

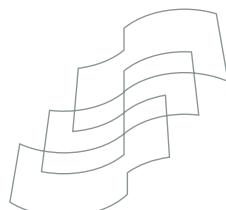




Cuentas Anuales

FADESA INMOBILIARIA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**





FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2003 y 2002
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO	2003	2002
INMOVILIZADO	176.558	152.099
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	826	1.106
INMOVILIZADO INMATERIAL	21.800	24.870
Concesiones administrativas	2.254	2.254
Aplicaciones informáticas	552	382
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	24.809	25.210
Amortización acumulada	(5.815)	(2.976)
INMOVILIZADO MATERIAL	21.949	33.094
Inmuebles para explotación	9.551	23.765
Inmuebles para uso propio	4.481	6.193
Instalaciones técnicas y maquinaria	885	846
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	5.425	3.635
Anticipos e inmovilizaciones en curso	3.063	45
Otro inmovilizado	4.777	3.555
Amortización acumulada	(6.233)	(4.945)
INMOVILIZADO FINANCIERO	131.983	93.029
Participaciones en empresas del grupo	49.065	40.775
Créditos a empresas del grupo	48.577	--
Participaciones en empresas asociadas	11.756	14.505
Cartera de valores a largo plazo	46.358	46.898
Otros créditos	450	450
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	597	514
Administraciones Pùblicas a largo plazo	2.732	39
Provisiones	(27.552)	(10.152)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.165	4.888
ACTIVO CIRCULANTE	1.338.971	1.055.558
EXISTENCIAS	908.869	718.160
Terrenos y solares	361.158	273.395
Promociones en curso	435.105	351.462
Obras en curso	48.891	36.013
Edificios construidos	44.619	50.001
Anticipos	19.096	7.289
DEUDORES	392.866	302.951
Clientes por ventas y prestación de servicios	189.834	100.239
Empresas del grupo deudoras	194.405	196.239
Deudores varios	6.729	3.117
Personal	275	63
Administraciones Pùblicas	2.029	3.361
Provisiones	(406)	(68)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	5.123	16.661
TESORERIA	31.007	17.152
AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.106	634
TOTAL ACTIVO	1.518.694	1.212.545



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2003 y 2002
(Cifras en miles de euros)

PASIVO	2003	2002
FONDOS PROPIOS	233.553	175.228
CAPITAL SUSCRITO	11.137	11.137
PRIMA DE EMISION	51.179	51.179
RESERVAS	112.912	58.364
Reserva legal	2.227	2.227
Otras reservas	110.685	56.137
RESULTADO DEL EJERCICIO	58.325	54.548
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.646	1.444
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	9.884	2.163
ACREDORES A LARGO PLAZO	350.453	299.069
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	170.621	197.485
OTROS ACREDORES	9.232	10.785
Otras deudas	7.736	9.170
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	260	301
Administraciones Públicas	1.236	1.314
ACREDORES POR OP. TRAFICO A LARGO PLAZO	170.528	90.727
DESEMB. PTES S/ ACCIONES NO EXIG. EMP. GRUPO	72	72
ACREDORES A CORTO PLAZO	923.158	734.641
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	388.353	287.522
DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	12.306	4.705
ACREDORES COMERCIALES	494.227	401.704
Anticipos recibidos de clientes	260.155	205.982
Deudas por compras o prestación de servicios	234.072	195.722
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	23.613	36.973
Administraciones Públicas	12.591	27.841
Otras deudas	10.530	8.447
Remuneraciones pendientes de pago	390	516
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	102	169
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	4.659	3.737
TOTAL PASIVO	1.518.694	1.212.545



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2003 y 2002
(Cifras en miles de euros)

DEBE	2003	2002
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	530.340	401.666
APROVISIONAMIENTOS	411.740	298.535
Consumos de terrenos y solares	109.254	46.207
Obras y servicios realizados por terceros	302.486	252.328
GASTOS DE PERSONAL	42.705	32.703
DOTACION PARA AMORTIZACION DE INMOVILIZADO	4.858	3.423
VARIACION DE PROVISIONES DE TRAFICO	1.260	1.460
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	69.777	65.545
Servicios exteriores	49.703	45.685
Tributos	20.050	19.840
Otros gastos de gestión corriente	24	20
BENEFICIO DE EXPLOTACION	126.172	112.749
GASTOS FINANCIEROS	27.280	24.905
GASTOS FINANC. Y ASIMIL. POR DEUDA CON TERCEROS	22.280	23.165
VARIACION DE PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERA	5.000	1.625
DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO	--	115
BENEFICIO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	99.988	90.315
GASTOS EXTRAORDINARIOS	17.335	7.623
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO	12.400	5.898
PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	8	794
GASTOS EXTRAORDINARIOS	4.823	723
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	104	208
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	90.322	83.410
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	31.997	28.862
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	58.325	54.548



