

**PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados

31 de diciembre de 2003

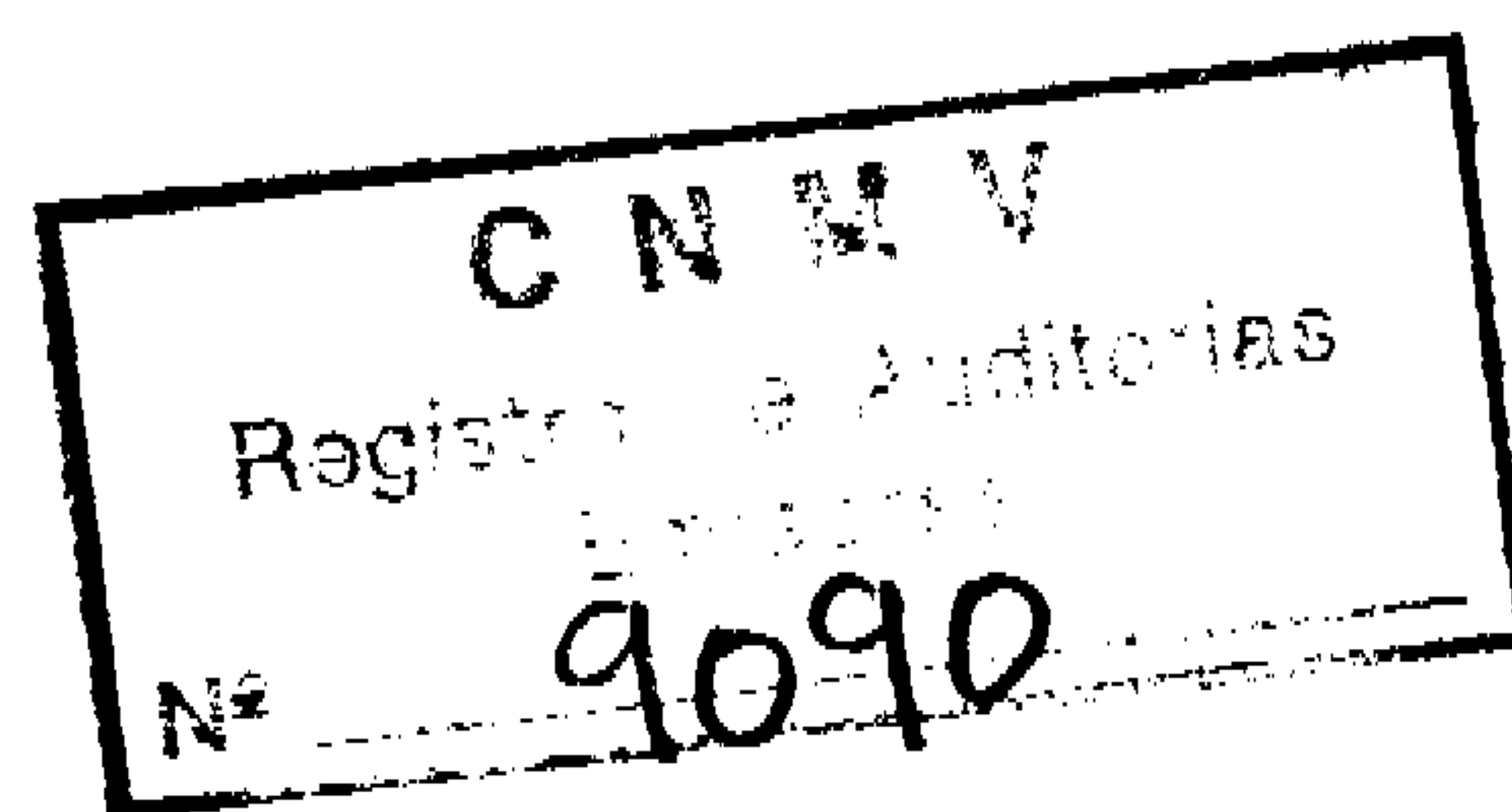
(Junto con el Informe de Auditoría)

Two handwritten signatures in black ink, positioned at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.



