otras sociedades	20.069	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
TR-2, S.L.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	2.103	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Iris Gestión S.L.	99,81%
Ulepim Promoções Imobiliarias, S.A. (**)	Moita / Portugal	Promoción inmobiliaria para venta	10.195	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L. (**)	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	510	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	85,00%
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Urbatlas, S.A. (**)	Casablanca	Promoción inmobiliaria para venta	934	Groupe Fadesa Maroc, S.A.	90,14%

(*) Activos en proceso de construcción.

(**) Sociedad auditada por Ernst & Young.

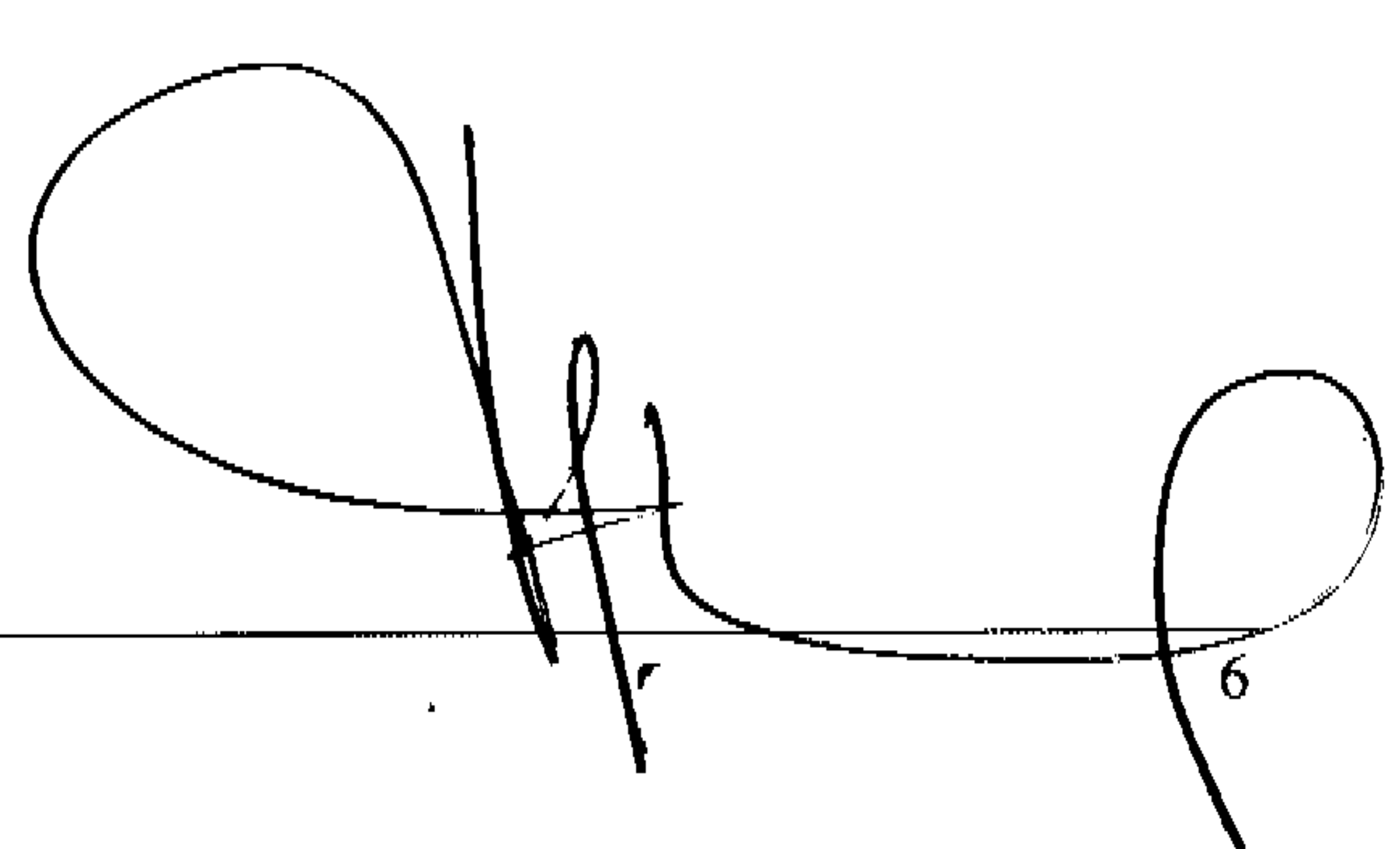
Sociedades multigrupo: miles de €

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad	1.503	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	50,00%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar, S.L.	50,00%
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aranjuez	Promoción inmobiliaria para venta	6.000	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	50,00%
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	50,00%

Sociedades asociadas: miles de €

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Gudalmina Golf, S.A. (**)	Málaga	Explotación club Golf	4.224	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	38,55%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	7	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	48,80%

(**) Sociedad auditada por Ernst & Young.

Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación.

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

Sociedades dependientes:					miles de€
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe de la participación	Sociedad titular	Porcentaje Participación
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad	748	Fadesa Inmobiliaria, S.A. Obralar, S.L.	58,06%
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	97	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	66,96%
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad	798	Fadesa Inmobiliaria, S.A.	100,00%
Inmobadajoz Empredimientos Inmobiliarios, S.Lda.	Lisboa	Sin actividad	5	Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00%

4. - NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con la normativa contable vigente, han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento.

En esta partida se incluyen principalmente los gastos incurridos en ampliaciones de capital y puesta en marcha de nuevos proyectos. La amortización de los mismos se realiza en cinco años, lo cual ha implicado un cargo en el presente ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias de 540 miles de euros.

b) Inmovilizado inmaterial.

Las concesiones administrativas corresponden:

1. Al coste de adquisición por el derecho de explotación de un acuífero de aguas minero-medicinales. Su amortización se realiza de forma lineal durante el periodo concesional residual, es decir, 18 años desde 2002.
2. Los gastos efectuados para la obtención de derechos de explotación otorgados por el Estado u otras Administraciones Públicas o el precio de adquisición de aquellas concesiones susceptibles de transmisión. La amortización se realiza linealmente en un periodo de 33 años.

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

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

varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.

c) Inmovilizado material.

Comprende, fundamentalmente, el suelo, las edificaciones y equipamiento de establecimientos hoteleros en explotación, inmuebles en arrendamiento e inmuebles para uso propio. Asimismo incluye el valor de los activos industriales del Grupo.

En inmovilizaciones en curso se incluyen activos de naturaleza similar a los indicados en el párrafo anterior que al cierre del ejercicio se halla en curso de construcción o instalación. En este apartado se encuentran fundamentalmente el valor del suelo y el coste incurrido en la construcción de nuevos proyectos hoteleros.

Los elementos del inmovilizado se encuentran valorados al coste de adquisición o construcción, o a su valor de mercado según tasaciones independientes en los casos que fuese inferior al coste.

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

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

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

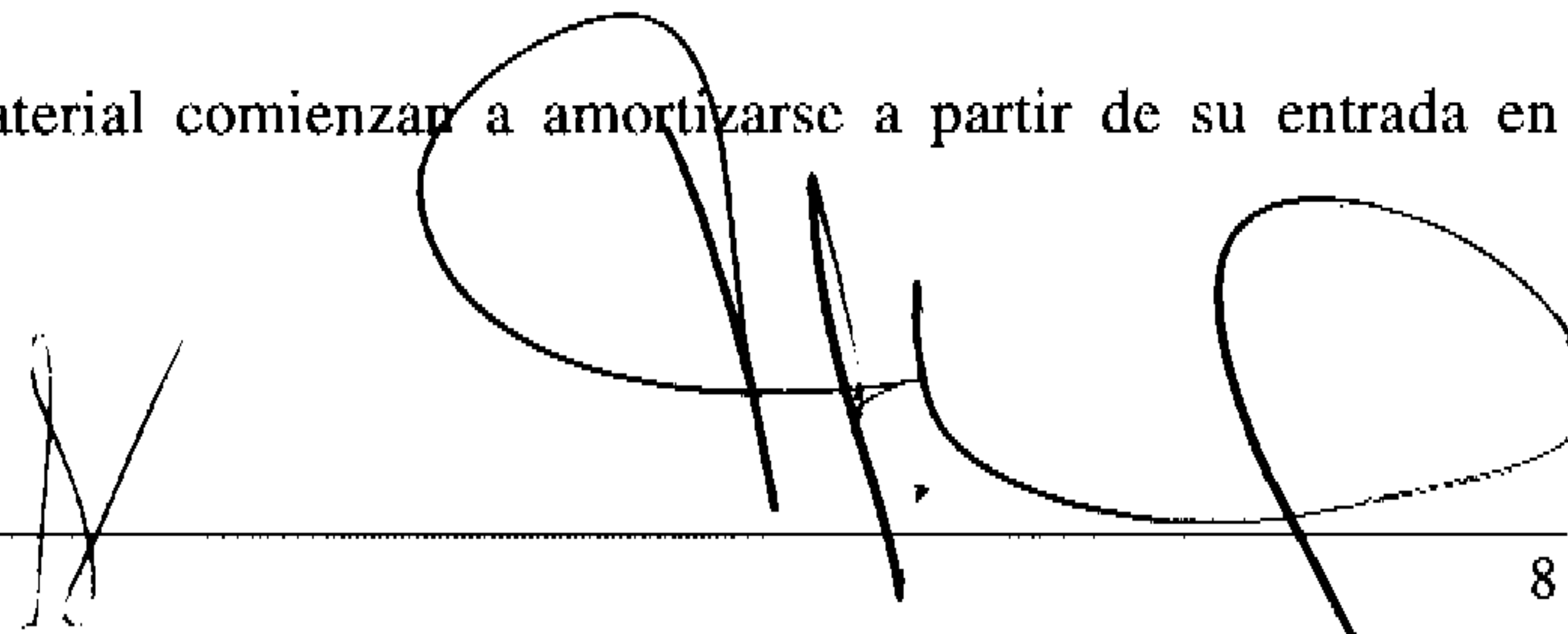
Las sociedades del grupo dotan las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando existen dudas sobre la recuperabilidad de su valor contable.

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

Inmovilizado material	Años de vida útil
Edificios	25 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 14,3
Otro inmovilizado	4 a 10

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

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



d) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales.

Las inversiones financieras, los valores mobiliarios, tanto si se trata de valores de renta fija como variable y las participaciones en sociedades dependientes no consolidadas, se presentan individualmente a su coste de adquisición o a su valor de mercado, si este último fuese menor. Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado al cierre del ejercicio se registran en los correspondientes epígrafes de provisiones del balance de situación consolidado.

Las participaciones en sociedades asociadas se han valorado por el método de puesta en equivalencia.

e) Fondo de comercio de consolidación.

Corresponde a la diferencia positiva de consolidación surgida por la integración en el perímetro de consolidación del subgrupo de empresas Eurogalia. El Grupo sigue el criterio de amortizarlo en cinco años. El importe amortizado en el ejercicio asciende a 3.249 miles de euros.

f) Gastos a distribuir en varios ejercicios.

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

g) Existencias.

1. Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria:

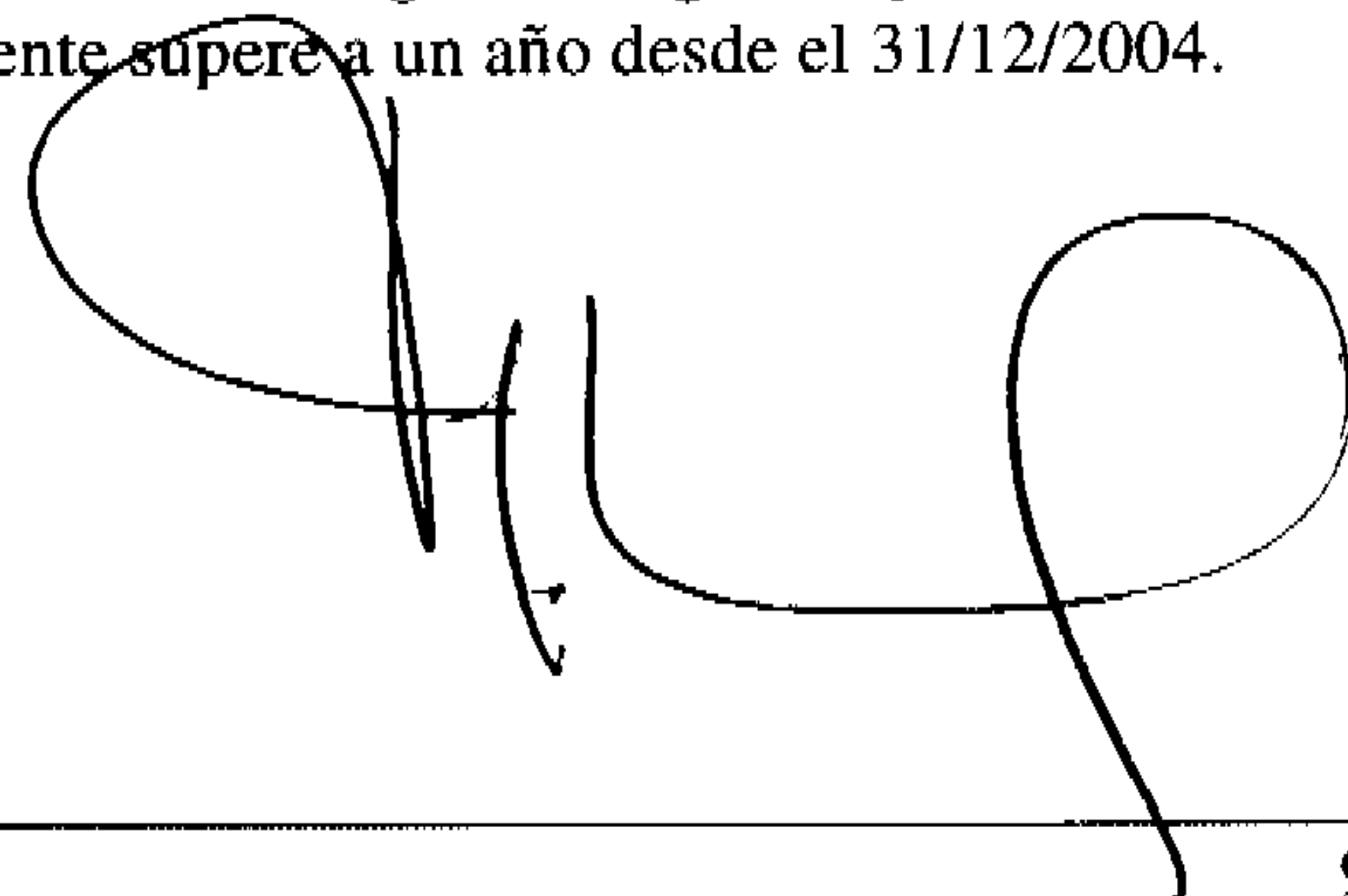
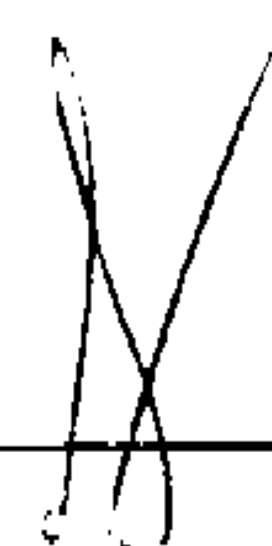
- Terrenos y solares:

Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspasa a 'Promociones en curso' en el momento de comienzo de las obras.

- Promociones en curso:

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

- *Promociones en curso de construcción a ciclo corto:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año desde el 31/12/2004.
- *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere a un año desde el 31/12/2004.



- Edificios construidos:

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

- Obra en curso:

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

II. Existencias de la actividad industrial:

- Materias Primas:

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

- Productos en curso de fabricación:

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

- Productos terminados:

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

El Grupo Fadesa dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas recogen una provisión por importe de 2.951 miles de euros correspondientes a las existencias de la actividad industrial.

h) Deudores.

- Créditos no comerciales:

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

- Créditos comerciales:

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

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

i) Diferencia negativa de consolidación.