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2003 y 2002
(Cifras en miles de euros)

HABER	2003	2002
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	656.512	514.415
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	561.131	449.812
Ventas de edificaciones, terrenos y solares	475.285	421.440
Obra ejecutada	82.649	23.074
Ingresos por arrendamiento	1.942	1.877
Prestación de servicios	1.255	3.421
AUMENTO EXIST. PROM. EN CURSO Y TERMINADAS	91.766	63.339
EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	3.064	--
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	551	1.264
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	485	8
Subvenciones de explotación	66	1.256
INGRESOS FINANCIEROS	1.096	2.471
INGRESOS DE PART. EN CAPITAL EMP. DEL GRUPO	--	719
INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIALES	--	100
OTROS INTERESES O INGRESOS ASIMILADOS	1.096	1.652
De empresas asociadas	--	614
Otros intereses	1.096	1.038
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	26.184	22.434
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	7.669	718
BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO	6.875	--
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	517	282
INGRESOS Y BENEFICIOS DE OTROS EJERCICIOS	277	436
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	9.666	6.905



MEMORIA ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2003

01. Naturaleza y Actividades de la sociedad

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

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

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

02. 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 2003, 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 2002 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 3 de junio de 2003.

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 2003 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 2003 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.



03. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003, que los Administradores presentarán a la Junta General de Accionistas para su aprobación es traspasar el resultado, por importe de 55.895 miles de euros, a reservas voluntarias y a “Reserva para inversiones en territorio canario (RIC)” por importe de 2.430 miles de euros.

04. 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. 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 280 miles de euros.

b) Inmovilizado inmaterial

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

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

Las concesiones administrativas corresponden al coste de adquisición 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 2003 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial ascendió a 3.324 miles de euros.

c) Inmovilizado material

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

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

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

CONCEPTO	AÑOS DE VIDA UTIL
Edificios	50
Otras instalaciones, utilaje 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 2003 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 1.254 miles de euros.

d) Inversiones financieras

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital ciertas empresas y tiene posesión de más del 20% en otras. Las cuentas anuales del ejercicio 2003, 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, incrementando en aquellos otros gastos relacionados direc-

tamente 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 31/12/2003.

Promociones en curso de construcción a ciclo largo

Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere un año desde el 31/12/2003.

3.- Edificios construidos

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

4.-Obras en curso

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

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



g) Deudores

1. - Créditos no comerciales

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

2. - Créditos comerciales

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

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

h) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

1. - Subvenciones oficiales

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

2.- Otros ingresos a distribuir

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

i) Provisiones para garantías

El saldo registrado en el epígrafe de "Provisiones para operaciones de tráfico" por importe de 4.659 miles de euros corresponde a la estimación de costes fu-

turos por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente.

El cargo realizado en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto en el ejercicio 2003 ha sido de 922 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 mantienen registrado dentro del epígrafe "Provisiones para impuestos" un saldo de 2.481 miles de euros para hacer frente a posibles resoluciones en contra de las reclamaciones efectuadas entre los tribunales y distintas administraciones. 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 5.501 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 registrado de 1.902 miles de euros para atender dichos compromisos.

k) Deudas

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

Los préstamos hipotecarios subrogables se contabilizan dentro del epígrafe "Deudas con entida-



des 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.

I) Impuesto sobre beneficios

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

m) Método de reconocimiento de las ventas

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

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

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

n) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental

Las actividades de 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.

05. Gastos de establecimiento

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2003 han sido los siguientes:

	<i>Miles de euros</i>
Saldo a 31 de diciembre de 2002	1.106
Amortizaciones	<u>(280)</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2003	826

06. Inmovilizado inmaterial

El movimiento habido durante el ejercicio 2003 de las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Concepto	<i>Cifras en miles de euros</i>			
	Saldo a 31/12/2002	Adiciones	Traspasos	Saldo a 31/12/2003
Concesiones administrativas	2.254	--	--	2.254
Aplicaciones informáticas	382	170	--	552
Bienes de leasing	25.210	94	(495)	24.809
Total coste	27.846	264	(495)	27.615
Amortización acumulada	(2.976)	(3.324)	485	(5.815)
Valor neto	<u>24.870</u>			<u>21.800</u>



A 31 de diciembre de 2003 el detalle de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero es el siguiente.