Audidores

Santiago, 19-21
47001 Valladolid



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (la Sociedad) y sus sociedades dependientes que se detallan en la nota 1 de la memoria, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003 y 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 Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas de 2003. Con fecha 27 de marzo de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2002 en el que emitimos una opinión con salvedades.
3. En el ejercicio 2002 la Sociedad llevó a cabo determinados contratos de cesión en aportación con terceros mediante los cuales cedió terrenos sobre los que se reservó un porcentaje del derecho de vuelo de la edificabilidad. La forma de pago de esta cesión se llevará a cabo mediante la construcción y entrega de determinadas viviendas, garajes y trasteros adjudicados en la declaración de obra nueva y división horizontal a la Sociedad y cuyo plazo de finalización de construcción se deberá producir en 2004. Por ser un criterio establecido por la inspección fiscal y entender los Administradores que son ventas en firme, en las cuentas anuales del ejercicio 2002 se reconoció como beneficio el diferencial existente entre el valor de coste de los terrenos cedidos y el valor asignado a las construcciones a recibir equivalente a 9.421.000 euros, aproximadamente. Entendemos que, de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados, este tipo de transacción debería haberse considerado como una operación de permuta y, por tanto, no reconocer beneficio alguno hasta el momento en que se realice la venta de la construcción pactada. Por tanto al 31 de diciembre de 2003 el saldo de administraciones públicas, deudoras, está infravalorado en 3.297.350 euros, en relación al impuesto sobre beneficios anticipado, así como los beneficios del ejercicio están sobrevalorados en 6.123.650 euros y los ingresos a distribuir en varios ejercicios están infravalorados en 9.421.000 euros, aproximadamente.



KPMG Auditores S.L.
KPMG Auditores S.L. es miembro de
KPMG International, Sociedad Suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º S0702,
y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores
Jurados de Cuentas con el n.º 10.
Reg. Mor. Madrid, T. 11.961, F. 34, Sec. 9, H. M-189.007, Inscr. 1.ª
N.º F. B-78510193



4. Como se indica en la nota 10 de la memoria, en una sociedad dependiente existe un problema urbanístico en una promoción cuyo coste de inversión acumulado, al 31 de diciembre de 2003, asciende a 7.896.000 euros. No es posible evaluar el resultado del litigio existente y de los posibles efectos que, en su caso, podrían derivarse.
5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del reconocimiento del beneficio en la transacción que se cita en el párrafo 3 anterior y de aquellos ajustes que pudieran haberse considerado necesarios si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores 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 2003. 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 Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y sus sociedades dependientes.

KPMG AUDITORES, S.L.

Julio Mir Roma

31 de marzo de 2004

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
KPMG AUDITORES,
S. L.

AÑO 2004 N.º SO702

COPIA GRATUITA

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

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de Situación Consolidados

31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en miles de euros)

	Activo		Pasivo	
	2003	2002	2003	2002
Inmovilizado				
Gastos de establecimiento (nota 4)	509	518		52.268
Inmovilizaciones inmateriales (nota 5)	27.586	28.043		176.694
Inmovilizaciones materiales (nota 6)	220.073	249.722		28.417
Inmovilizaciones financieras (nota 7)	60.381	2.367		5.897
Deudores a largo plazo (nota 10)	<u>8.605</u>	-		395
	317.154	280.650		40.907
	193	354		133
				<u>(5.247)</u>
Fondo de comercio de consolidación (nota 8)				27.442
Gastos a distribuir en varios ejercicios (nota 9)	31.434	38.259		28
				<u>262.326</u>
Activo circulante				
Existencias (nota 10)	433.091	353.412		3.381
Deudores (nota 11)	145.918	84.984		6.724
Inversiones financieras temporales	674	3.391		5.536
Tesorería	19.724	3.861		8.115
Ajustes por periodificación	<u>38</u>	<u>75</u>		10.612
	599.445	445.723		
				313.777
				<u>27.177</u>
				340.954
				204.591
				160.170
				139.973
				6
				101.462
				90.359
				38.217
				29.136
				<u>23.900</u>
				12.011
				323.749
				271.485
	<u>948.226</u>	<u>764.986</u>		<u>948.226</u>
				<u>764.986</u>