Se ha calculado mediante la diferencia negativa entre el valor contable de la participación de Fadesa Inmobiliaria, S.A. en el capital de la sociedad puesta en equivalencia y el valor de la

parte proporcional de los fondos propios de tal sociedad, atribuible a dicha participación en la fecha de su primera consolidación.

j) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

- Subvenciones de capital:

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

- Otras subvenciones oficiales:

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

-Diferencias positiva de cambio:

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

-Otros ingresos a distribuir:

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

k) Provisiones para operaciones de tráfico.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

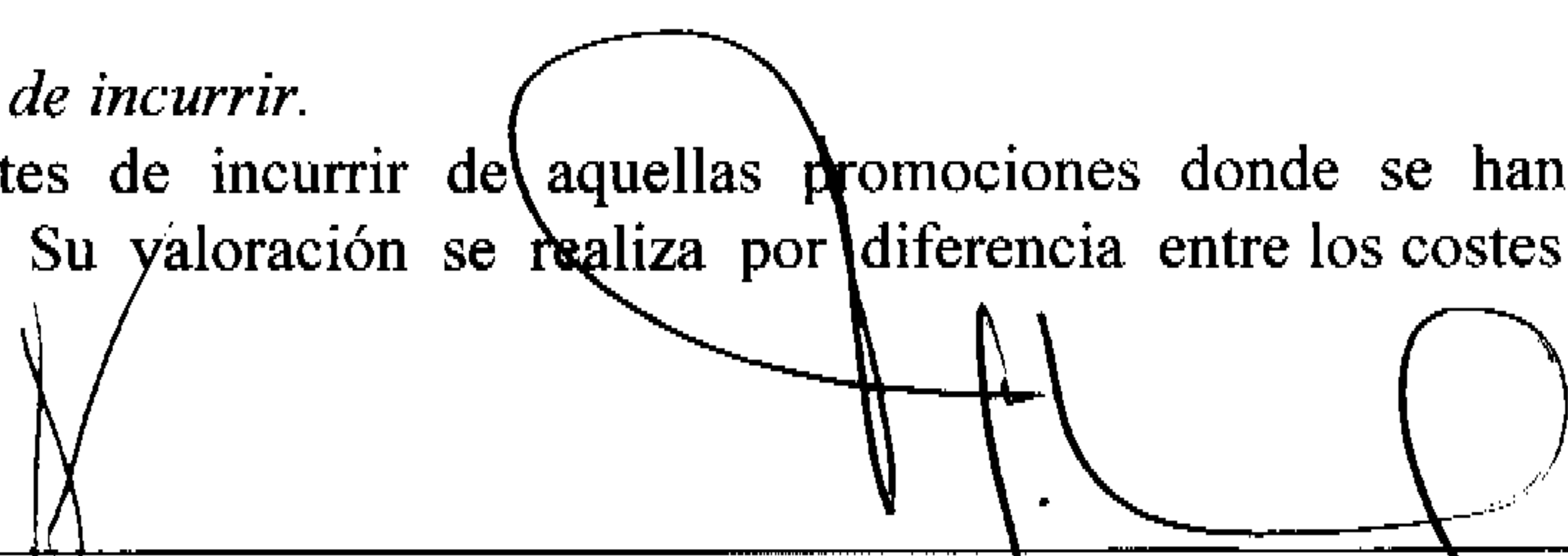
1. Provisiones para garantías.

El saldo registrado en el epígrafe de "Provisiones para operaciones de tráfico" por importe de 4.739 miles de euros corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. La variación neta registrada en el ejercicio por este concepto ha sido de 75 miles de euros.

Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, la Sociedad tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura.

2. Provisiones por costes pendientes de incurrir.

Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes



presupuestados y los incurridos. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 32.520 miles de euros.

3. Provisiones por pérdidas futuras.

La Sociedad realiza un análisis de las promociones en existencias que, una vez descontados los costes comerciales, pudieran aportar márgenes negativos. La provisión se realiza por el valor de las pérdidas futuras en las que pudieran incurrir dichas promociones en el momento del reconocimiento de los ingresos por venta. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 1.684 miles de euros.

l) Provisiones para riesgos y gastos.

- Provisiones para impuestos

Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable en el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que recaen sobre los préstamos hipotecarios, las sociedades del grupo hasta el ejercicio 2002, tenían adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, sobre la base de sentencias del Tribunal Supremo. No obstante, por aplicación del principio de prudencia, las sociedades del Grupo mantienen registrado dentro del epígrafe "Provisiones para impuestos" un saldo de 4.481 miles de euros para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y distintas administraciones contrarias a la posición de las Sociedades del Grupo. Desde el ejercicio 2003, de acuerdo al cambio normativo introducido, se liquidan los impuestos correspondientes considerando como base imponible la responsabilidad hipotecaria máxima.

Adicionalmente a lo anterior, el Grupo mantiene registrado 7.808 miles de euros para otros riesgos de carácter fiscal.

- Otras provisiones

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantiene registrado un saldo de 2.645 miles de euros.

m) Deudas.

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

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

n) Transacciones en moneda extranjera.

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

Las diferencias de cambio se calculan por diferencia entre el valor registrado de los créditos y débitos y el contravalor resultante de aplicar el tipo de cambio a fecha de cierre. Si la diferencia es negativa se registrará como gasto del ejercicio en el epígrafe de pérdidas y ganancias

‘Diferencias negativas de moneda extranjera’, si la diferencia es positiva se registrará formando parte del epígrafe de ingresos a distribuir en varios ejercicios como ‘Diferencias positivas de cambio’. Se trasladarán a resultado del ejercicio cuando venzan o se cancelen los créditos y deudas que originaron las citadas diferencias.

ñ) Impuesto sobre beneficios.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula en función del resultado consolidado del ejercicio, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la suma de la base imponible consolidada de las sociedades incluidas en el régimen de consolidación fiscal y las bases imponibles individuales del citado impuesto para el resto de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación contable, minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

o) Método de reconocimiento de las ventas.

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

En particular, las ventas de inmuebles se registran en el momento de la entrega de llaves, estando concluida totalmente la construcción de los mismos. Las entregas, en efectivo o en efectos comerciales a cobrar, en concepto de pago a cuenta, recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registra como ‘Anticipos de clientes’ en el pasivo del balance de situación adjunto.

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

p) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

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

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

q) Plan de pensiones y otras obligaciones frente al personal.

Las Sociedades del Grupo no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de ajustes en plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Cualquier gasto por este concepto se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se acuerda el despido.

5. - GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

	<i>miles de €</i>
Gastos de establecimiento	
Saldo a 31/12/2003	1.305
Adiciones	2.533
Amortizaciones	(540)
Saldo a 31/12/2004	3.298

6. - INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2004 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

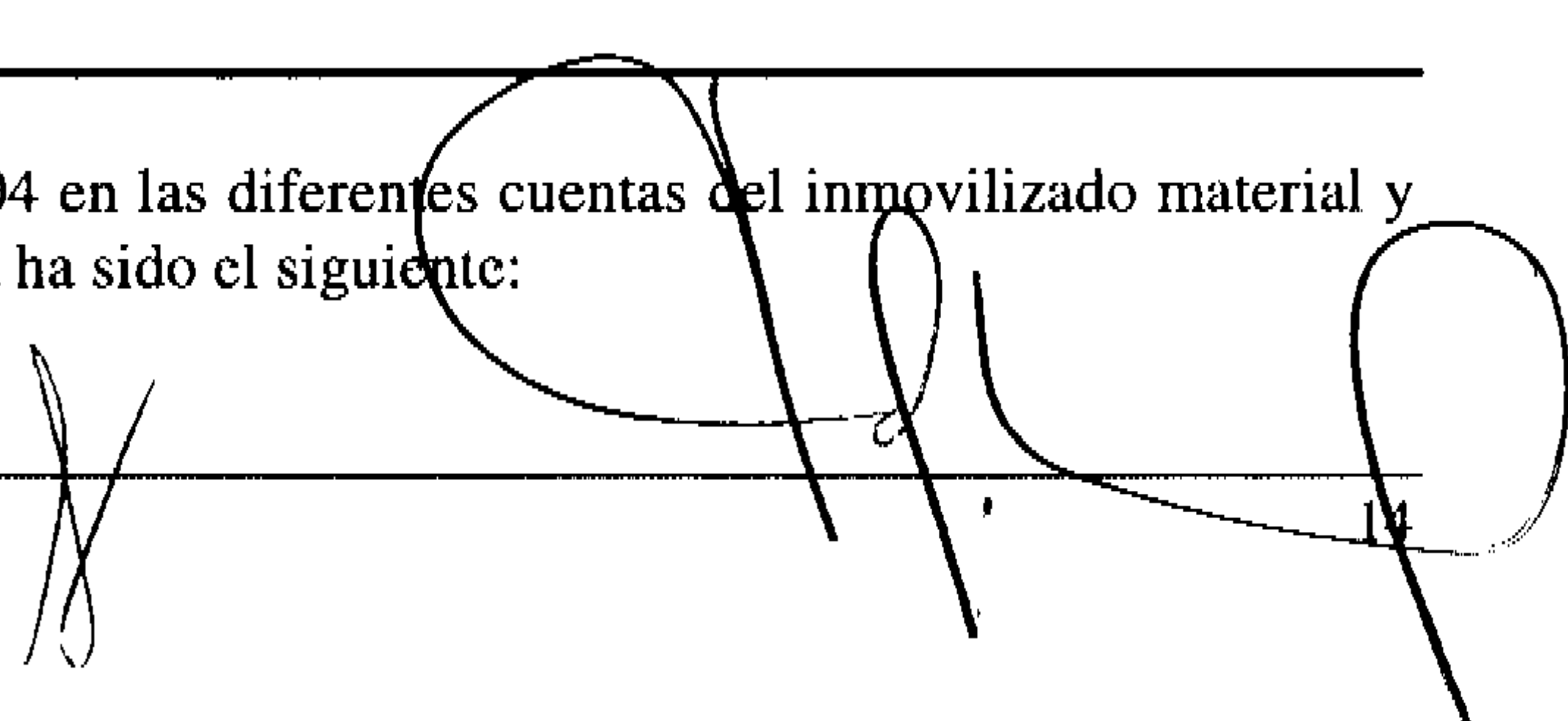
	<i>miles de €</i>			
	Saldo a			Saldo a
Inmovilizado inmaterial	31/12/2003	Adiciones	Retiros	31/12/2004
Gastos de investigación y desarrollo	29	--	(26)	3
Concesiones administrativas	2.842	153	(148)	2.847
Aplicaciones informáticas	633	151	(2)	782
Bienes de leasing	25.445	2.596	(22)	(7.641)
Total coste	28.949	2.900	(198)	(7.641)
Amortización acumulada	(6.083)	(5.896)	61	6.742
Valor neto	22.866	(2.996)	(137)	(899)
				18.834

Al 31 de diciembre de 2004, la situación de los bienes adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero, es la siguiente:

	<i>miles de €</i>			
Concepto	Construcción	Instalaciones	Otro inmovilizado	Total
Coste en origen	270	370	19.738	20.378
Valor opción de compra	3	8	209	220
Duración contratos (años)	10	3 hasta 5	3 hasta 10	3 hasta 10
Periodo transcurrido (años)	7	1 hasta 4	1 hasta 3	1 hasta 7
Cuotas en ejercicios anteriores	205	49	3.283	3.537
Cuotas satisfechas en el ejercicio	33	91	2.356	2.480
Cuotas pendientes	103	295	17.936	18.334

7. - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio 2004 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2004
Terrenos, solares y bienes naturales	14.451	866	(762)	23.049	37.604
Construcciones	23.924	149	(7.492)	93.548	110.129
Inmuebles para explotación	23.104	--	(8.002)	3.403	18.505
Inmuebles para uso propio	8.468	1.543	(520)	--	9.491
Instalaciones técnicas y similares	43.109	1.016	(821)	29.885	73.189
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	13.654	4.647	(266)	6.287	24.322
Equipos de proceso y otro inmovilizado	4.601	689	(78)	469	5.681
Elementos de transporte	5.541	692	(143)	5.382	11.472
Anticipos e inmovilizaciones en curso	190.151	106.899	(2.465)	(154.382)	140.203
Total coste	327.003	116.501	(20.549)	7.641	430.596
Provisiones	(5.915)	(1.849)	857	--	(6.907)
Amortización acumulada	(29.974)	(6.864)	4.069	(6.726)	(39.495)
Valor neto	291.114	107.788	(15.623)	915	384.194

- Terrenos y solares.

Del saldo registrado al cierre del ejercicio en este epígrafe, por un importe de 37.604 miles de euros, 2.186 miles de euros corresponden a terrenos y solares que serán destinados a la construcción de inmuebles para explotación mediante arrendamiento. El resto del saldo, por importe de 35.418 miles de euros, corresponde al valor del suelo sobre los que se hallan construidos inmuebles afectos a las actividades hotelera e industrial del Grupo.

- Construcciones.

Corresponden en su gran mayoría a edificaciones en las que se desarrolla la actividad hotelera e industrial del Grupo.

- Inmuebles para explotación.

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

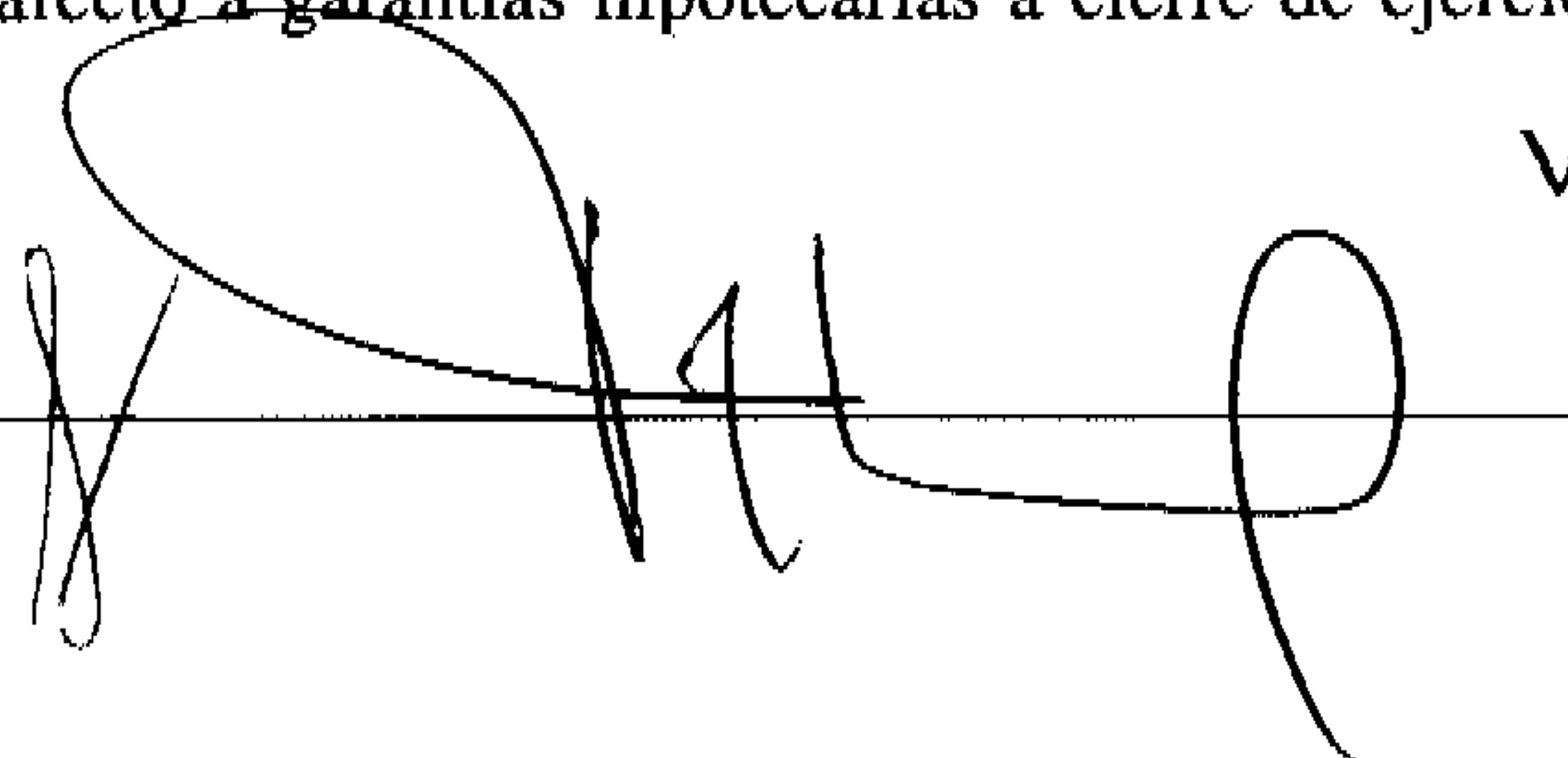
A 31 de diciembre de 2004 el desglose de las distintas partidas del inmovilizado material correspondientes a solares y construcciones es el siguiente, expresado en miles de euros:

miles de €

Concepto	Solar	Construcción	Saldo a 31/12/2004
Terrenos, solares y construcciones	37.604	110.129	147.733
Inmuebles para arrendamiento	4.125	14.380	18.505
Inmuebles para uso propio	2.391	7.100	9.491
Anticipos e inmovilizado en curso	31.764	107.720	139.484
Total coste	75.884	239.329	315.213

Los intereses capitalizados como mayor valor de los bienes del inmovilizado material de acuerdo con la norma de valoración descrita en el apartado 4.c) de esta memoria han ascendido a 3.987 miles de euros, de los cuales 1.728 miles corresponden al ejercicio 2004.