Concepto	Cifras en miles de euros			
	Valor contable	Opción de compra	Anteriores	Cuotas Ejercicio
				Pendientes
Elementos de transporte	24.485	319	2.138	3.766
Otro inmovilizado	122	2	10	13
Material informático	202	6	54	69
Total	24.809	327	2.202	3.848
				21.338

07. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio 2003 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Concepto	Cifras en miles de euros				Saldo a 31/12/2003
	Saldo a 31/12/2002	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Inmuebles para explotación	23.765	72	(15.476)	1.191	9.552
Inmuebles para uso propio	6.193	256	--	(1.968)	4.481
Instalaciones técnicas y similares	846	39	--	--	885
Otras instal., utillaje y mobiliario	3.635	1.013	--	777	5.425
Equipos de proceso y otro inmov.	3.026	548	(62)	474	3.986
Elementos de transporte	529	264	(23)	21	791
Anticipos e inmovil. en curso	45	3.090	(72)	--	3.063
Total coste	38.039	5.282	(15.633)	495	28.183
Amortización acumulada	(4.945)	(1.254)	450	(484)	(6.233)
Valor neto	33.094				21.950

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

	Descripción	Miles de euros
Edificios para arrendamiento	Claudio Coello	93
Edificios para arrendamiento	Residencia Fabiola	4.875
Edificios para uso propio	Calle Colón	386
	Total	5.354

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

Descripción	Ubicación	Miles de euros
Hostal Calle Orzan	A Coruña	361
Claudio Coello, 78	Madrid	105
Nave Meldorf	A Coruña	1.160
Residencia Fabiola	Palma de Mallorca	6.735
Nave Sabón	A Coruña	1.191
	Total	9.552



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

Concepto	Cifras en miles de euros		
	Solar	Construcción	Saldo al 31/12/2003
Inmuebles para arrendamiento	2.201	7.351	9.552
Inmuebles para uso propio	1.304	3.177	4.481
Total	3.505	10.528	14.033

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es:

Concepto	Miles de euros	
	31/12/2003	
Instalaciones técnicas y maquinaria		296
Otras instalaciones, utensilio y mobiliario		102
Otro inmovilizado		1.430
Total	1.828	

08. Inmovilizaciones financieras

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2003 han sido los siguientes:

Concepto	Cifras en miles de euros				
	Saldo a 31/12/2002	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2003
Participaciones en empresas del grupo	40.775	7.663	(2.123)	2.750	49.065
Créditos a empresas del grupo	--	48.577	--	--	48.577
Participaciones en empresas asociadas	14.505	15	(14)	(2.750)	11.756
Cartera de valores a largo plazo	46.898	347	(887)	--	46.358
Otros créditos	450	--	--	--	450
Deposit. y fianzas constituidos a l.p.	514	99	(16)	--	597
Administraciones Públicas	39	2.693	--	--	2.732
Total coste	103.181	59.394	(3.040)	--	159.535
Provisiones	(10.152)	(17.400)	--	--	(27.552)
Valor neto	93.029				131.983

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.

Empresas del grupo	Cifras en miles de euros					
	% Participación		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
	Directa	Indirecta	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Rdcs del ejercicio
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00	--	793	--	1.000	(10)
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00	32,00	626	(553)	272	--
Arco Iris Gestión, S.L.	99,86	--	132	(125)	6	(1)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00	--	320	--	479	(39)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00	--	798	(646)	152	--
Obras y suelos de Galicia, S.A.	66,96	--	97	(1)	--	--
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85,18	--	2.375	(301)	2.539	150