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas
para el ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2003 y 2002
(Expresadas en miles de euros)

	Gastos		Ingresos	
	2003	2002	2003	2002
Gastos de explotación				
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	79.418	94.018	157.226	155.874
Consumos de explotación	10.259	2.112	1.584	1.851
Gastos de personal (nota 23)	5.679	5.128		
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (notas 4, 5 y 6)	2.820	2.829		
Variación provisiones de tráfico (notas 10 y 11)	(5.046)	(5.817)		
Otros gastos de explotación (nota 9)	14.822	10.916		
Total gastos de explotación	107.952	109.186	158.810	157.725
Beneficios de explotación	50.858	48.539		
Gastos financieros				
Gastos financieros y gastos asimilados	13.793	9.065	532	290
Participación en pérdidas de sociedades puestas en equivalencia (nota 7(a))	39	103	13.261	8.775
Amortización del fondo de comercio de consolidación (nota 8)	166	161		
Beneficios de las actividades ordinarias	37.392	39.500		
Pérdidas y gastos extraordinarios				
Variación de las provisiones de cartera de control	360	173	16.777	2.807
Gastos extraordinarios	240	466		
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (nota 6)	1.269	430	221	204
Beneficios e ingresos extraordinarios			931	122
Beneficios procedentes del inmovilizado (nota 6)			371	116
Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio (nota 15)			9.041	-
Ingresos y beneficios extraordinarios (nota 25)				
Ingresos y beneficios de otros ejercicios				
Beneficios por enajenación de sociedades consolidadas por integración global (nota 1)			27.341	3.249
Impuesto sobre beneficios (nota 25)	1.869	1.069		
Resultados extraordinarios positivos	25.472	2.180		
Beneficios consolidados antes de impuestos	62.864	41.680		
Beneficios consolidados del ejercicio	40.907	27.442		
Pérdidas atribuidas a socios externos (nota 1)	133	28		
Beneficios del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante	41.040	27.470		

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas de 2003.

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2003

(1) Naturaleza y Actividades Principales

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada con fecha 3 de febrero de 2000, por un período de tiempo indefinido y tiene su domicilio social en Valladolid. La Sociedad procede de la fusión por absorción de determinadas sociedades y de la posterior escisión total en dos sociedades de nueva creación, una de las cuales adoptó la denominación social de Grupo Parquesol MM, S.L. Posteriormente, con fecha 24 de junio de 2000, se produjo la fusión por absorción, con efectos contables 1 de enero de 2000, de la Sociedad y de Parquesol Inmobiliaria MM, S.L., que quedó extinguida por disolución sin necesidad de liquidación. Con fecha 15 de diciembre de 2003, la Sociedad ha modificado su denominación social por la actual.

El objeto social de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. es:

- a) Explotaciones agropecuarias y forestales, incluyendo la transformación y comercialización de sus productos.
- b) Explotación de establecimientos relacionados con el sector de la alimentación, bebidas y productos del hogar, fabricación y venta de artículos para esta clase de establecimientos.
- c) Explotación de hoteles, residencias, cafeterías, restaurantes y establecimientos que realicen actividades similares a las descritas.
- d) Actividades relacionadas con el cine, teatro, manifestaciones artísticas de cualquier naturaleza, deporte profesional y no profesional, viajes, turismo y agencias de viaje y, en general, todo lo relacionado con el ocio y deporte.
- e) Promoción de toda clase de edificios, rústicos y urbanos, industriales, viviendas, locales comerciales, comprendiendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación por cualquier tipo de actuación urbanística, transmisión de solares, edificios, viviendas y locales y bienes inmuebles en general y su explotación en cualquier régimen. Comprende las descritas actividades en relación con viviendas y edificios sometidos al Régimen de Protección Oficial.
- f) La construcción de toda clase de obras, públicas y privadas para la propia Sociedad y para terceros, comprendiendo la contratación de obras y servicios con Organismos Públicos en general y las actividades relacionadas con la decoración.
- g) La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades, dirección, gestión y prestación de servicios de cualquier naturaleza a otras entidades que desarrollen alguna o algunas de las actividades concretas descritas en los apartados precedentes.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

La actividad principal de la Sociedad consiste en la promoción y venta, así como el alquiler de viviendas y locales, en general. El objeto social y actividad principal de las sociedades del Grupo se detallan en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

Con fecha 1 de mayo de 2002 la Sociedad comenzó la explotación de la actividad en el Hotel Recoletos de Valladolid, la cual figura integrada en estas cuentas anuales consolidadas.