El valor neto contable del inmovilizado material afecto a garantías hipotecarias a cierre de ejercicio asciende a 202.162 miles de euros.



El coste de los elementos totalmente amortizados es de 8.260 miles de euros, de los que 3.101 miles corresponden a bienes de la actividad industrial.

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

<i>miles de €</i>	
Concepto	Saldo a 31/12/2004
Terrenos, solares y bienes naturales	11.763
Construcciones	20.486
Instalaciones técnicas y similares	52.238
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.000
Equipos de proceso y otro inmovilizado	434
Elementos de transporte	5.034
Anticipos e inmovilizaciones en curso	2.562
Total coste	93.517
Provisiones	(6.907)
Amortización acumulada	(20.279)
Valor neto	66.331

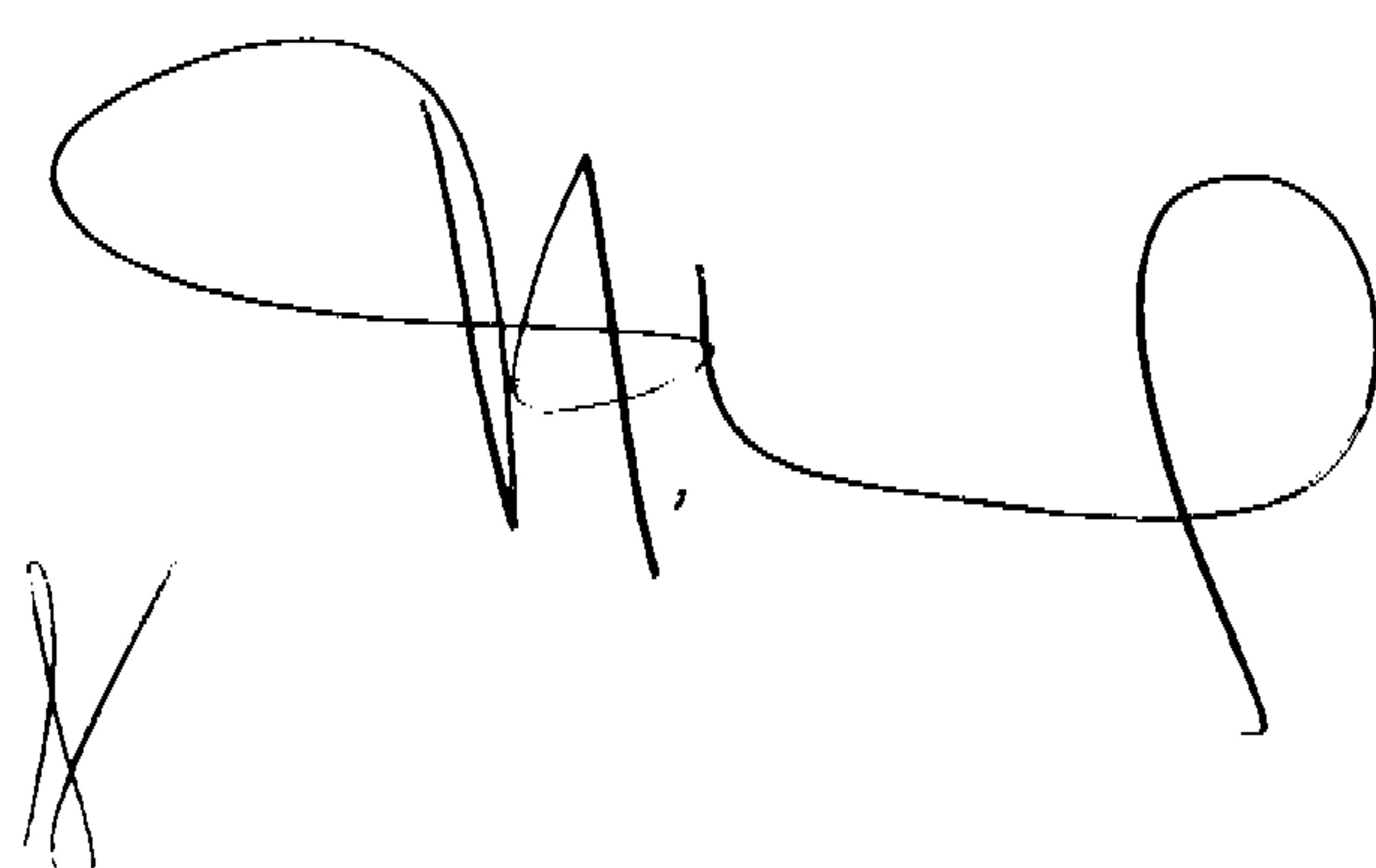
La provisión dotada corresponde a la diferencia entre el valor contable de los activos de la sociedad Diana Forest, S.A. valorados según se indica en el apartado 2.c) y 4.c) de esta memoria y el valor de mercado de los mismos, si este fuera menor. Del saldo registrado al cierre del ejercicio 2004, 5.088 miles de euros corresponden a terrenos.

El Grupo Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2004 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable del inmovilizado.

8. – INVERSIONES FINANCIERAS

a) Inmovilizaciones financieras.

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



miles de €

	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2004
Inmovilizado financiero					
Participaciones en empresas del grupo	1.647	--	--	--	1.647
Particip. en empresas puestas en equivalencia	11.628	--	(36)	--	11.592
Cartera de valores a largo plazo	46.462	19	--	--	46.481
Otros créditos	3.451	497	(89)	(268)	3.591
Depositos y fianzas constiruidos a largo plazo	848	181	(24)	--	1.005
Administraciones Públicas	2.757	3.384	--	--	6.141
Total coste	66.793	4.081	(149)	(268)	70.457
Provisiones	(7.875)	(6.500)	--	--	(14.375)
Valor neto	58.918	(2.419)	(149)	(268)	56.082

- Participaciones en empresas del grupo no consolidadas.

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

miles de €

Empresa	% Directa	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultados del ejercicio
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	748	(587)	253	(4)
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	66,96%	97	(1)	400	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(646)	115	--
Inmobadajoz, Emp. Inmob. S.L.	100,00%	5	--	5	--
Total		1.648	(1.234)	773	(4)

- Participaciones en sociedades puesta en equivalencia.

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

miles de €

Empresa	Saldo a 31/12/2003	Retiros	Participación en resultados de 2004	Saldo a 31/12/2004
Guadalmina Golf, S.A.	11.628	(21)	(15)	11.592
Total	11.628	(21)	(15)	11.592

- Cartera de valores a largo plazo.

La composición del saldo del epígrafe "Cartera de valores a largo plazo" a 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

miles de €

Cartera de valores a largo plazo	%	Coste	Provisión
Parque Temático de Madrid	13,63	26.366	(13.125)
Live en Spain, S.A.	8,33	6	--
Inversiones I. Rústicas Urbanas 2000, S.L. (*)	33,00	19.844	--
Otros		265	--
Total		46.481	(13.125)

Las acciones de Parque Temático de Madrid, S.A. se hallan pignoradas en garantía de un préstamo

que dicha sociedad tiene formalizado con Cajamadrid.

(*) Corresponde a la adquisición de acciones de dicha sociedad que en la actualidad está sin actividad y cuyo único patrimonio es suelo con destino a la promoción inmobiliaria.

Otra información.-

- El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados y a créditos a cobrar de las mismas. Las adiciones del ejercicio corresponden a un impuesto anticipado del ejercicio 2003 que se puso de manifiesto cuando se presentó la liquidación de dicho ejercicio.
- El importe registrado en "Otros Créditos" corresponde a préstamos concedidos a empleados de la Sociedad Dominante con vencimiento en el año 2010 y a un crédito subordinado de 2.045 miles de euros concedido a Parque Temático de Madrid dispuesto en 409 miles de euros, cuyo vencimiento es en el ejercicio 2006.

b) Inversiones financieras temporales.

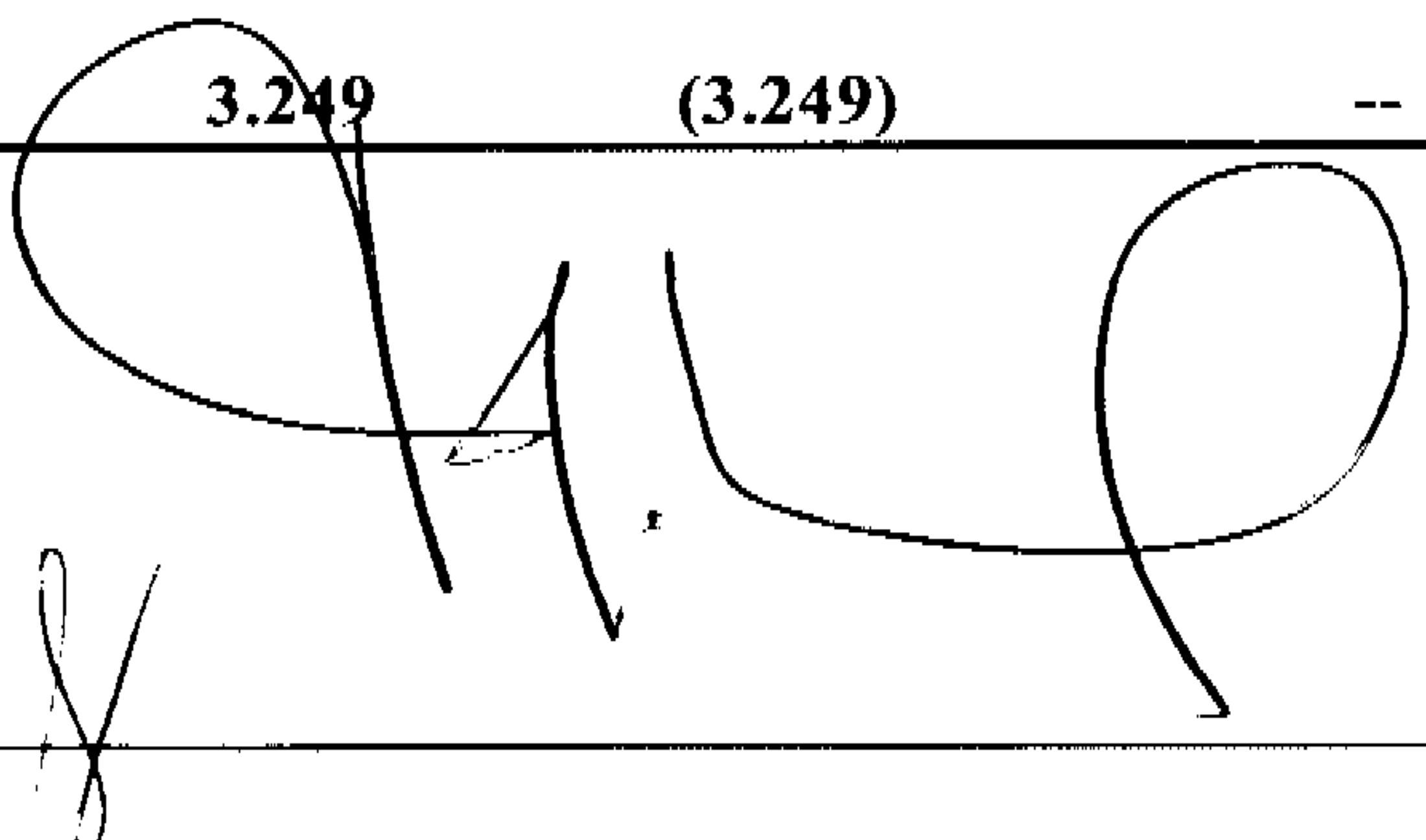
La composición de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

Concepto					<i>miles de €</i>
	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2004
Cartera de valores a c/p	357	32.047	(18.647)	--	13.757
Otros créditos	1.534	--	(13)	267	1.788
Depósitos y fianzas constituidas a c/p	2	1.867	--	--	1.869
Total coste	1.893	33.914	(18.660)	267	17.414

9. – FONDO DE COMERCIO

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

Concepto			<i>miles de €</i>
	Saldo a 31/12/2003	Amortización	Saldo a 31/12/2004
Eurogalia, S.L.	683	(683)	--
S.C. Diana Forest, S.A.	2.278	(2.278)	--
Escayolas Alba, S.L.	111	(111)	--
PQF-97, S.L.	135	(135)	--
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	42	(42)	--
Total	3.249	(3.249)	--



10. - GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2004 han sido los siguientes:

	<i>miles de €</i>
Gastos a distribuir varios ejercicios	
Saldo a 31/12/2003	3.316
Adiciones	2.024
Retiros	(2.051)
Saldo a 31/12/2004	3.289

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

11. - EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2004 era la siguiente:

a) Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria.

	<i>miles de €</i>		
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	723.179	17.330	740.509
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	366.006	50.997	417.003
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	305.948	21.888	327.836
Obras en curso de construcción de ciclo corto	2.832	--	2.832
Edificios construidos	108.928	23.847	132.775
Anticipos	17.188	--	17.188
Provisiones	--	--	--
Total	1.524.081	114.062	1.638.143

b) Existencias de las actividades industrial y hotelera .

	<i>miles de €</i>	
Existencias de la actividad industrial y hotelera	Industrial	Hotelera
Comerciales		290
Materias primas y otros aprovisionamientos	5.395	--
Productos en curso y semiterminados	10.185	--
Productos terminados	8.750	--
Anticipos	230	--
Provisiones	(2.951)	--
Total	21.609	290

Otra información.

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 31.500 miles de euros, de los que 14.084 miles de euros han sido capitalizados en el ejercicio 2004.

Por la actividad que realizan las sociedades del Grupo, es habitual que una parte de las existencias de promociones en curso estén afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación.

Al cierre del ejercicio 2004 las sociedades del Grupo mantienen formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 108.636 miles de euros. De dicho valor, 14.594 miles de euros corresponden al coste de la opción, figurando este concepto registrado en el epígrafe de anticipos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 1.508.939 miles de euros sobre existencias de promociones en curso.

12. - FONDOS PROPIOS

Los movimientos habidos en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2004 han sido los siguientes:

	Saldo a	beneficio	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a
Fondos Propios	31/12/2003	2003				31/12/2004
- Capital Suscrito	11.137	--	--	--	--	11.137
- Prima de emisión	51.179	--	--	--	--	51.179
- Otras reservas sociedad dominante						
- Reservas distribuibles	106.899	63.955	--	--	2.495	173.349
- Reservas no distribuibles	11.691	2.430	--	--	--	14.121
- Reservas de sociedades consolidadas por integración global o proporcional	4.250	18.533	--	(5.666)	(2.495)	14.622
- Reservas de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	655	178	--	--	--	833
- Diferencias de conversión	1.961	--	--	(926)	--	1.035
- Pérdidas y ganancias del ejercicio atribuidas a la sociedad dominante	85.096	(85.096)	120.290	--	--	120.290
Total	272.868	--	120.290	(6.592)	--	386.566

Capital social.

Con fecha tres de febrero de 2004 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Fadesa Inmobiliaria, S.A., acordó un aumento del capital social en cinco euros con veinticinco céntimos (5,25 euros), mediante la emisión de veintiuna (21) acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal, iguales a las preexistentes, lo que supone un total de 44.546.428 acciones. Las acciones se han emitido con una prima de emisión total de 120,75 euros, es decir, 5,75 euros por acción, lo que significa una cantidad desembolsada de 126 euros, 6 euros por acción. La ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Posteriormente en la misma Junta acordó una modificación del valor nominal, pasando de 0,25 euros a 0,10 euros por acción, sin que ello afecte a la cifra de capital social. En virtud de lo anterior, el

capital social a 31 de diciembre de 2004 está representado por 111.366.070 acciones al portador de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en el mercado continuo de Madrid. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho son Inversiones Frieira, S.L. y Frieira Gestión de Inversiones S.L., con una participación directa del 23,14% y 10,00 %, respectivamente. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su conjunto poseen una participación directa e indirecta que suponen un 58,05% del capital social de la compañía.

Prima de emisión.

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

Reservas no distribuibles.