Empresas del grupo	Cifras en miles de euros					
	% Participación		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
	Directa	Indirecta	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Rdos del ejercicio
Obralar, S.I..	100,00	--	8.379	--	11.255	32.418
Citania Hoteles & Resorts, S.A.	60,00	--	36	--	60	--
Eurogalia, S.L. (Grupo consolidado)	100,00	--	480	(480)	413	(12.289)
Casino de Badaguas, S.A.	100,00	--	1.202	--	1.202	--
Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.	85,00	--	510	--	600	837
Urbanizadora de Peñaroya en Pego, S.L.	100,00	--	36	--	25	(1)
Hotel de Guadalmina, S.L.	100,00	--	712	--	7.000	(1)
Baranda Azul, S.A.	100,00	--	1.831	--	1.038	(4)
DB-6, S.A.	99,00	--	3.562	--	1.569	--
Lamps, S.A.	100,00	--	1.428	--	120	--
MK-II, S.A.	99,00	--	3.559	--	1.566	--
TR-2, S.A.	100,00	--	2.103	--	142	--
TR-4, S.A.	98,99	--	2.776	--	190	--
TR-6, S.A.	98,99	--	2.776	--	190	--
TR-7, S.A.	99,00	--	4.164	--	285	--
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	99,60	--	96	(200)	74	(38)
Enera Energía, S.I..	99,97	--	3	--	3	--
Ulepim Promocións Inmobiliarias, S.A.	100,00	--	10.195	(407)	3.654	(1.926)
Fadesa Hungaria RT.	99,99	--	76	--	76	--
			49.065	(2.713)	33.910	19.096
Empresas asociadas	Cifras en miles de euros					
	% Participación		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
	Directa	Indirecta	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Rdos del ejercicio
Remobar, S.L.	48,80	--	7	(7)	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00	--	1.503	(7)	2.990	--
Guadalmina Golf, S.A.	38,62	--	4.231	--	29.628	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	50,00	--	6.000	--	11.601	(5)
Inversiones Arnova, S.L.	50,00	--	15	--	30	--
			11.756	(14)	44.249	(5)

La actividad y domicilio social de las sociedades del Grupo y asociados son las siguientes:

Denominación empresa del grupo	Domicilio Social	Actividad
Residencial Coruña de Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para arrendamiento
Citania Hoteles & Resort, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Urbanización Club de Campos de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta
Urbanizadora de Peñaroya en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora
Hotel de Guadalmina, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de establecimiento hotelero (*)



Denominación empresa del grupo	Domicilio Social	Actividad
Baranda Azul, S.L.	Sevilla	Arrendamiento de establecimiento hotelero (*)
DB-6, S.A.	Sevilla	En proceso de liquidación
Lamps, S.A.	Sevilla	Arrendamiento de establecimiento hotelero (*)
MK-II, S.A.	Sevilla	En proceso de liquidación
TR-2, S.A.	Sevilla	Arrendamiento de establecimiento hotelero (*)
TR-4, S.A.	Sevilla	En proceso de liquidación
TR-6, S.A.	Sevilla	En proceso de liquidación
TR-7, S.A.	Sevilla	En proceso de liquidación
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	Casablanca	Tenencia de cartera
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Ulepim Promoções Inmobiliarias, S.A.	Moita/Portugal	Promoción Inmobiliaria para venta
Fadesa Hungaria RT	Budapest	Sin actividad

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

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

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

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 integral 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 18.200 miles de euros.

El resto del saldo de créditos a empresas del grupo tiene vencimiento en el año 2005.

Cartera de valores a largo plazo

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



Sociedad	Cifras en miles de euros	
	Coste	Provisión
Parque Temático de Madrid, S.A.	13,10%	26.366 (6.625)
Live in Spain, S.A.	8,33%	6 --
Molar 88, S.A. (*)	33%	4.272 --
Poce, S.A. (*)	33%	7.853 --
Urbanizadora del Jarama, S.A. (*)	33%	1.626 --
Inversiones I. Rústicas Urbanas 2000, S.L. (*)	33%	6.093 --
Total		46.216 (6.625)

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

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

Otra información

El importe que figura en Administraciones Públicas corresponde a impuestos anticipados que revertirán a largo plazo.

El importe registrado en "Otros créditos" corresponde a préstamos concedidos a empleados de la Sociedad con vencimiento en el año 2010.

09. Gastos a distribuir en varios ejercicios

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2003 han sido los siguientes:

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2002	4.888
Adiciones	916
Retiros	(2.639)
Saldo a 31 de diciembre de 2003	3.165

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.

10. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 era la siguiente:

Concepto	Cifras en miles de euros		
	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	358.181	2.977	361.158
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	160.775	43.843	204.618
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	213.931	16.556	230.487
Obras en curso de construcción de ciclo corto	48.891	--	48.891
Edificios construidos	42.974	1.645	44.619
Anticipos	19.096	--	19.096
Totales	843.848	65.021	908.869



Otra información

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 22.326 miles de euros, de los que 14.398 miles de euros han sido capitalizados en el ejercicio 2003.