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. es cabecera de un Grupo de empresas que han sido consolidadas siguiendo los métodos de integración global y de puesta en equivalencia. El ejercicio económico de todas las sociedades del Grupo finaliza en 31 de diciembre. Las Sociedades del Grupo han sido consolidadas a partir de las cuentas anuales provisionales propuestas para su formulación por los correspondientes Administradores.

La información relativa a las sociedades dependientes y asociadas (en adelante el Grupo de Sociedades), así como la aportación de cada sociedad al resultado consolidado, se muestra en los Anexos I y II adjuntos, los cuales forman parte integrante de esta nota.

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

En cumplimiento de la legislación vigente los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del ejercicio 2003.


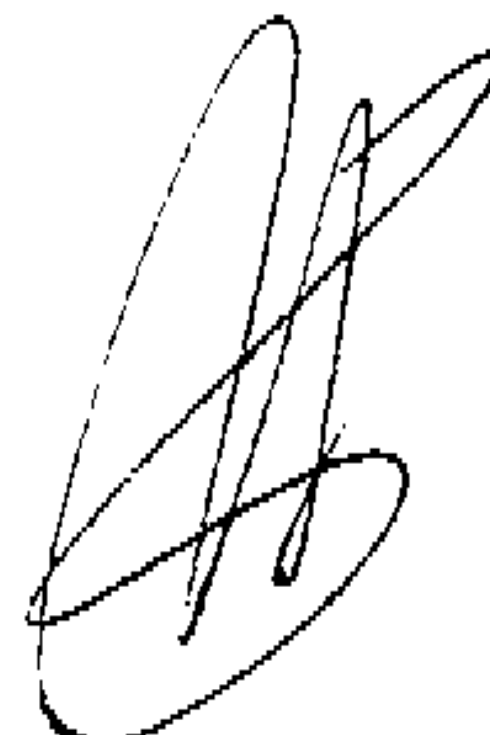
Estas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad y de cada una de las sociedades del Grupo.

Como requiere la normativa contable el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recogen las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2002 aprobadas por los Accionistas en Junta de fecha 30 de junio de 2003. De acuerdo con la citada normativa, la Sociedad ha optado por omitir en la memoria del ejercicio 2003 los datos del ejercicio 2002.

En el ejercicio 2003 el Grupo ha adquirido el 100% del capital social de Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por un importe de 1.536 miles de euros, por lo que se ha incorporado en el ejercicio 2003 en el perímetro de consolidación. Así mismo ha adquirido otro 48,5% de Parquesol Construcciones y Obras, S.L. por importe de 49 miles de euros

Asimismo, durante el ejercicio 2003 el Grupo ha vendido el 100% del capital social que poseía de Sector La Pilarica, S.A. por un importe de 10.842 miles de euros.

El resto de participaciones en empresas del Grupo que se muestran en la nota 7(b) no han sido incluidas en el perímetro de consolidación dada su escasa relevancia en la relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales individuales de 2003 de las sociedades del Grupo se propondrán a la aprobación de sus respectivas Juntas Generales de Accionistas dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los Administradores de la Sociedad estiman que, como consecuencia de dicho proceso, no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas de 2003.

(3) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias y en las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas. Los principales son los siguientes:

(a) Consolidación

(i) Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio de consolidación corresponde a la diferencia positiva entre el valor contable a la fecha de la primera consolidación o de la toma de participación de la sociedad dominante y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la sociedad dependiente atribuible a dicha participación. La amortización del fondo de comercio de consolidación se realiza linealmente durante un período de cinco años por entender los Administradores de la Sociedad que en este período se produce su recuperación.