Este epígrafe se desglosa en: "Reserva legal" y "Reserva para Inversiones en Territorio Canario" (RIC), por importe de 2.227 y 11.894 miles de euros, respectivamente. La "Reserva para Inversiones en Territorio Canario" está sujeta a lo indicado en el apartado 20 de esta memoria.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Este requisito se cumple al cierre del ejercicio.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10 % del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

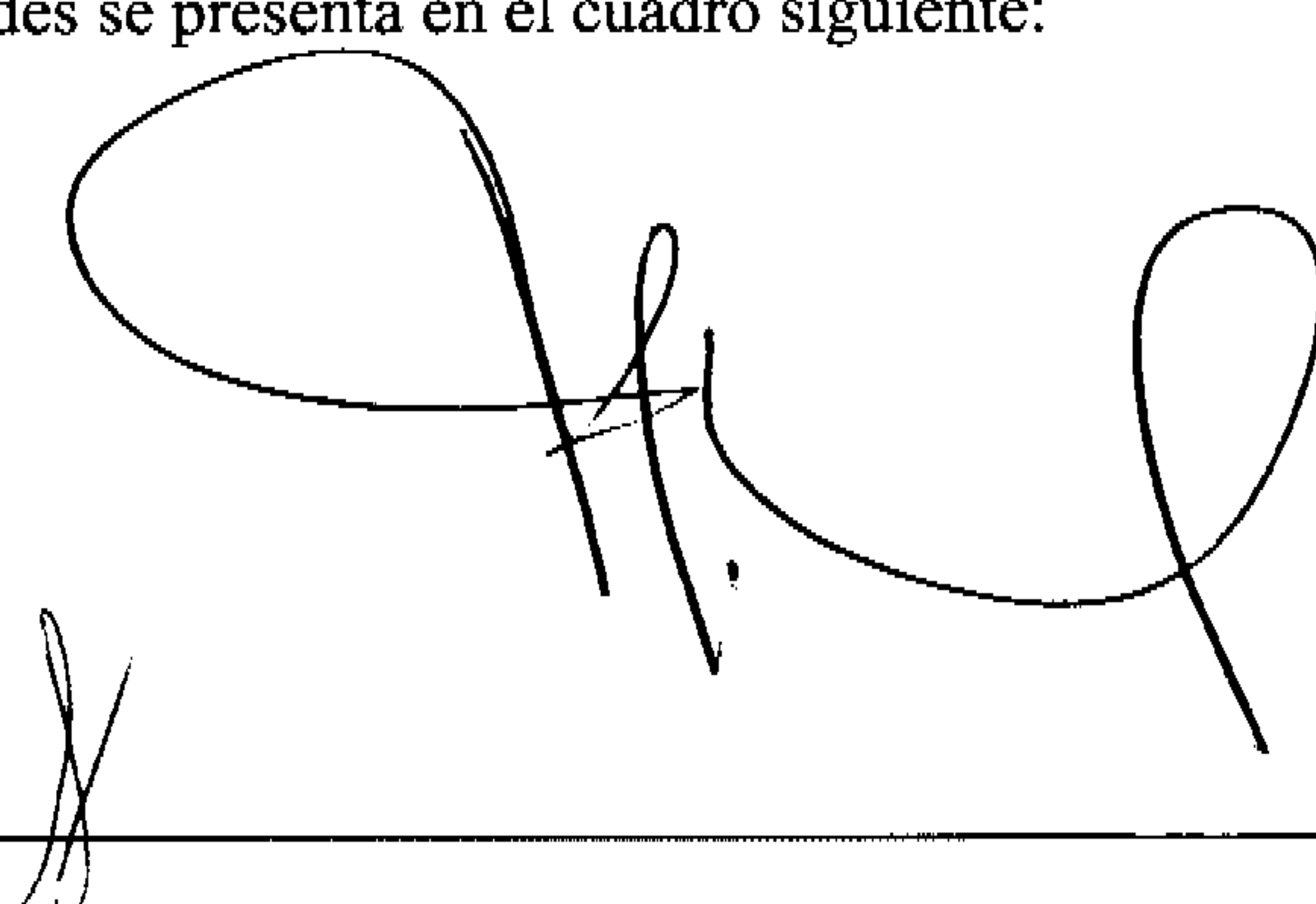
Reservas distribuibles de la sociedad dominante.

El saldo registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2004 tiene su origen en los siguientes conceptos:

- Diferencia negativa de primera consolidación, que de acuerdo con las normas contables para la formulación de cuentas anuales consolidadas se atribuyeron a la sociedad dominante.
- Distribución de dividendos por sociedades consolidadas.
- Resultados no distribuidos por la sociedad dominante.

Reservas de sociedades consolidadas por integración global y proporcional.

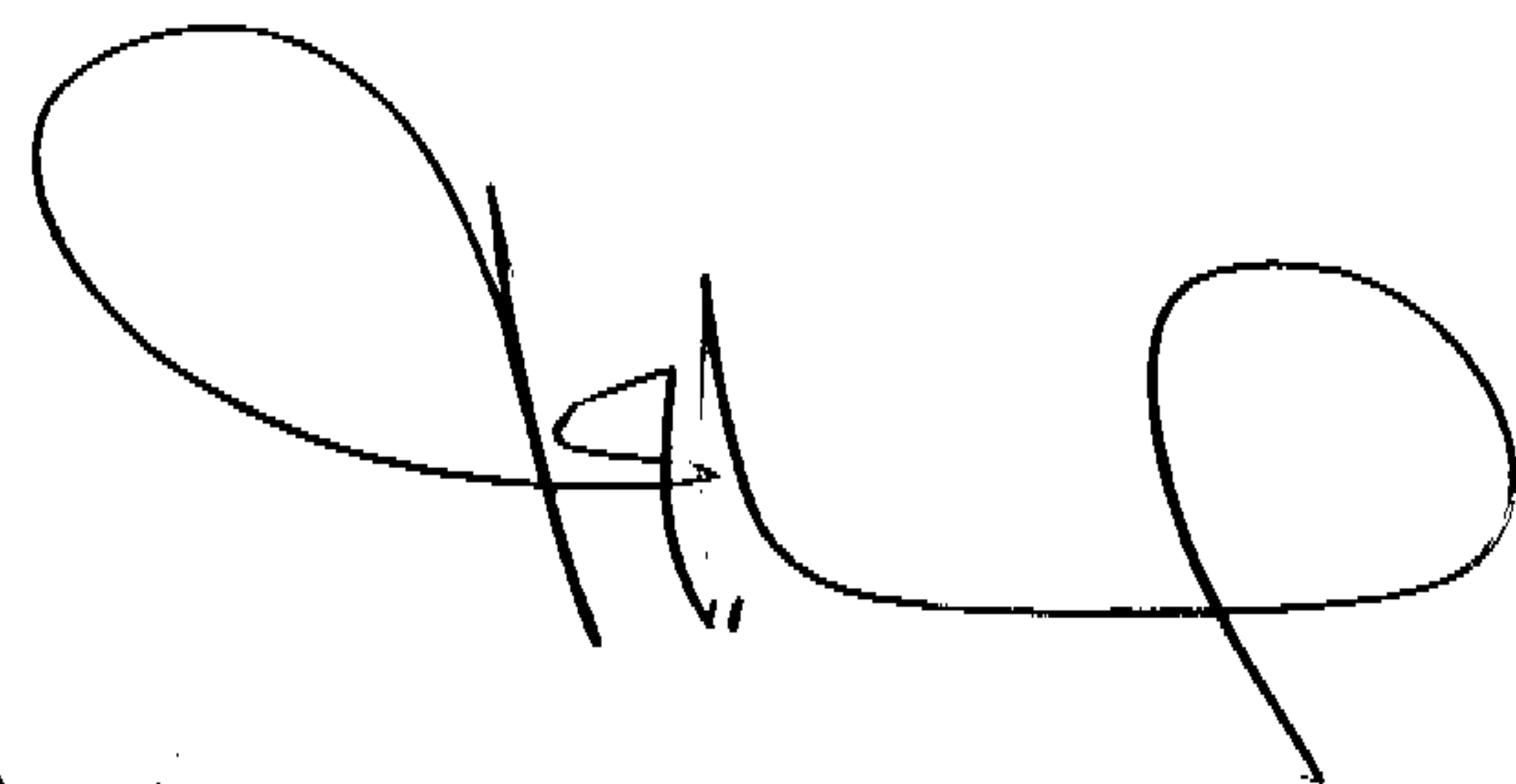
El movimiento habido en el ejercicio por sociedades se presenta en el cuadro siguiente:



miles de €

Sociedades	Distrib. beneficio					Saldo a 31/12/04
	Saldo a 31/12/03	2003	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Obralar, S.L.	4.127	31.799	--	--	--	35.926
Fadesa Canarias, S.L.	252	(39)	--	--	--	213
Residencia Coruñesa de Viviedas, S.L.	279	(10)	--	--	--	269
Centro Logístico de Culleredo, S.L.	(3)	--	--	--	--	(3)
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	(140)	266	--	--	--	126
Citania Hoteles y Resorts, S.A.	--	--	--	--	--	--
Arco Iris, S.L.	(4)	(1)	--	--	--	(5)
Tamino Netherlands BV	--	--	--	--	--	--
Triple Gest, S.L.	(3)	(4)	--	--	--	(7)
Casino de Badaguas, S.A.	--	--	--	--	--	--
Urbaniz. Club de Campo Logroño, S.L.	--	712	--	--	--	712
P. Club Social Torrelago, S.A.	368	127	--	--	--	495
Urbaniz. de Peñarroja en Pego, S.L.	(12)	(1)	--	--	--	(13)
Fadesa Polsaka, SP Z.O.O.	--	--	--	--	--	--
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	--	--	--	--	--	--
Hotel de Badaguas, S.L.	--	--	--	--	--	--
Hotel El Toyo, S.L.	--	--	--	--	--	--
Miño Golf, S.L.	--	--	--	--	--	--
Sotoverde Golf, S.L.	--	--	--	--	--	--
Choapa	--	--	--	--	--	--
Fadesa Slovenko, S.R.O.	--	--	--	--	--	--
Hotel de Fuertentura Golf, S.L.	--	--	--	--	--	--
Baranda Azul, S.A.	(69)	(4)	--	--	--	(73)
DB-6, S.A.	1.248	--	--	(1.248)	--	--
Lamps, S.A.	--	--	--	--	--	--
MK-II, S.A.	1.248	--	--	(1.248)	--	--
TR-2, S.A.	--	--	--	--	--	--
TR-4, S.A.	--	--	--	--	--	--
TR-6, S.A.	--	--	--	--	--	--
TR-7, S.A.	--	--	--	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	(295)	11	--	--	--	(284)
Enera Energía, S.L.	--	--	--	--	--	--
Fadesa Hungaria, RT	--	--	--	--	--	--
Ulepim Promoções Imobiliarias, S.A.	(333)	(1.631)	--	--	--	(1.964)
Hotel Fuerteventura Mar, S.L.	--	--	--	--	--	--
Hotel Isla Cristina, S.L.	--	(1)	--	--	--	(1)
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.	--	--	--	--	--	--
Hotel Matogrande, S.L.	--	--	--	--	--	--
Hotel Guadalmina, S.L.	--	(1)	--	--	--	(1)
Sanatorio 2000, S.L.	(2)	--	--	--	--	(2)
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	(200)	(3)	--	--	--	(203)
Inmoprado Laguna, S.L.	(7)	--	--	--	--	(7)
Inversiones Arnova, S.L.	--	--	--	--	--	--
Eurogalia, S.L.	3.609	(1.796)	--	--	--	1.813
Aplistone, S.L.	(476)	(575)	--	--	--	(1.051)
Pinturas Meldorf, S.A.	(255)	(87)	--	--	--	(342)
Escayolas Alba, S.L.	(209)	(181)	--	--	--	(390)
PQF-97, S.L.	(7)	(71)	--	--	--	(78)
S.C. Diana Forest, S.A.	(4.866)	(9.966)	--	--	(5.666)	(20.498)
Enerser, S.L.	--	(11)	--	--	--	(11)
Total	4.250	18.533	--	(2.496)	(5.666)	14.621

Excepto por lo que corresponde a Fadesa Canarias, S.L e Inmobiliaria Fuerteventura, S.A. por importe de 213 y 126 miles de euros, respectivamente, son de libre disposición por las respectivas sociedades individuales. El importe no disponible está sujeto a lo indicado en la nota 20 de esta memoria.




Reservas de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia.

El movimiento habido en el ejercicio en este epígrafe corresponde a la distribución del resultado del ejercicio 2003 aportado por Guadalmina Golf, S.A. por 178 miles de euros.

Diferencias de conversión.

Del saldo registrado al cierre del ejercicio, 1.009 miles de euros han sido originadas por S.C. Diana Forest, S.A. y el resto, por importe de 26 miles de euros por Groupe Fasesa Maroc, S.A.

Otra información.

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2004 poseen una participación superior al 10% del capital en alguna de las sociedades del Grupo y Multigrupo son las siguientes:

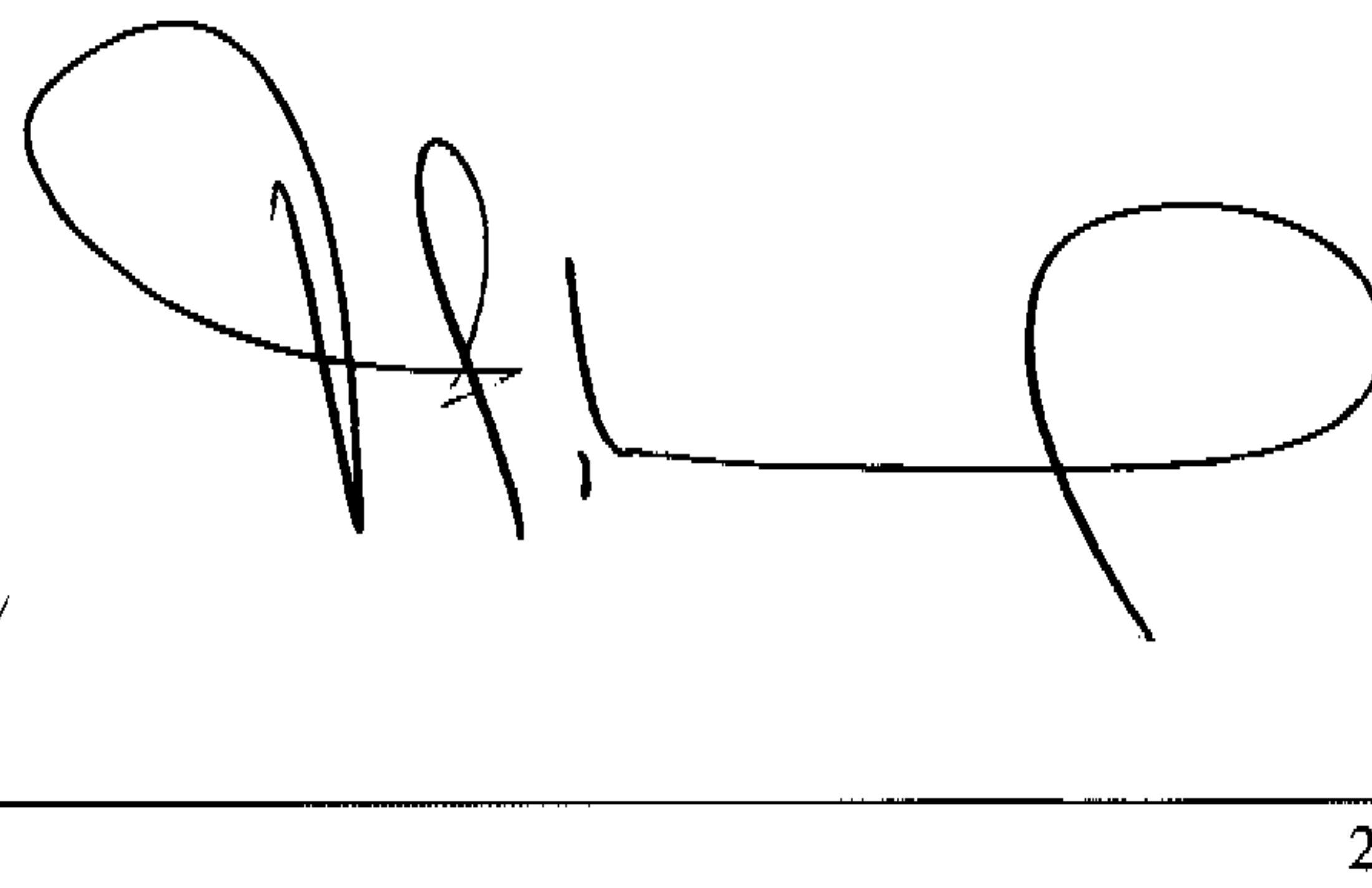
Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Anjoca, S.L.	50,0	Sanatorio 2000, S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50,0	Inmoprado Laguna, S.L.
Comar, S.A.	50,0	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Inversiones Arnova, S.L.	50,0	Eastern Projects Development, Inc.
Occidental Hoteles, S.A.	40,0	Citania Hoteles & Resorts, S.A.
Activ Hotel, S.A.	24,9	Société Omici Group, S.A.
Barceló Hoteles, S.A.	16,5	Hotel de Matogrande, S.L.
Barceló Hoteles, S.A.	16,5	Hotel de Guadalmina, S.L.
Barceló Hoteles, S.A.	16,5	Hotel de Isla Cristina, S.L.
Barceló Hoteles, S.A.	16,5	Hotel Fuerteventura Mar, S.L.
Barceló Hoteles, S.A.	16,5	Hotel Fuerteventura Playa, S.L.
Corporación Caja Navarra, S.A.	15,0	Urb. Club de Campo de Logroño, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades del grupo cotizan en bolsa.

13. - INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

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

El saldo a 31 de diciembre de 2004, de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto se desglosa en los siguientes conceptos:



miles de €

Sociedad	Saldo a 31/12/2003	Participación en resultados de 2004	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2004
Promotora Club Social Torrelago, S.A	398	33	--	431
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	136	71	60	267
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	24	--	--	24
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.A.	216	35	--	251
DB-6, S.A.	16	--	(16)	--
MK-II, S.A.	16	--	(16)	--
TR-4, S.A.	2	--	(2)	--
TR-6, S.A.	2	--	(2)	--
TR-7, S.A.	2	--	(2)	--
Hotel de Isla Cristina, S.L.	--	85	2.367	2.452
Hotel de Matogrande, S.L.	--	(44)	1.691	1.647
Hotel de Fuerteventura Playa, S.L.	--	(106)	6.074	5.968
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	--	(99)	2.648	2.549
Hotel de Fuerteventura Mar, S.L.	--	(12)	4.844	4.832
Total	812	(37)	17.646	18.421

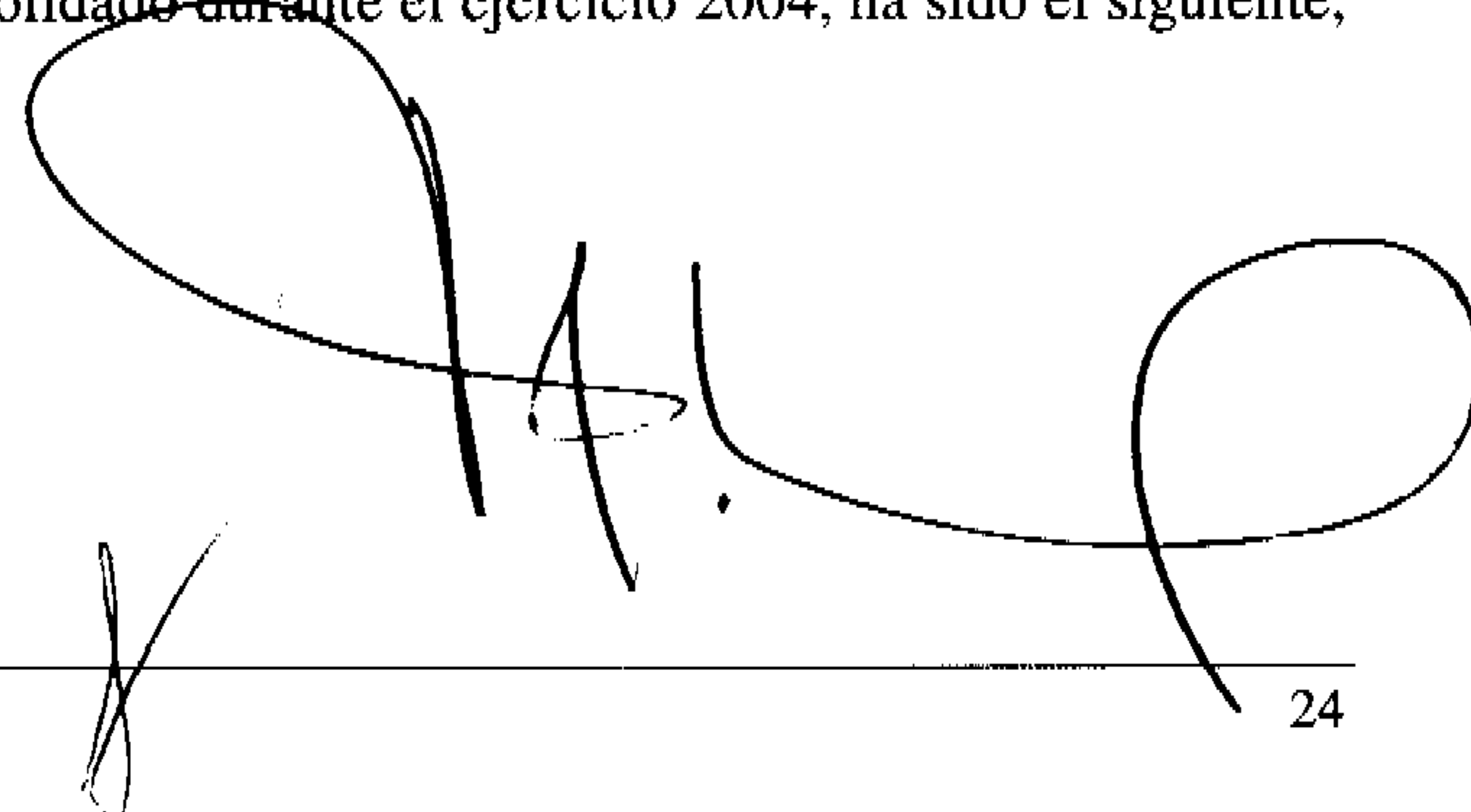
La composición de los socios externos en el ejercicio 2004 corresponde al siguiente detalle:

miles de €

Sociedad	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultados 2004	Total
Promotora Club Social Torrelago, S.A	377	--	21	33	431
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	134	62	--	71	267
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	24	--	--	--	24
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.A.	90	126	--	35	251
Hotel de Isla Cristina, S.L.	2.367	--	--	85	2.452
Hotel de Matogrande, S.L.	1.691	--	--	(44)	1.647
Hotel de Fuerteventura Playa, S.L.	6.074	--	--	(106)	5.968
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	2.648	--	--	(99)	2.549
Hotel de Fuerteventura Mar, S.L.	4.844	--	--	(12)	4.832
Total	18.249	188	21	(37)	18.421

14. - DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

El movimiento de este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2004, ha sido el siguiente, expresado en miles de euros:



- *Sociedades puestas en equivalencia:*

<i>miles de €</i>				
Empresa	Saldo a 31/12/2003	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2004
Guadalmina Golf, S.A.	6.563	(14)		6.549
Total	6.563	(14)	--	6.549

El saldo que permanece a 31 de diciembre de 2004 corresponde exclusivamente a la diferencia de primera consolidación surgida por la adquisición de las acciones indicadas y por la venta realizada en el ejercicio 2004.

15. - INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Se corresponden, básicamente, con subvenciones oficiales de capital para la construcción de promociones de viviendas para alquiler o venta en régimen de protección oficial. El movimiento registrado en este epígrafe durante el ejercicio 2004, ha sido el siguiente:

<i>miles de €</i>				
Concepto	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2004
Subvenciones de capital	451	830	(180)	1.101
Diferencias positivas de cambio	29	5	(31)	3
Otros ingresos a distribuir	1.645	82	(480)	1.247
Total	2.125	917	(691)	2.351

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

16. - PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente, expresado en miles de euros:

<i>miles de €</i>				
Concepto	Saldo a 31/12/2003	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2004
Provisiones para impuestos	7.989	4.306	(6)	12.289
Otras provisiones	1.941	704	--	2.645
Total	9.930	5.010	(6)	14.934

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

La composición de las deudas con diversas entidades de crédito al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

miles de €

Deudas con entidades de crédito y otras	Largo Plazo	Corto Plazo	Disponible
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	14.911	7.199	17.833
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	113.126	190.800	349.726
Otros préstamos hipotecarios	124.170	19.512	27.794
Pólizas de crédito	31.029	266.427	57.874
Préstamos	28.138	31.663	--
Deudas por efectos descontados	--	94.926	24.433
Deudas por leasing	15.858	2.476	--
Intereses devengados no vencidos	--	3.054	--
Total	327.232	616.057	477.660

- "Préstamos hipotecarios subrogables".

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias y su importe al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, por 326.037 miles de euros corresponde a la parte dispuesta de un total de 693.596 miles de euros formalizadas.

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios subrogables" devengados en este ejercicio ascienden a 7.716 miles de euros de las cuales 1.170 miles de euros corresponden a viviendas protegidas y 6.546 miles de euros a viviendas de promoción libre.

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

- 1) Que a 31 de diciembre de 2004 existan compromisos firmes de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

- "Otros préstamos hipotecarios".

El importe que figura en este epígrafe corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos con diversas entidades financieras, que serán ampliables y transformados en préstamos hipotecarios subrogables, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento que la venta se haga

efectiva, o bien préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles para explotación y que el Grupo utiliza para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso o el inmovilizado que desde la parte patrimonial gestionará para rendimiento recurrentes. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias o inmovilizado.

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

<i>miles de €</i>						
Concepto	2006	2007	2008	2009	2010 y sig.	Total
Préstamos y créditos	37.633	13.008	3.474	3.349	1.703	59.167
Préstamos hipotec. subrog. viv. protegida	409	798	1.153	1.247	18.494	22.101
Préstamos hipotec. subrog. vivienda libre	4.869	7.527	10.196	10.434	269.153	302.179
Otros préstamos hipotecarios	15.951	13.201	12.013	12.059	70.946	124.170
Leasing	2.433	2.430	2.354	2.301	6.340	15.858
Total	61.295	36.964	29.190	29.390	366.636	523.475

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

El tipo de interés medio de las deudas a largo plazo fue entre el 2,5 % y el 3,25.

- ‘Deudas por efectos descontados’.

A 31 de diciembre de 2004, las sociedades del Grupo tienen concedidas por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio 94.339 miles de euros.

El importe de los efectos descontados derivados de la actividad de la promoción inmobiliaria durante el ejercicio ascendió aproximadamente a 185.810 miles de euros.

18. – ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO

El saldo registrado al cierre del ejercicio en el epígrafe “Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo”, por importe de 334.030 miles de euros, corresponden a deuda por adquisición de suelo, teniendo el siguiente vencimiento:

<i>miles de €</i>	
Años	
2006	124.425
2007	106.015
2008	40.823
2009	62.767
Total	334.030

Del saldo anterior, 52.926 miles de euros están instrumentados en efectos comerciales a pagar.

El epígrafe "Administraciones Públicas a largo plazo" por importe de 15.660 miles de euros corresponde a impuestos sobre beneficios diferidos, derivados de los ajustes temporales en la contabilización del Impuesto sobre Sociedades, cuya reversión será a largo plazo, y de la contabilización de la diferencia de primera consolidación según se indica en el apartado 2 de esta memoria.

19. - INGRESOS Y GASTOS

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

La actividad del Grupo se centró, básicamente, en la promoción inmobiliaria en territorio nacional, Portugal y Marruecos. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por actividades y tipología de los bienes es la siguiente:

	<i>miles de €</i>
Cifra de negocios	
Venta de viviendas unifamiliares libres	145.718
Venta de viviendas colectivas libres	185.253
Venta de viviendas protegidas	74.995
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación no residencial	23.276
Venta de terrenos y solares	224.178
Ingresos de mejoras en viviendas	245
Ingresos por arrendamientos	3.946
Ingresos por servicios prestados	1.012
Ventas de la actividad hotelera	11.439
Ventas de productos terminados de la actividad industrial	16.433
Devoluciones y rappels sobre ventas	(1)
Total	686.494

El desglose de la cifra neta de negocios por mercados geográficos, expresado en miles de euros, es el siguiente:

España	666.230
Resto de la Unión Europea	14.306
Resto de países	5.958

- Las ventas de terrenos y solares corresponden a contratos de venta formalizados sobre parcelas que se entregarán una vez que se haya concluido la urbanización de las mismas. Al cierre del ejercicio se ha registrado la provisión de gastos correspondiente por costes pendiente de incurrir.
- Las ventas de productos terminados se corresponden con las realizadas por la actividad industrial del Grupo. Estas ventas se realizan en un porcentaje significativo en el mercado centroeuropeo.

b) *Diferencias de cambio positivas.*

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

c) Aprovisionamientos.

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

	<i>miles de €</i>	
Aprovisionamientos	Actividad promocional	Actividad industrial
Compra de materias primas y otros aprov.	1.989	15.531
Compra de terrenos y solares	418.546	--
Certificaciones de obra y servicios de terceros	363.381	--
Otros gastos externos	--	179
Variación de exist. de m.p. y otros aprovisionamientos	(125)	757
Variación de terrenos y solares	(306.295)	--
Total	477.496	16.467

d) Gastos de personal.

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente; correspondiendo al subgrupo industrial un total de 7.277 miles de euros

	<i>miles de €</i>
Gastos de personal	
Sueldos, salarios y asimilados	56.685
Cargas sociales	12.717
Total	69.402

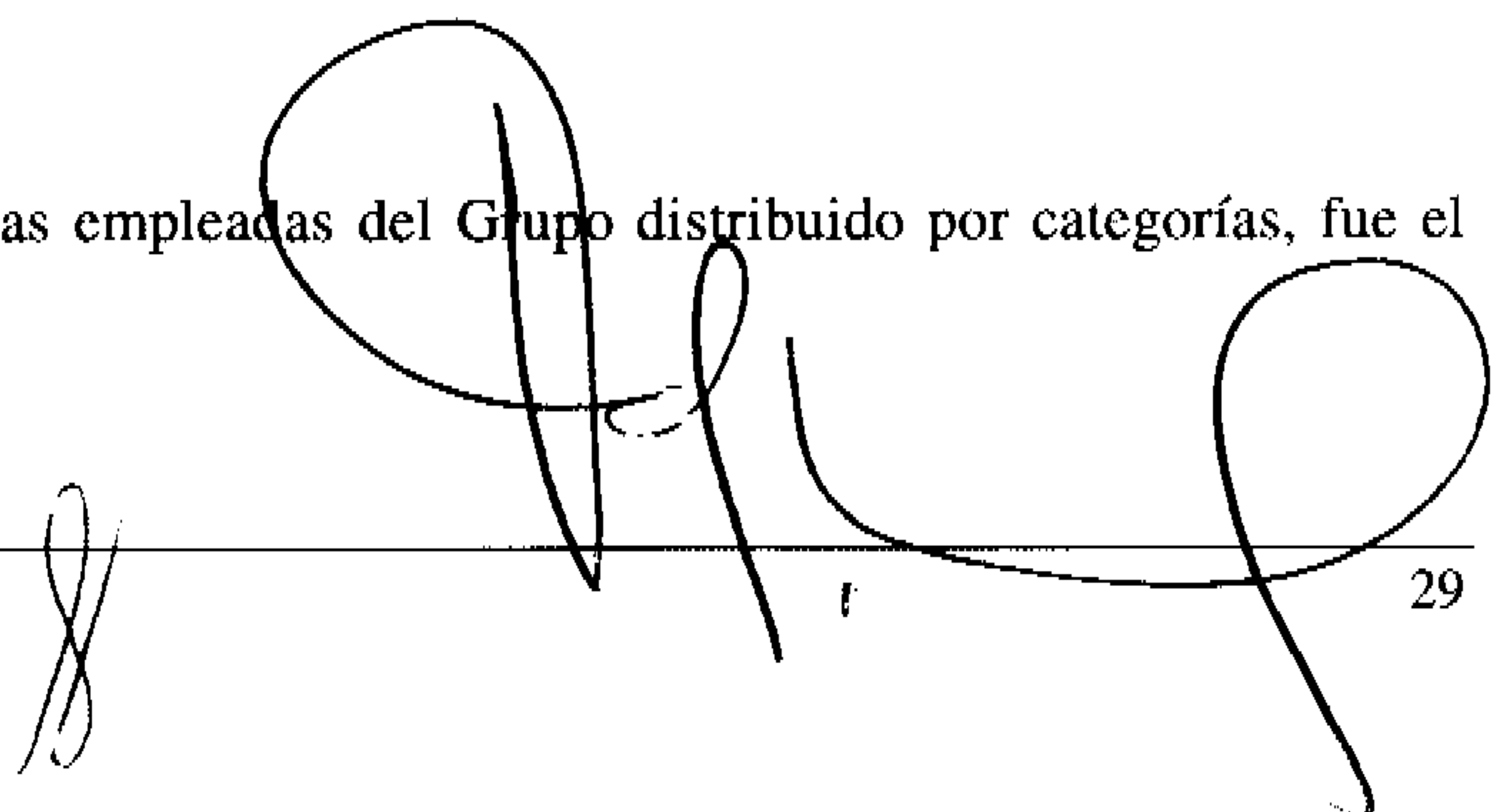
e) Variación de provisiones.

El movimiento de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio 2004 ha sido el siguiente expresado en miles de euros

	<i>miles de €</i>			
Provisiones	Dotación	Aplicación	Saneamiento	Total
Provisión para existencias	1.124	--	--	1.124
Provisión para incobrables	731	(63)	2	670
Otras provisiones de tráfico	38.937	(4.753)	--	34.184
Total	40.792	(4.816)	2	35.978

f) Número medio de empleados.