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 2003 el 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 90.764 miles de euros. De dicho valor, 17.261 miles de euros corresponden al coste de la opción, figurando este concepto registrado en el epígrafe de anticipos.

La sociedad mantiene formalizados contratos de venta por valor de 1.173.833 miles de euros sobre existencias de promociones en curso.

11. Inversiones financieras temporales

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

Concepto	Cifras en miles de euros			
	Saldo a 31/12/2002	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2003
Valores de renta fija	16.292	19.681	(35.602)	371
Créditos a corto Plazo	348	4.554	(137)	4.765
Inversiones financieras temporales en capital	19	--	--	19
Desembosos pendientes sobre acciones a c. plazo	(36)	--	--	(36)
Intereses a corto plazo de valores de renta fija	37	--	(34)	3
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	1	--	--	1
TOTAL	16.661	24.235	(35.773)	5.123

12. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Cifras en miles de euros			
	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio
Saldo a 31.12.2002	11.137	51.179	58.364	54.548
Distribución beneficio 2002	--	--	54.548	(54.548)
Beneficio ejercicio 2003	--	--	--	58.235
Saldo a 31.12.2003	11.137	51.179	112.912	58.235

A 31 de diciembre de 2003 la distribución de reservas de la compañía era:

	Cifras en miles de euros		
	Saldo al 31/12/2002	Adiciones	Saldo al 31/12/2003
Reserva legal	2.227	--	2.227
Reserva voluntaria	47.605	48.304	95.909
Otras reservas	3.220	6.244	9.464
Reservas de fusión	5.312	--	5.312
Total	58.364	54.548	112.912



Capital social

El capital social a 31 de diciembre de 2003 está representado por 44.546.407 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (11.137 miles de euros). Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias a su libre transmisión.

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 ha sido totalmente suscrita y desembolsada.

Posteriormente en la misma Junta se ha acordado 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 número de acciones actual es de 111.366.070 acciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una misma clase y serie.

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.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede 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 9.464 miles de euros.

Reserva voluntaria, reserva fusión

Son de libre disposición.

13. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento de la cuenta durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

Concepto	Cifras en miles de euros			
	Saldo a 31/12/2002	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2003
Subvenciones de capital	7	59	(66)	--
Otros ingresos a distribuir	1.437	479	(270)	1.646
Valor total	1.444	538	(336)	1.646

“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.



14. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

Concepto	Cifras en miles de euros			
	Saldo a 31/12/2002	Adiciones	Traspasos	Saldo a 31/12/2003
Provisiones para impuestos	240	7.721	21	7.982
Otras provisiones	1.923	--	(21)	1.902
Valor total	2.163	7.721	--	9.884

15. Deudas con entidades de crédito y otras deudas financieras

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Concepto	Cifras en miles de euros		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Disponible
Préstamos hipotecarios subrogables viv. protegida	13.001	18.275	28.770
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	88.618	119.832	202.361
Otros préstamos hipotecarios	33.061	1.751	16.065
Pólizas de crédito	6.194	178.702	14.677
Préstamos no hipotecarios	12.000	16.472	--
Deudas por efectos descontados	--	48.086	37.688
Deudas por leasing	17.747	3.591	--
Intereses devengados no vencidos	--	1.644	--
Total	170.621	388.353	299.561

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 2003, por 239.726 miles de euros, corresponde a la parte dispuesta de un total de 470.857 miles de euros formalizados.

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios subrogables" contabilizados en este ejercicio ascienden a 8.104 miles de euros de las cuales 620 miles de euros corresponden a viviendas protegidas y 7.484 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 2003 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:

Concepto	Cifras en miles de euros					
	2005	2006	2007	2008	2009 y sig.	Total
Préstamos y créditos	18.194	--	--	--	--	18.194
Préstamos hipotecarios subrogables viv. protegida	229	845	1.122	1.164	27.910	31.270
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	3.124	6.434	7.294	7.479	182.812	207.143
Otros préstamos hipotecarios	1.986	2.453	11.567	2.607	14.448	33.061
Leasing	2.323	2.299	2.296	2.280	8.549	17.747
Total	25.856	12.031	22.279	13.530	233.719	307.415

El tipo de interés medio de las deudas a largo plazo fue del 3,12%.

A 31 de diciembre de 2003, la Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras líneas

de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio 48.086 miles de euros. El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió aproximadamente a 80.904 miles de euros.