(ii) Diferencia negativa de consolidación

Los importes negativos que resultan de la comparación mencionada en el apartado (i) anterior o diferencia negativa de consolidación se incluyen en este epígrafe del balance de situación consolidado, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, únicamente, en aquellos casos en los que se encuentren basados, con referencia a la fecha de adquisición de la correspondiente participación, en la evolución desfavorable de los resultados de la sociedad de que se trate o cuando corresponda a plusvalías realizadas.

(iii) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Las siguientes transacciones y saldos han sido eliminados en el proceso de consolidación:

- Los débitos y créditos recíprocos y los gastos e ingresos por operaciones internas.
- Los resultados por operaciones de compra-venta de inmovilizado material y los beneficios no realizados en existencias, en el caso de que su importe sea significativo.

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

- Los dividendos internos y el saldo deudor correspondiente a los dividendos a cuenta registrados en la sociedad que los distribuyó.

(iv) Homogeneización de las cuentas individuales

Los elementos del activo y del pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación se valoran, en general, siguiendo métodos uniformes.

(b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los gastos incurridos en relación con la puesta en marcha de la actividad de Hotel Tryp Recoletos en Valladolid, en la ampliación de capital realizada en el 2002 y en la constitución y ampliación de capital de las sociedades dependientes, se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cinco años.

(c) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora a su coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, según proceda, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se determina conforme a los siguientes criterios:

- Patentes y marcas corresponde a los costes incurridos en el registro del nombre comercial "Parquesol" y se amortiza linealmente en un período de diez años.
- Las aplicaciones informáticas adquiridas figuran por los costes incurridos y se amortizan linealmente durante un período comprendido entre tres y cuatro años en que está prevista su utilización. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurren.
- Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales contratados en régimen de arrendamiento financiero, se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición. La amortización de estos derechos se realiza linealmente durante la vida útil del bien arrendado. En el pasivo se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento más el importe de la opción de compra. La diferencia inicial entre la deuda total y el valor de contado del bien, equivalente al gasto financiero de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a resultados durante la duración del contrato con un criterio financiero. En el momento en que se ejercita la opción de compra, el coste y la amortización acumulada de estos bienes se traspa a los conceptos correspondientes del inmovilizado material.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(d) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por valor de coste de adquisición, actualizado en la Sociedad y en una sociedad dependiente hasta 1996 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste actualizado, siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

	<u>Años</u>
Inmuebles para arrendamiento y para uso propio	75
Instalaciones técnicas y maquinaria	4 - 18
Mobiliario y utillaje	10 - 12
Equipos para procesos de información	3 - 4
Elementos de transporte	5

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se producen.

(e) Inmovilizaciones financieras

Las participaciones en el capital de sociedades asociadas se valoran por el método de puesta en equivalencia. Las inversiones en empresas del Grupo no consolidadas, dada su escasa relevancia, se muestran valoradas a precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes al mismo.

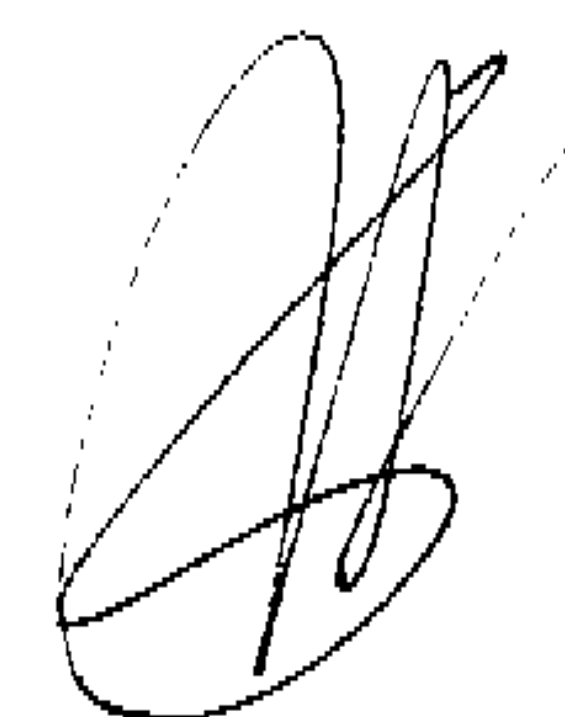
Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia.