Durante 2004 el número medio de personas empleadas del Grupo distribuido por categorías, fue el siguiente:



Categoría	Actividad Inmobiliaria	Actividad Hotelera	Actividad Industrial
Dirección	34	--	13
Técnicos titulados	471	5	74
Administrativos	229	40	106
Comerciales	157	--	11
Operarios subalternos	469	169	1.727
Total	1.360	214	1.931

g) Ingresos y gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores.

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

	<i>miles de €</i>	
Ingresos y gtos. extraord. y de ej. anteriores	Ingresos	Gastos
Penalización a clientes	203	--
Indemnizaciones	--	6.843
Sanciones	--	2.375
Impuestos	--	2.000
Otros	1.231	1.720
Total	1.434	12.938

h) Resultados por sociedades.

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

	<i>miles de €</i>
Sociedades	Resultado
Fadesa Inmobiliaria, S.A.	110.079
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	13.620
Hotel Matogrande, S.L.	5.806
Obralar, S.L.	3.376
Eurogalia, S.L.	638
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	605
Hotel Isla Cristina, S.L.	456
PQF-97, S.L.	367
Urbaniz. Club de Campo Logroño, S.L.	201
P. Club Social Torrelago, S.A.	186
Urbaniz. de Peñarroja en Pego, S.L.	1

Triple Gest, S.L.	(1)
Residencia Coruñesa de Viviedas, S.L.	(2)
Baranda Azul, S.A.	(4)
Guadalmina Golf, S.A.	(15)
Aplistone, S.L.	(23)
Fadesa Canarias, S.L.	(28)
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	(30)
Hotel Fuerteventura Mar, S.L.	(61)
Pinturas Meldorf, S.A.	(99)
Fadesa Hungaria, RT	(110)
Enerser, S.L.	(138)
Escayolas Alba, S.L.	(412)
Hotel Guadalmina, S.L.	(481)
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.	(553)
Ulepim Promoções Inmobiliarias, S.A.	(4.339)
S.C. Diana Forest, S.A.	(8.749)

Total	120.290
--------------	----------------

20- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Las sociedades que componen el grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2004 son las siguientes:

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

Sociedades dependientes

Obralar, S.L.	TR-2, S.A.
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	Baranda Azul, S.A.
Fadesa Canarias, S.L.	Hotel Isla Cristina, S.L.
Centro Logístico del Transporte de Culleredo, S.A.	Hotel Campos de Guadalmina, S.L.
Arco Iris Gestión, S.L.	Hotel de Matogrande, S.L.
Triple Gest, S.L.	Aplistone, S.L.
Eurogalia, S.L.	Promotora Club Social Torrelago, S.A.
Pinturas Meldorf, S.A.	Enera Energía, S.L.
PQF-97, S.L.	Gran Hotel de Aranjuez, S.L.
Escayolas Alba, S.L.	Hotel de Badaguas, S.L.
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Hotel el Toyo, S.L.
Casino de Badaguas, S.A.	Hotel Fuerteventura Playa, S.L.
Urbanización Club de Campo Logroño, S.L.	Hotel Fuerteventura Mar, S.L.
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	Hotel Fuerteventura Golf, S.L.
Lamps, S.A.	

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

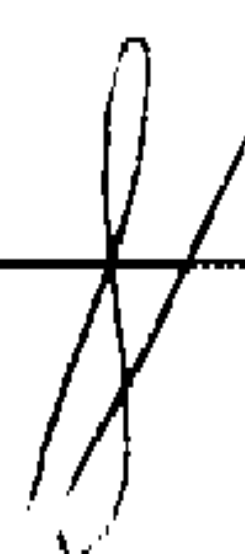
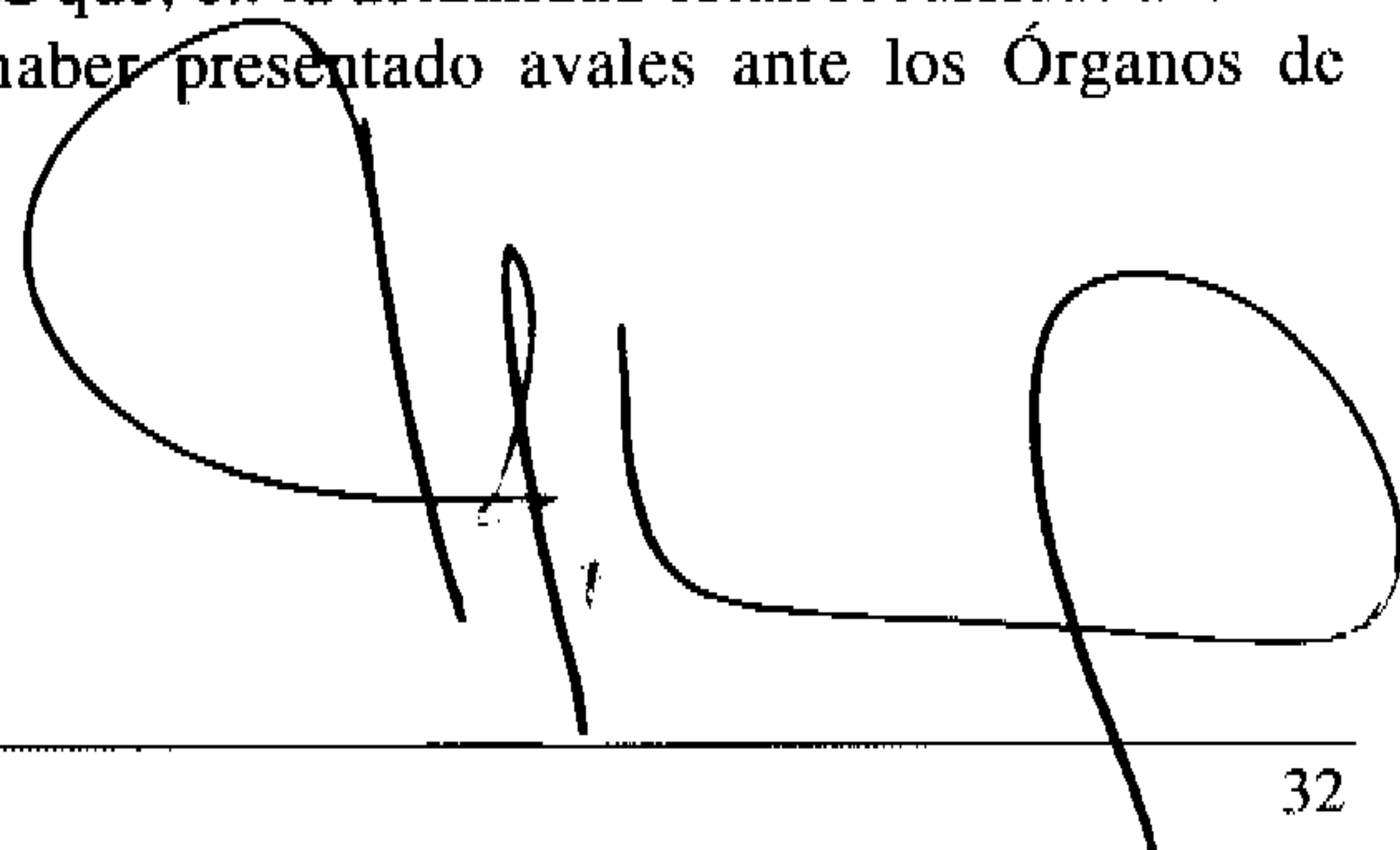
Concepto	<i>miles de €</i>
Resultado contable consolidado antes de Impuesto	185.565
Diferencias permanentes	
de las sociedades individuales	(9.740)
de los ajustes de consolidación	10.904
Resultado contable ajustado / Base imponible	186.729
Diferencias temporales	
de las sociedades individuales	(64)
de los ajustes de consolidación	--
Base imponible	186.665
Gasto por Impuesto sobre sociedades	
35% s/ resultado contable ajustado	65.355
deducciones y bonificaciones	(2.172)
diferencias I.S. 2003	(1.280)
pérdidas de sociedades no consolidables fiscalmente	3.409
Gasto por Impuesto sobre sociedades	65.312

Durante el ejercicio 2003, finalizó por parte de la Oficina Nacional de Inspección (ONI) de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) actuaciones de comprobación e investigación correspondientes a los periodos 1996 a 1998 por el Impuesto sobre Sociedades, 10/1997 a 12/1998 correspondientes al IVA y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales, capital mobiliario, y por los periodos 1997 a 1998 por el IAE y retenciones a cuenta de no residentes, de Fadesa Inmobiliaria, S.A.

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

De la mencionada comprobación se han derivado actas firmadas en conformidad por importe de 648 miles de euros por el Impuesto sobre Sociedades, 65 miles de euros por el IVA y 70 miles de euros por retenciones e ingresos a cuenta del rendimiento del trabajo. Los expedientes sancionadores de las mencionadas actas firmadas en conformidad por importe de 284 miles de euros están recurridos ante el Tribunal Económico – Administrativo Central (TEAC). No obstante, con fecha 28/12/2004 se ha desistido de las señaladas reclamaciones, con el fin de acoger estos expedientes a la reducción prevista en la DT 3 de la Ley 58/2003, que dejaría su cuantía en 215 miles de euros.

Adicionalmente, se han firmado actas en disconformidad que, en la actualidad están recurridas ante el TEAC, y cuyo ingreso se encuentra suspendido al haber presentado avales ante los Órganos de Recaudación, según el siguiente detalle:

	<i>miles de €</i>
Detalle actas	
Impuesto sobre sociedades, 1996-98	4.234
Impuesto sobre el Valor Añadido, 1997-98	414
Retenciones y pagos a cuenta, 1997-98	151

De las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto sobre Sociedades, el importe mayor se refiere a la aplicación por la Inspección de criterios diferentes en la imputación contable de los costes de las promociones entregadas por la Sociedad en los ejercicios comprobados, generándose en opinión de la Inspección un diferimiento de impuestos.

Los administradores de la Sociedad dominante consideran que el criterio de imputación de la Inspección, que es cuestionable y por ello han firmado las actas en disconformidad, supone un impuesto anticipado por importe de 2.693 miles de euros, debido a que la Inspección en sus actas aumentó las existencias finales al 31 de diciembre de 1999 en 7.697 miles de euros que, en caso de no prosperar los recursos, significarán un crédito fiscal por el impuesto anticipado generado, el cual figura registrado en Administraciones Públicas deudoras a largo plazo.

Asimismo, en relación con las mencionadas actas se han incoado expedientes sancionadores por importe de 1.811 miles de euros, que en la actualidad se encuentran recurridos ante el TEAC, junto con las actas de disconformidad y suspendidos sin la prestación de garantías.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en las actas de inspección firmadas en disconformidad y los expedientes sancionadores han sido provisionadas en las cuentas anuales adjuntas, tal y como se detalla en la nota 16 "Provisión para riesgos y gastos", habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

Las sociedades del Grupo tienen la intención de realizar las declaraciones complementarias necesarias por el Impuesto sobre Sociedades, correspondientes a los ejercicios no prescritos, a fin de solicitar la devolución de los ingresos indebidos y que han dado lugar al saldo registrado en "Administraciones Públicas Deudoras a largo plazo", por importe de 2.757 miles de euros.

A tales efectos, con fecha 26/07/2004 se presentó solicitud de ingresos indebidos por Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 1999, por importe de 1.485 miles de euros, de conformidad con el criterio inspector. Dicha solicitud fue rechazada por la ONI mediante acuerdo desestimatorio de 29/11/2004 por no ser firme la liquidación de la que trae causa la solicitud, habiendo sido dicho acuerdo objeto de recurso ante el TEAC.

Adicionalmente, y en cuanto al Grupo Empresarial Fadesa, S.A., se firmaron actas de disconformidad por los siguientes conceptos:

	<i>miles de €</i>
Detalle actas	
Impuesto sobre sociedades, 1997-98	206
Impuesto sobre el Valor Añadido, 1997-98	2

Las actas firmadas en disconformidad están recurridas ante el TEAC y dan derecho a una devolución de 206 miles de euros a favor de Fadesa Inmobiliaria, S.A. como sociedad absorbente de Grupo Empresarial Fadesa, S.A.

Asimismo, como consecuencia del acta por Impuesto sobre el Valor Añadido incoada a Fadesa Inmobiliaria S.A., se ha solicitado devolución de ingresos indebidos de 321 miles de euros por Grupo Empresarial Fadesa, S.A., a la que tendrá derecho Fadesa Inmobiliaria S.A. como sociedad absorbente. Dicha solicitud ha sido denegada por la ONI, habiendo sido este acuerdo objeto de recurso ante el TEAC.

La Sociedad dominante, Inmobiliaria Fuerteventura, S.A. y Fadesa Canarias, S.L. se han acogido a los beneficios de la Ley 19/94 relativa a la dotación de "Reservas para Inversiones en el territorio Canario" (RIC), que en el artículo 27.2 condiciona el incentivo fiscal a la reinversión del importe total (11.894 miles de euros) en activos fijos en un plazo no superior a 3 años y que se mantengan en balance por un periodo de al menos 5 años. Dado que las mencionadas sociedades tienen determinado un plan de reinversión se ha optado por tratar este efecto como una diferencia permanente.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2004 por las sociedades del Grupo a título individual y sus límites temporales son las siguientes:

<i>Miles de euros</i>	<i>Año límite</i>
5.429	2005
9.248	2006
10.846	2007
12.482	2008
891	2013
1.388	2014
3.588	2015
2.265	2016
2.556	2017
48.963	

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

21. – OTRA INFORMACIÓN Y HECHOS POSTERIORES

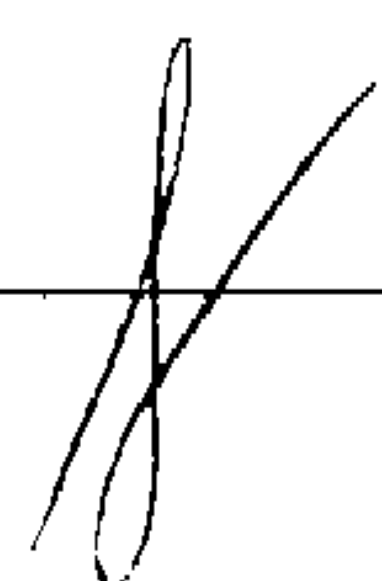
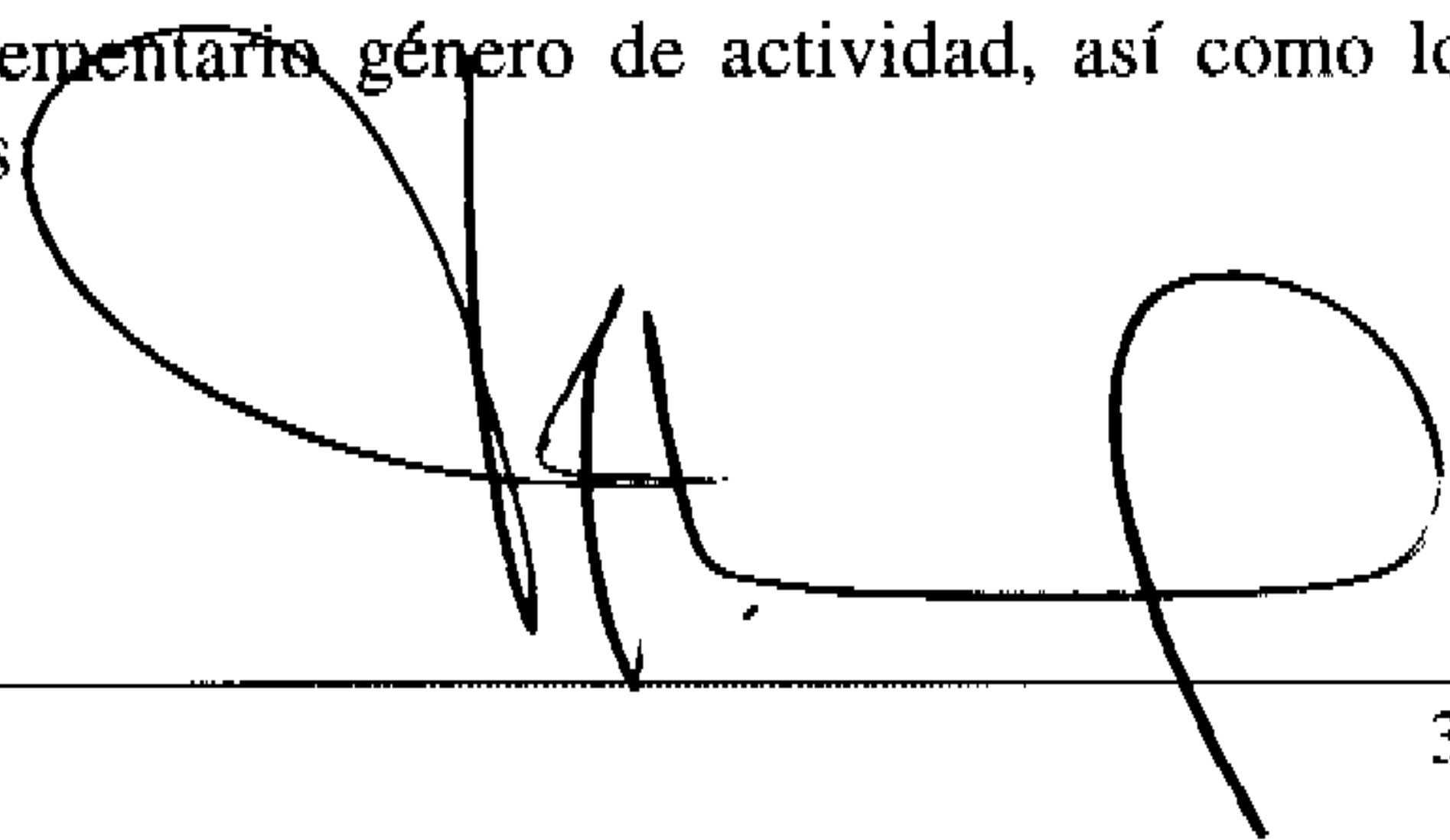
Retribución y otras prestaciones a los administradores.