16. Acreedores comerciales

El saldo registrado al cierre del ejercicio en el epígrafe "Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo", por importe de 170.528 miles de euros, corresponden a deuda por adquisición de suelo, teniendo el siguiente vencimiento:

De los anticipos de clientes registrados en el balance de situación por importe de 260.155 miles de euros, aproximadamente 95.839 miles de euros corresponden a anticipos en efectivo y el resto en efectos comerciales a cobrar.

Años	Miles de euros
2005	86.581
2006	59.067
2007	24.880
Total	170.528

17. Otras deudas no comerciales

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

El epígrafe "Administraciones Públicas a largo plazo" por importe de 1.236 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.

Años	Miles de euros
2005	5.254
2006	2.482
Total	7.736



18. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La actividad de la Sociedad, realizada en todo el territorio nacional y en Portugal mediante un establecimiento permanente, se divide en función del uso final de los bienes y su tipología de la siguiente manera:

Concepto	Miles de euros
Venta viviendas unifamiliares libres	73.577
Venta viviendas colectivas libres	301.097
Venta viviendas protegidas	6.610
Venta de obra ejecutada y certificada edificación residencial	11.999
Venta de obra ejecutada y certificada edificación no residencial	70.650
Venta de terrenos y solares	93.074
Ingresos de mejoras de viviendas	927
Ingresos por arrendamientos	1.942
Ingresos por servicios prestados	1.255
Total	561.131

Aprovisionamientos

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

Concepto	Miles de euros
Compra de terrenos y solares	197.017
Variación de terrenos y solares	(87.763)
Certificaciones de obra y servicios de terceros	302.486
Total	411.740

Gastos de personal

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

Concepto	Miles de euros
Sueldos, salarios y asimilados	34.252
Cargas sociales	8.453
Total	42.705

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

Número medio de empleados

Durante 2003 el número medio de personas empleadas de la Sociedad distribuido por categorías fue el siguiente:

Categoría	Número
Dirección	28
Técnicos titulados	294
Administrativos	264
Comerciales	116
Operarios subalternos	319
Total	1.021



Variación de provisiones de tráfico

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

	<i>Cifras en miles de euros</i>		
	Provisiones para incobrables	Otras provisiones de tráfico	Total
Saldo a 31/12/2002	68	3.737	3.805
Dotaciones	338	922	1.260
Saldo a 31/12/2003	406	4.659	5.065

Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Durante el ejercicio 2003, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas:

Concepto	<i>Miles de euros</i>
Certificaciones obra ejecutada	73.899
Servicios prestados	919
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	538
Adquisiciones de obra para venta	7.068
Servicios recibidos	105
Gastos para arrendamientos de inmuebles	512

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:

Concepto	<i>Cifras en miles de euros</i>	
	Ingresos extraordinarios y de ejercicios anteriores	Gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores
Exceso de provisión facturas pendientes de conformar	23	--
Penalizaciones a clientes	84	--
Sanciones e indemnizaciones	--	1.298
Indemnizaciones a clientes	--	247
Impuestos	--	915
Dotación provisiones para riesgos y gastos	--	2.220
Otros	687	247
	794	4.927

19. Situación fiscal

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

Las sociedades que componen el grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2003 son las siguientes:

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



- | | | |
|--|------------------------------------|--|
| - Obralar, S.L. | Transporte de Culleredo, S.A. | - Hotel de Matogrande, S.L. |
| - Urbanización Club de Campo Logroño, S.L. | - TR-2, S.A. | - PQF-97, S.L. |
| - Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L. | - Arco Iris Gestión, S.L. | - Aplistone, S.L. |
| - Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L. | - Baranda Azul, S.A. | - Escayolas Alba, S.L. |
| - Fadesa Canarias, S.L | - Triple Gest, S.L. | - Promotora Club Social Torrelago, S.A |
| - Lamps, S.A | - Hotel Isla Cristina, S.L. | - Inmobiliaria Fuerteventura, S.A. |
| - Centro Logístico del | - Eurogalia, S.L. | - Enera Energía, S.L. |
| | - Hotel Campos de Guadalmina, S.L. | - Casino de Badaguas, S.A. |
| | - Pinturas Meldorf, 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>Cifras en miles de euros</i>	
	Situación contable	Situación fiscal
Resultado contable antes de Impuesto sobre sociedades	90.322	90.322
Diferencias permanentes positivas	2.018	2.018
Diferencias permanentes negativas	(2.430)	(2.430)
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	--	194
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores	--	(532)
Resultado contable ajustado / Base imponible	89.910	89.572
Cuota al 35%	31.468	31.350
Deducciones por reinversión	(1.254)	(1.254)
Gasto por impuesto / Impuesto a pagar	30.214	30.096
Gasto por IS por actas de inspección	1.783	--
Gasto por impuesto / Impuesto a pagar	31.997	30.096
Retenciones y pagos a cuenta		26.830
Cuota líquida del impuesto sobre sociedades		<u>3.266</u>

