



COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES (CNMV)
Dirección de Informes Financieros y Contables

Ref^a: Contestación a su requerimiento n^o de registro de salida 2007038083

Madrid, 27 de julio de 2007

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su requerimiento de información con Ref^a arriba indicada, a continuación le exponemos lo siguiente:

Respecto al objetivo de dotar a la información sobre las Cuentas Anuales de la máxima transparencia, y que dicha información se ajuste a lo previsto en la normativa contable aplicable.

1. *Cuenta de Resultados consolidada, correspondiente al ejercicio 2006, mostrando los gastos relacionados con la OPA por naturaleza y por los importes brutos, incorporando el efecto fiscal en el epígrafe "Impuesto sobre sociedades".*

Se adjunta anexo I: Cuenta de Resultados Consolidada

2. *Política contable relacionada con las existencias en lo relativo a explicitar al criterio empleado para realizar las estimaciones del valor neto realizable de las mismas.*

El Grupo calcula las posibles pérdidas que se pondrían de manifiesto si el valor realizable de las existencias fuera menor al valor de coste. Las fuentes de información utilizadas para determinar el valor razonable son las siguientes: i) *suelos y solares*: tasación de C.B. Richard Ellis; ii) *promociones en curso y edificios terminados*: Valor de contratación de unidades ya comercializadas en la misma promoción, valor comercial de la promoción y tasación de C. B. Richard Ellis.

3. *Registro en el epígrafe de existencias de adquisiciones de suelo por importe de 222 millones de euros cuya contraprestación está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado.*

Explicar la metodología e hipótesis aplicada para cuantificar el valor de coste y contraprestación.

La metodología de valoración se basa en los siguientes supuestos:



- a) Determinar las unidades susceptibles de ser desarrolladas urbanísticamente: Estas se determinan teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito de actuación.
- b) Determinar el presupuesto de inversión para el desarrollo del ámbito y teniendo en cuenta el dato anterior.
- c) Determinar el valor de contraprestación a partir de los acuerdos contractuales alcanzados con el vendedor del suelo. Esta contraprestación puede ser económica en base a los metros de edificabilidad y usos que se estiman desarrollar o, bien, mediante permuta de activos que se valoran por el coste para Fadesa Inmobiliaria, S.A. o sociedades dependiente de los bienes a entregar en contraprestación.

Los asientos realizados son los siguientes:

	<u>Dr</u>	<u>Cr</u>
Por la adquisición del suelo		
- Compras	100	
- Acreedores		100
Por la regularización de existencias		
- Existencias finales	100	
- Variación de existencias		100

4. *Desgloses de información incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas.*

4. (a) *Para cada segmento geográfico, cuyos activos sean superiores al 10% de los activos totales, importe en libros de todos los activos y coste total incurrido durante el periodo para adquirir activos del segmento:*

Activos totales por segmentos:

- Segmento España 3.406.724 miles de euros
- Segmento Otros EU 446.838 miles de euros
- Otros segmentos < 10% 534.206 miles de euros

Costes incurridos en el periodo para adquirir activos del segmento:

La actividad que ha desarrollado el Grupo en el ejercicio consiste en adquisiciones de suelos para la promoción inmobiliaria, obteniendo en algunos casos parcelas de uso hotelero. Adicionalmente al proceso de gestión urbanística se une el proceso de construcción incorporando el valor del mismo al coste del suelo. Como consecuencia de lo anterior, no se han realizado compras directas de activos fijos en los segmentos mencionados en el apartado anterior.



4. (b) *Importes totales de activos corrientes y a largo plazo, pasivos corrientes y a largo plazo, e ingresos y gastos relacionados con las participaciones en negocios conjuntos.*

- Activos no corrientes	49 miles de euros
- Activos corrientes	1.537 miles de euros
- Pasivos corrientes	27 miles de euros
- Ingresos	13 miles de euros
- Gastos	24 miles de euros

Esperamos que con esta contestación se de por cumplido su requerimiento de información, quedando a su disposición para aclarar o ampliar algún aspecto relacionado con esta carta.

Atentamente,

Angel Varela Varas
Secretario del Consejo de Administración
FADESA INMOBILIARIA, S.A.



Anexo I

FADESA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

(Cifras en miles de euros)

	31-12-06	31-12-05
Venta de bienes	1.218.512	931.099
Prestación de servicios	56.729	42.374
Ingresos de arrendamientos	4.026	3.602
Ingresos	1.279.267	977.075
Coste de venta	(764.267)	(589.137)
Margen bruto	515.000	387.938
Otros gastos de explotación	(243.115)	(105.702)
Otros ingresos de explotación	1.867	345
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	273.752	282.581
Dotación amortización inmovilizado	(17.863)	(17.871)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	1.564	(768)
RESULTADO OPERATIVO	257.453	263.942
Ingresos financieros	14.568	10.371
Gastos financieros	(25.327)	(17.796)
Participación en B ³ en sociedades puestas en equivalencia	465	1.034
Resultados por ventas de participaciones	1.732	3.800
Resultados por variaciones de valor activos no financieros	10.399	1.380
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	259.290	262.731
Impuesto sobre las ganancias	(99.079)	(81.495)
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	(267)	(64)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	159.944	181.172
Beneficio neto ajustado por acción básico y diluido (en euros)	1,42	1,62