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante ascienden a 4.127 miles de euros, correspondiendo 2.824 miles de euros a retribuciones, 33 a dietas y 1.270 a sueldos y salarios.

La Sociedad dominante no ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración ni ha contraído obligaciones en materia de fondos de pensiones, seguros de vida u otros similares.

Participación de los administradores en otras sociedades.

Las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, así como los cargos o funciones que en ella ejercen, son las siguientes:

Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Manuel Jove Capellán	33,00	Inversiones Tenerife, S.L.	Sin Cargos
D. Manuel Jove Capellán	33,00	Invest Cost, S.A.	Sin Cargos
D. José Enrique Fernández-Llamazares Nieto	--	Lico Inmuebles, S.A.	Consejero
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	45,24	Alsifam, S.L.	Administrador único
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	33,33	C.D.U., S.L.	Sin Cargos
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	14,29	Actividades Empresariales Cuadrín, S.L.	Sin Cargos
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	--	Monthisa	Consejero
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	4,00	Royal Mediterranea, S.A.	Consejero
D. José Luis Suárez Barragato	26,00	Gladius Consulting, S.L.	Presidente del Consejo
D. José Luis Suárez Barragato	25,00	Iberian Coast Properties Dream Homes International, S.L.	Consejero
D. José Luis Suárez Barragato	--	Praga de Hipotecas y Créditos, E.F.C., S.A.	Consejero
D. José Luis Suárez Barragato	--	Llanera, S.L.	Consejero

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no realizan por cuenta propia o ajena actividades iguales, análogas o complementarias a las de Fadesa Inmobiliaria, S.A.

Retribución de auditores.

La remuneración al auditor por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 ha ascendido a 205 miles de euros.

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 333 miles de euros. En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

Hechos posteriores.

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

Información sobre medio ambiente.

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

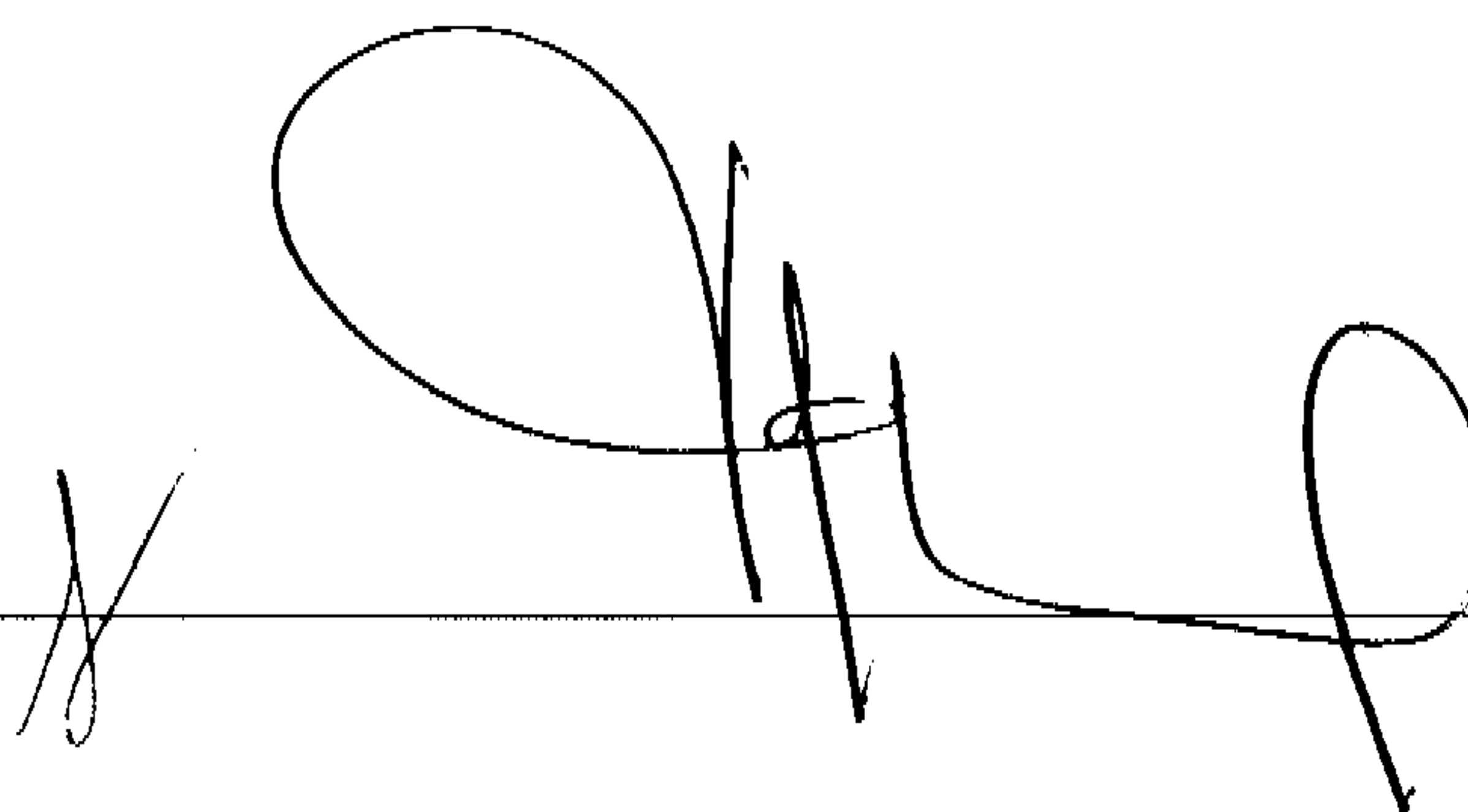
Información relativa a la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo con la legislación mercantil, en particular el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad, y la Disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, el Grupo Fadesa deberá formular sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005, inclusive, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera que hayan sido adoptadas por la Unión Europea (NIIF adoptadas).

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005 serán las primeras que el Grupo Fadesa preparará aplicando las NIIF adoptadas.

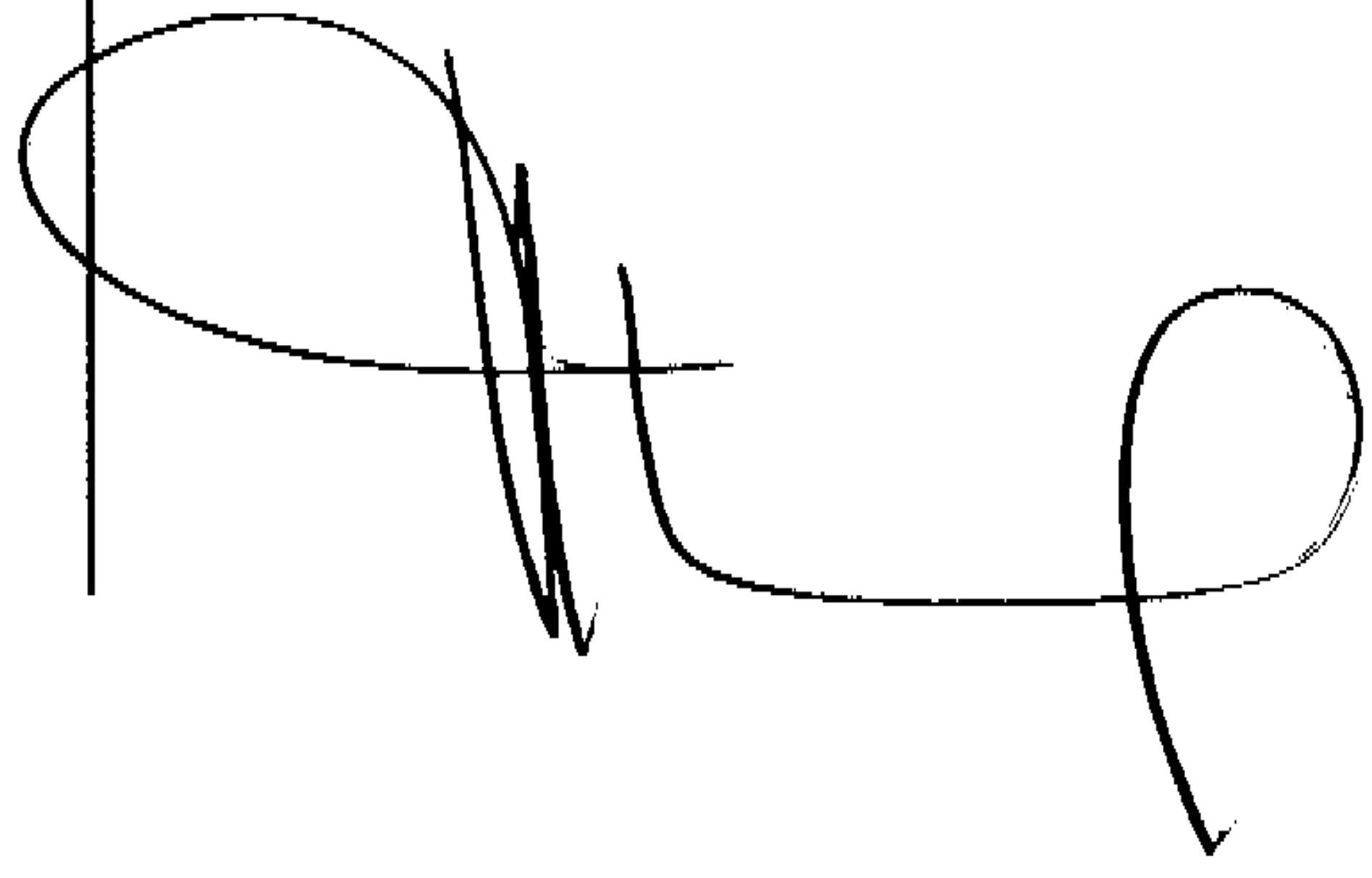
Las NIIF adoptadas requieren que, salvo por las excepciones contempladas en la NIIF 1, la información comparativa del ejercicio 2004 incluida en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 sea preparada de acuerdo con las mismas normas. Esto implicará modificaciones en la valoración, clasificación y presentación de determinadas partidas del balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio 2004, presentadas de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados en España. Además, las NIIF adoptadas requieren que el Grupo incluya en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005 determinadas conciliaciones, para reflejar los impactos contables de la conversión en los fondos propios consolidados al inicio y al cierre del ejercicio 2004 y en el resultado consolidado de dicho ejercicio.

El Grupo está desarrollando el proceso de conversión a las NIIF adoptadas, analizando los impactos contables de su aplicación y los relacionados con los distintos procesos afectados, entre ellos los vinculados a los sistemas de información. Los impactos contables finales, que dependerán, entre otros aspectos, de las opciones disponibles que sean seleccionadas por los administradores y de las nuevas normas o interpretaciones finalmente adoptadas por la Unión Europea, se detallarán en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005.



ANEXO A LA MEMORIA DEL EJERCICIO 2004
DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS DE LOS INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO.

Promoción	Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	Unidades m ² /	Inversión	Suelo	Construc.	Hipoteca	miles de €	
										Suelo	Hipoteca
Dos Regos	Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--	--	--
Dos Regos	Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1021,98 m ²	451	90	361	--	--	--
Diagonal Mar	Cataluña	Barcelona	Barcelona	Hotel	Habitaciones	4.082	1.108	2.974	2.309	2.309	2.309
Res. Portazgo	Galicia	A Coruña	Culleredo	Hotel	Habitaciones	326	97	229	--	--	--
Naves La Barcala	Galicia	A Coruña	Cambre	Industrial	4575,00 m ²	317	38	279	--	--	495
Ed. Claudio Coello	Madrid	Madrid	Madrid	Plazas de Garaje	9 Plazas	105	--	105	--	--	495
Nave Meldorf	Galicia	A Coruña	Culleredo	Industrial		1.159	330	829	--	--	--
Res. Fabiola	Isla Baleares	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	Gerontológico	92 Plazas	6.735	1.503	5.232	2.164	2.164	2.164
San Mamés	Castilla León	León	León	Hotel	7 habitaciones	3.403	474	2.929	2.449	2.449	2.449
Prom. Club Social Torrelago	Castilla León	Valladolid	Valladolid	Club deportivo		1.812	370	1.442	--	--	--
Total						18.505	4.125	14.380	7.417	7.417	7.417



**FADESA INMOBILIARIA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
QUE COMPONEN EL GRUPO FADESA.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2004**

ENTORNO MACROECONÓMICO

España registró un crecimiento del 2,7% en el PIB durante el año 2004. La construcción de viviendas ha continuado siendo el poderoso motor que ha empujado la economía. El pasado año se construyeron un número récord de nuevas viviendas por cuarto año consecutivo, más de 700.000. Este dato viene a confirmar la tendencia del sector inmobiliario durante los últimos 10 años en los que se han construido más del 20% del total de viviendas que existen, ha aumentado la contribución de este sector al PIB hasta el 18% y ha permitido la creación de 5 millones de empleos.

Por otro lado, el crecimiento del precio medio de la vivienda nueva durante el pasado año fue del 17% - cifra aproximada dependiendo de la fuente utilizada - que viene a redondear una serie de 7 años de subidas constantes. Los motivos pueden haber sido el entorno favorable de tipos de interés, el crecimiento del empleo, la inversión extranjera en segunda residencia y la flexibilidad en plazo y otras condiciones de los préstamos hipotecarios.

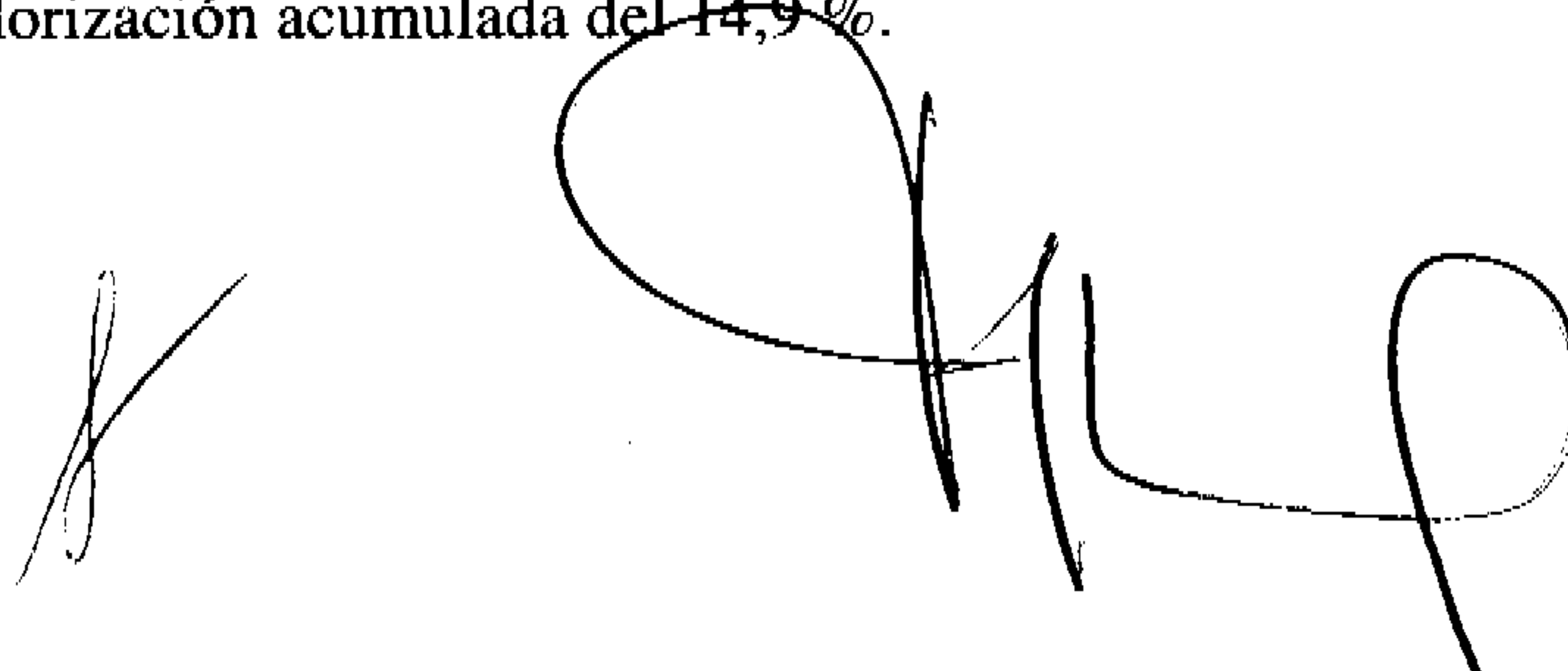
El futuro

Creemos - como la mayoría - que estos ritmos de crecimiento podrían atenuarse durante el año en curso. Estimamos el incremento del precio de la vivienda entre un 8% y un 10% y un número de viviendas iniciadas alrededor de 500.000 unidades, cifra que se puede considerar asumible para los próximos ejercicios.