Del gasto por Impuesto sobre Sociedades registrado por Fadesa Inmobiliaria S.A., 334 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 2003 un saldo neto deudor de 2.885 miles de euros con empresas del grupo, que incrementa en el mismo importe la deuda con las Administraciones Públicas calcula-

da en el párrafo anterior. Los saldos más significativos son los siguientes: Obralar, S.L., deudor por 8.759 miles de euros; y Eurogalia, S.L. acreedor por 6.035 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, se ha finalizado 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 períodos 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 períodos 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 están recurridos ante el Tribunal Económico – Administrativo Central (TEAC).

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 euros</i>
Impuesto sobre Sociedades	4.327
IVA	415
IRPF	151
Intereses de demora	1.390

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.

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".

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

	<i>Miles de euros</i>	
	Actas de conformidad	Actas de disconformidad
Impuesto sobre Sociedades	--	(206)
IVA	--	2
Retenciones a cuenta por gastos del trabajo	7	--

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.

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 (11.894 miles de euros) en activos fijos en un plazo no superior a tres años, y que se mantenga en balance por un periodo al menos de 5 años. Los incentivos fiscales aplicados en el presente ejercicio ascienden a 2.430 miles de euros.



20. Garantías comprometidas y otros pasivos contingentes

Avales y compromisos

A 31 de diciembre de 2003 la Sociedad es avalista ante entidades financieras por préstamos, créditos, y avales concedidos a sociedades del grupo por importe de 111.227 miles de euros.

21. Otra información y hechos posteriores

Retribución y otras prestaciones a los administradores

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2003 por los miembros del Consejo de Administración ascienden a 3.681 miles de euros, correspondiendo 2.500 miles de euros a retribuciones, 115 a dietas y 1.066 a sueldos y salarios.

La Sociedad ha concedido préstamos a miembros del Consejo de Administración por importe de 246 miles de euros. No se han contraí-

do 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	33,33%	Invest Cos, S.A.	Administrador solidario
D. Manuel Jove Capellán	33,33%	Inversiones Tenería, S.L.	Administrador solidario
D. José María Castellano Ríos	100%	Bosque de Xaz, S.L.	Presidente
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	45,24%	Alsifam, S.L.	Administrador único
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	33,33%	C.D.U., S.L.	
		Actividades Empresariales	
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre	14,29%	Cuadrín, S.L.	
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

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 auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 ha ascendido a 62 miles de euros.

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 109 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/mejorías. Por lo tanto no se estiman contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.



22. Cuadro de financiación del ejercicio

<i>Cifras en miles de euros</i>					
Aplicaciones	2003	2002	Orígenes	2003	2002
Gastos de establecimiento	--	100	Recursos procedentes de las operaciones	81.008	66.017
Adquisiciones de inmoviliz. inmateriales	264	21.917	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	538	2.323
Adquisiciones de inmoviliz. materiales	5.281	1.892	Enajenación de inmovilizaciones materiales	21.789	16
Adquisiciones de inmoviliz. financieras	56.662	40.848	Enajenación de inmovilizaciones financieras	1.185	1.862
Gastos a distribuir en varios ejercicios	916	5.079	Deudas a largo plazo	279.974	171.059
Cancelación o traspaso de deuda a l.p. a c.p.	228.598	64.251	Traspaso a c.p. de inmoviliz. financieras		4.383
Total aplicaciones	291.721	134.087	Total orígenes	384.494	245.660
EXCESO DE ORÍGENES					
(Aumento de capital circulante)	<u>92.773</u>	<u>111.573</u>			

Concepto	<i>Cifras en miles de euros</i>			
	2003	2002	2003	2002
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	188.586	--	158.400	--
Deudores	89.915	--	131.891	--
Acreedores	--	188.517	--	177.912
Inversiones financieras temporales	--	11.538	8.545	--
Tesorería	13.855	--	--	9.636
Ajustes por periodificación	472	--	285	--
Total	<u>292.828</u>	<u>200.055</u>	<u>299.121</u>	<u>187.548</u>
Variación del capital circulante	<u>92.773</u>		<u>111.573</u>	