(f) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen, básicamente, los gastos de gestión por servicios comerciales originados a raíz de la renegociación de un contrato mantenido por la Sociedad, que se imputan a resultados a medida que se devengan las correspondientes ventas de viviendas, así como incluye los gastos por intereses diferidos por deudas contraídas, que se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(g) Existencias

Las existencias se muestran valoradas como sigue:

- Terrenos y solares: A coste de adquisición, actualizado en la Sociedad hasta 1996 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor, al provenir de sociedades fusionadas (véase nota 1), incrementado en aquellos costes inherentes a estas operaciones. Así mismo, se registran bajo este concepto los gastos incurridos en estudios y proyectos técnicos previos a la adquisición de parcelas. El Grupo sigue el criterio de capitalizar estos gastos cuando existen motivos fundados para considerar que la parcela será adquirida para su futura promoción, llevándose directamente a pérdidas en caso contrario.
- Obras en curso y edificios construidos: A coste de adquisición de los terrenos, actualizado en su caso, al provenir de sociedades fusionadas (véase nota 1), incrementado en los costes incurridos de edificación. Se consideran costes de edificación los correspondientes a las certificaciones de obra emitidas por empresas constructoras contratadas y los costes directos imputables al proyecto. Los gastos financieros de préstamos y créditos directamente relacionados con las promociones en construcción se incorporan como mayor coste hasta que las obras se concluyen.

El período de realización de las existencias, por su propia naturaleza, puede exceder de un año. No obstante, el Grupo realiza dotaciones a la provisión por depreciación de aquellas unidades cuyo coste excede a su valor de mercado o cuando existen dudas acerca de su recuperabilidad.

(h) Clientes

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

(i) Provisiones para riesgos y gastos

Se registran en este capítulo los costes pendientes de incurrir por urbanización de las parcelas ya vendidas de la segunda fase del Plan Parcial Parquesol y cuya estimación está basada en un estudio técnico-económico realizado en el año 2000.

El reparto de los costes pendientes de incurrir por urbanización se realiza de acuerdo con el valor de mercado de las parcelas incluidas en el Plan Parcial Parquesol, actualizándose anualmente los valores de mercado de aquellas parcelas no vendidas.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(j) Corto/largo plazo

En el balance de situación consolidado se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses y a largo plazo en el caso contrario, contando a partir de la fecha del balance.

(k) Indemnizaciones por despido

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando son cesados de sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(l) Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a partir del 1 de enero de 2003 está acogida al régimen de tributación de los Grupos de Sociedades, formando parte del Grupo del cual Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. es la sociedad dominante, aportando las bases imponibles y las deducciones por inversiones.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio contable, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación consolidado adjunto.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables y las deducciones y bonificaciones de la cuota del Impuesto sobre Sociedades, pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota, se reconocen en el activo del balance de situación consolidado de acuerdo con un criterio de prudencia valorativa.

(m) Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen en el momento en que el inmueble esté en condiciones de entrega material a los clientes, con independencia de la firma de la escritura de compra-venta.

En el caso de venta de inmuebles en fase de construcción se entiende que están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando se ha incorporado al menos el 80% de los costes de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en el que se construye la obra.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(n) Subvenciones en capital

Las subvenciones de capital se registran por el importe concedido en el momento en que son cobradas, y se imputan linealmente a resultados a partir de ese momento, durante un periodo de tiempo equivalente a la vida útil de los elementos de inmovilizado financiados con dichas subvenciones.

(ñ) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental

Los elementos incorporados al patrimonio del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente se registran como inmovilizaciones materiales en el balance de situación consolidado por su precio de adquisición o coste de producción, según proceda. Su amortización se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los periodos de vida útil estimados que se detallan en la nota 4(d).

Se consideran gastos medioambientales los importes devengados por la realización de actividades medioambientales para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones del Grupo, así como los derivados de los compromisos medioambientales de la misma. Su importe se incluye en el capítulo de otros gastos de explotación, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las provisiones de naturaleza medioambiental recogen, en su caso, aquellos gastos medioambientales que a la fecha de cierre son probables o ciertos pero indeterminados en cuanto a su importe exacto o a la fecha en que se producirán. En consecuencia, el importe de dichas provisiones, en su caso, corresponde a la mejor estimación posible que se puede realizar en función de la información disponible a la fecha de cierre.