En conclusión, un clima estable para el sector inmobiliario - puesto que desaparecen varias de las incertidumbres que se habían generado en los últimos tiempos - que permitirá a las empresas implicadas abrir nuevas líneas de negocio, como puede ser la diversificación por productos o la geográfica.

HECHOS SIGNIFICATIVOS

- Se firma un acuerdo con la cadena de hoteles Barceló en febrero por el que se establece el compromiso de realizar un conjunto de establecimientos que alcancen las 5.000 habitaciones en un plazo no superior a los 7 años.
- En marzo se llega a un Acuerdo Marco con la sociedad Finangolf para la explotación de los campos de golf.
- Salida a bolsa el día 30 de abril a un precio de 12,40 euros. A 31 de diciembre la cotización cierra a 14,25 euros con una revalorización acumulada del 14,9%.

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom of the page. The signature on the left is a simple, stylized mark. The signature on the right is more complex and cursive, possibly reading 'R. H. P.' or similar.

- Presentación en Barcelona, en compañía del Ministro de Turismo y del Director de Desarrollo e Inversiones marroquíes, del resort Mediterranea Saidia.
- En septiembre se inicia la expansión hacia los países de Europa del Este con la adquisición de un suelo en el centro de Budapest (Hungría).
- En el mes de octubre se gana el concurso público convocado por el Consorcio para la reforma de la Gran Vía de L'Hospitalet que implica la construcción de 5 torres de oficinas y viviendas en dicha localidad.
- Distintos acuerdos con Fondos de Inversión para la venta de viviendas, edificios de oficinas y residencias han sido firmados a lo largo del año.

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

El año 2004 ha supuesto, en primer lugar, la reafirmación del éxito del modelo de negocio del grupo Fadesa y, en segundo lugar, pero no menos importante, la consolidación de la compañía con la salida a bolsa en el mes de abril.

Evolución de los negocios

El beneficio neto atribuible a la sociedad dominante ha registrado un incremento del 41% con respecto al ejercicio anterior, alcanzando la cifra de 120,3 millones de euros.

El total de ingresos del año ha ascendido a 702,2 millones de euros, un 12% más, con un margen bruto del 37%. La cifra de negocio, que excluye la venta de activos inmobiliarios, ha registrado un crecimiento del 30,7%, cerrando el ejercicio en 686,5 millones de euros.

La actividad residencial ha generado una cifra de negocio de 658,7 millones de euros, con un crecimiento interanual superior al 28% y con un margen bruto del 36%. Dentro de la actividad de promoción inmobiliaria se encuentra el negocio principal de la compañía, las ventas de viviendas y parcelas, que han superado la cifra de 533 millones de euros, y las ventas de suelo, que han alcanzado los 114,3 millones de euros.

En relación con el resto de actividades, la industrial ha aportado 16,4 millones de euros; la recién constituida actividad hotelera 11,4 millones de euros y las ventas de activos inmobiliarios 14 millones de euros.

Con respecto a la actividad patrimonial el objetivo es centrarse en la división hotelera y en el desarrollo de campos de golf, cediendo siempre la gestión a profesionales del sector.

Consecuencia del desarrollo de todas estas actividades hay un avance muy significativo en el EBITDA de la compañía, 42%, hasta los 210,6 millones de euros. Además, el Margen de EBITDA sobre ventas totales ha sido del 30%, 6 puntos porcentuales superior al año precedente.

El crecimiento experimentado por el Grupo a lo largo de este ejercicio se encuentra también reflejado en el Balance de situación.

El activo total ha alcanzado la cifra de 2.664 millones de euros tras un incremento del 53% con respecto al ejercicio precedente.

Dentro del activo, las existencias del Grupo, principalmente compuesta por las promociones en curso y por terrenos y solares, totalizan 1.660 millones de euros, un 55,9% superior a las de un año antes, lo que da idea de la evolución constante de la compañía.

Con el objetivo de mantener estos niveles de crecimiento, el Grupo ha realizado un esfuerzo inversor. Esta política ha sido financiada en gran medida por el cash flow de explotación generado por la propia actividad y mediante financiación bancaria. En este sentido, la deuda neta del grupo a cierre del ejercicio se ha situado en 907,4 millones de euros, representando un 34% de la estructura total de balance (2,6 puntos porcentuales menos que un año antes) y 2,3 veces los fondos propios. El ratio de apalancamiento (Deuda neta sobre EBITDA), se ha mantenido en niveles similares a los del año 2003: 4,3x.

Cartera de Preventas

El volumen de contratos privados formalizados durante el ejercicio, excluyendo los realizados con fondos de inversión, alcanzaron las 5.856 unidades por un valor de 945 millones de euros, con una evolución muy positiva con respecto al año precedente +39% y +29%, respectivamente.

Por otro lado, el Grupo ha entregado a lo largo del ejercicio 3.931 unidades de todas las tipologías que comercializa: 1ª y 2ª residencia, VPO, parcelas y otras modalidades residuales como plazas de garaje o locales comerciales. En concreto, las entregas de 1ª vivienda no VPO han representado el 50% del total.

El stock de preventas a 31 de diciembre ascendía a 10.307 unidades valoradas en más de 1.500 millones de euros.

Inversión en suelo y en patrimonio.

La cartera de suelo a 31 de diciembre de 2004 asciende a más de 16,5 millones de m² edificables de los cuales 5 millones se encuentran en promociones en curso y, de los restantes 11,5 millones de m² (la reserva de suelo), el 81% se destinarán a la actividad residencial. La distribución geográfica de esta cartera de suelo nos permite estar presentes en 14 de las 17 Comunidades Autónomas españolas.

Por otro lado, la inversión hotelera ha ascendido a 94,6 millones de euros. Al final del ejercicio el Grupo tenía en explotación 7 establecimientos hoteleros.

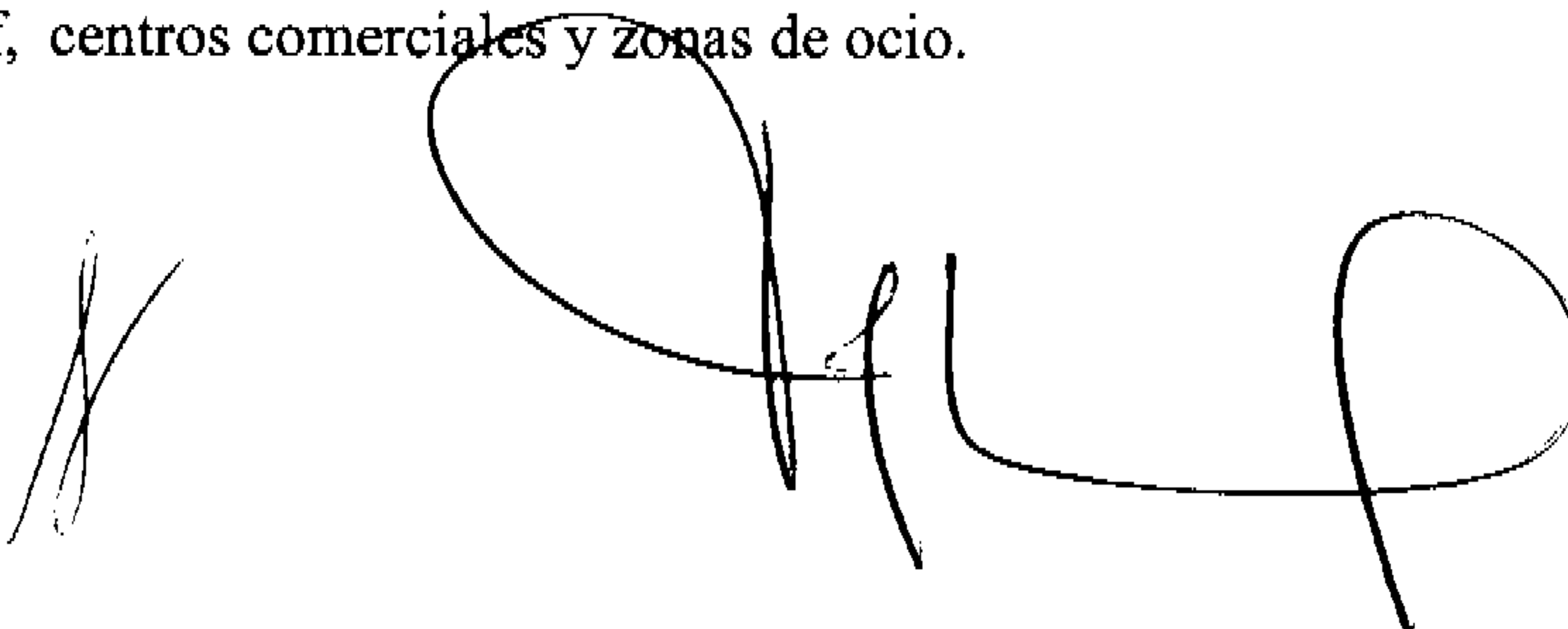
Valoración de los activos

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fadesa a 31 de diciembre, según la tasación realizada por CB Richard Ellis, asciende a 7.094 millones de euros. El valor neto de activos (NNAV) después de impuestos asciende a 30,75 euros por acción, un 38% superior a la valoración del ejercicio 2003.

Expansión internacional

Durante el año recién terminado ha continuado el proceso de internacionalización del Grupo.

En abril se procederá a la inauguración oficial del proyecto de resort turístico en Saïdia, en la costa mediterránea de Marruecos. Este proyecto, con una superficie cercana a los siete millones de metros cuadrados, supone el desarrollo de varios hoteles, una importante zona residencial compuesta de villas y bloques de viviendas, tres campos de golf, centros comerciales y zonas de ocio.



Por otro lado, el Grupo ha adquirido un solar en pleno centro de Budapest como primer paso para la expansión en Europa del Este. En el mismo se realizarán alrededor de 300 viviendas bajas comerciales y oficinas.

Por último, se ha continuado con las promociones ya iniciadas en Portugal y Marruecos.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2004 el Grupo ha efectuado las siguientes operaciones con acciones de la Sociedad Dominante:

	<i>miles de €</i>	
Acciones propias	Nº títulos	Valor
Saldo a 31/12/2003	--	--
Adquisiciones	1.107.623	13.120
Ventas	(1.107.623)	(13.120)
Saldo a 31/12/2004	--	--

El resultado neto obtenido por las transacciones con las acciones propias ha ascendido a un beneficio de 619 miles de euros.

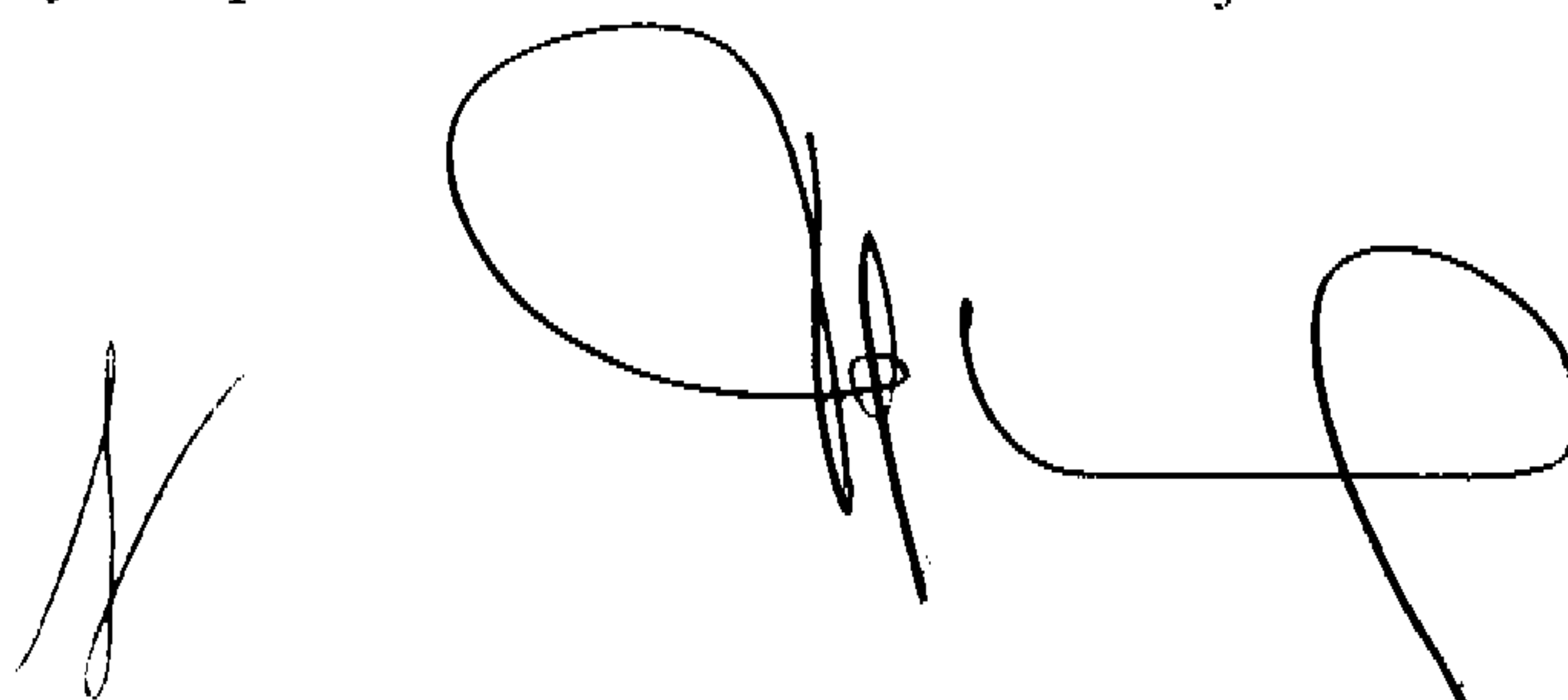
COMITÉ DE AUDITORIA

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales de Fadesa Inmobiliaria, S.A. (en adelante FADESA o "la Sociedad") existe constituido un Comité de Auditoria de FADESA formado por tres miembros, con mayoría de Consejeros Externos.

Con fecha 28 de julio de 2004, se constituyó formalmente el mencionado Comité.

En este primer año de existencia el Comité se ha reunido en tres ocasiones con asistencia de todos sus miembros. Estas reuniones han servido para conocer los documentos e información financiera que luego han sido objeto de examen por el Consejo de Administración, contando con la asistencia del Director Económico-Financiero.

Asimismo, se han mantenido dos reuniones con los auditores externos, una para la preparación del Plan de Auditoria Externa para el ejercicio 2004 y otra para conocer el desarrollo del trabajo de la auditoria externa en la fase preliminar.



Por último, el Comité ha planteado al Consejo de Administración, después de los oportunos trabajos internos y de consultas con asesores externos, la conveniencia de constituir un Departamento de Auditoria Interna y ha aprobado la Norma Reguladora de la Función de Auditoria Interna de FADESA que regula, entre otros, su función y sus procedimientos.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located at the bottom right of the page.

En a Coruña, a 28 de febrero de 2005, los abajo firmantes, que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Fadesa Inmobiliaria S.A., formulan las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de dicha Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual 2004. El resto de las hojas que componen las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado las firman únicamente el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración en representación de los Administradores.

D. Manuel Jove Capellán
Presidente

D^a. Felipa Jove Santos
Vicepresidenta 1^a

D. Manuel Jove Santos
Vicepresidente 2^o

D. José Luis Macía Sarmiento
Consejero-Delegado

D. José María Castellano Ríos
Vocal

D. José Enrique Fernández-Llamazares Nieto
Vocal

D. Modesto Rodríguez Blanco
Vocal

D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre
Vocal

D. José Luis Suárez Barragato
Vocal