Correcciones al resultado	<i>Cifras en miles de euros</i>	
	2003	2002
Resultado contable	58.325	54.548
Aumentos		
Dotaciones a la amortización	4.858	3.423
Amortización de gastos a distribuir	2.639	522
Dotación de provisiones de inmovilizado	17.400	7.625
Dotación de prov. para riesgos y gastos	7.721	721
Pérdidas procedentes del inmovilizado	8	794
Impuesto diferido en el ejercicio	--	39
Disminuciones		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(336)	(1.553)
Exceso prov. inmovilizado financiero	--	(102)
Beneficio de ventas de inmovilizado	(6.875)	--
Impuesto anticipado en el ejercicio	(2.732)	--
	<u>81.008</u>	<u>66.017</u>



FADESA INMOBILIARIA, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2003

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En el ejercicio 2003, las principales magnitudes de la cuenta de resultados de la Sociedad mantienen la tendencia de crecimiento que se viene registrando durante los últimos años. Concretamente, la cifra de negocio ha alcanzado los 561 millones de euros tras registrar un crecimiento del 24,7% con respecto al año 2002. La ventas de viviendas y parcelas constituyen la principal fuente de ingresos y suponen el 84,7% de la cifra de negocio. Asimismo y como en años anteriores el beneficio neto se ha incrementado, llegando en este ejercicio a superar los 58 millones de euros.

Por otro lado, el incremento que ya viene experimentando la Sociedad y que se verá aumentado en los próximos años, se encuentra ya reflejado las cuentas anuales del ejercicio 2003, tal y como se puede observar en el incremento del total activo de la Sociedad que supone un 25% respecto al total activo del año 2002 y situándose en los 1.519 millones de euros, destacando las existencias de la Sociedad que ascienden a 909 millones de euros, de los que 361 millones de euros corresponden a terrenos y solares y 435 millones de euros a promociones en curso. Ello, unido a que la Sociedad mantiene 1.173 millones de euros en contratos privados firmados con clientes y pendientes escritura pública, supone un aval para la continuidad y crecimiento de la actividad en los próximos años.

2. 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.

3. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2003, Fadesa Inmobiliaria S.A. no ha efectuado operaciones de adquisición de acciones propias, no ostentando por lo tanto a cierre del ejercicio 2003 acciones en concepto de autocartera.



En A Coruña, a 1 de marzo de 2004, 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 2003. 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 2º



D. José Luis Macía Sarmiento
CONSEJERO-DELEGADO



D. John Timothy Morris
VOCAL
REPRESENTANTE DE MS RESS II, B.V.



D. José Ares Santiso
VOCAL



D. José María Castellano Ríos
VOCAL



D. Antonio de la Morena Pardo
VOCAL



Rocío Díaz Pedreira
VOCAL



D. José Enrique
Fernández-Llamazares Nieto
VOCAL
REPRESENTANTE DE INVERGESTIÓN,
SOCIEDAD DE INVERSIONES Y GESTIÓN S.A.



D. Pascual Lucien Duhamel
VOCAL
REPRESENTANTE DE MS RESS TE, B.V.



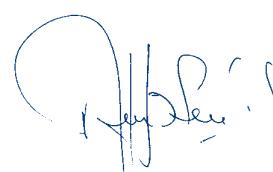
Gabriel Nieto Peñamaría
VOCAL



Modesto Rodríguez Blanco
VOCAL



Joaquín Sánchez Izquierdo Aguirre
VOCAL



José Luis Sánchez Barratago
VOCAL



INFORME DE AUDITORÍA



■ Assurance & Advisory
Business Services (AABS)
Cantón Pequeño, 13-14, 7ºB
15003 A Coruña

■ Tel.: 981 217 253
Fax: 981 223 475
www.ey.com/es

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
FADESA INMOBILIARIA, S.A.

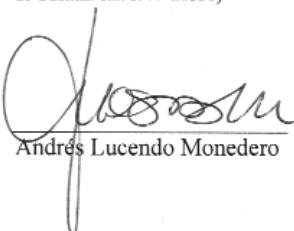
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fadesa Inmobiliaria, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 14 de marzo de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 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 2003 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Fadesa Inmobiliaria, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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


Andrés Lucendo Monedero

1 de marzo de 2004

■ Ernst & Young, S.L.
Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749,
Libro 0, Folio 215, Sección 8º, Hoja M-23123, Inscripción 116.
C.I.F. B 78970506