(4) Gastos de Establecimiento

El detalle y movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	518
Adiciones del ejercicio	175
Amortización del ejercicio	<u>(184)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>509</u>



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas



Los gastos de establecimiento corresponden fundamentalmente a los gastos incurridos en relación con la puesta en marcha de la actividad hotelera del Hotel Tryp Recoletos en Valladolid, así como a los gastos de constitución y de ampliación de capital de las distintas sociedades del Grupo.

(5) Inmovilizaciones Inmateriales

El detalle y movimiento del inmovilizado inmaterial durante el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de euros			31.12.03
	31.12.02	Altas	Trasposos (nota 6)	
Costes				
Patentes y marcas	13	-	-	13
Aplicaciones informáticas	177	21	-	198
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	28.139	-	(492)	27.647
Otras inmovilizaciones inmateriales	<u>139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139</u>
	<u>28.468</u>	<u>21</u>	<u>(492)</u>	<u>27.997</u>
Amortización acumulada				
Patentes y marcas	(3)	(2)	-	(5)
Aplicaciones informáticas	(96)	(46)	-	(142)
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(278)	(152)	243	(187)
Otras inmovilizaciones inmateriales	<u>(48)</u>	<u>(29)</u>	<u>-</u>	<u>(77)</u>
	<u>(425)</u>	<u>(229)</u>	<u>243</u>	<u>(411)</u>
	<u>28.043</u>	<u>(208)</u>	<u>(249)</u>	<u>27.586</u>

En febrero de 2003 se ha ejercitado la opción de compra de los contratos de arrendamiento financiero de determinados equipos de proyección y de las butacas de cine instalados en el local del centro de ocio en Ciudad Parquesol, que la Sociedad participada Green Inmuebles, S.L. alquila a la empresa asociada Green Cines, S.L. A partir del momento de ejercer la opción de compra, no se ha repercutido importe alguno por este concepto a la empresa asociada, al haber repercutido hasta dicha fecha la totalidad de las cuotas de los contratos de arrendamiento financiero, difiriendo el ingreso registrado en función de la dotación de dichos elementos.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad dispone, mediante un contrato de arrendamiento financiero, de un edificio que es objeto de arrendamiento a terceros. La entidad financiera con la que se ha llevado a cabo la transacción ha cedido a la Sociedad el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de las relaciones de arrendamiento del edificio.

Bien	Fecha del contrato	Número de cuotas mensuales	Miles de euros		
			Valor de contado	Importe de cada cuota	Opción de compra
Coste					
Edificio para arrendamiento	Octubre 2002	180	27.647	146	146
Menos, amortización acumulada			<u>(187)</u>		
			<u>27.460</u>		

Estos pasivos se desglosan, en cuanto a plazo, como sigue:

	Miles de euros		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Principal	17.793	1.099	18.892
Intereses	<u>5.620</u>	<u>767</u>	<u>6.387</u>
	<u>23.413</u>	<u>1.866</u>	<u>25.279</u>
	(nota 17)	(nota 17)	

(6) Inmovilizaciones Materiales

El detalle del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2003 y del movimiento del ejercicio 2003, es el siguiente:

	Miles de euros					31.12.03
	31.12.02	Altas	Incorporaciones al perímetro de consolidación (nota 1)	Bajas	Traspasos (notas 5 y 10)	
Coste						
Solares	2.911	894	-	-	9.982	13.787
Inmuebles para arrendamiento	225.014	1.142	-	(43.523)	366	182.999
Inmuebles para uso propio	2.750	-	13	(156)	(300)	2.294
Instalaciones técnicas y maquinaria	3.101	21	-	-	136	3.271
Mobiliario y utillaje	9.885	530	-	(4.850)	356	5.921
Equipos para procesos de información	715	14	-	(3)	-	726
Elementos de transporte	219	69	-	(45)	-	243
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	<u>15.224</u>	<u>2.105</u>	<u>-</u>	<u>(407)</u>	<u>2.788</u>	<u>19.710</u>
Suma y sigue	<u>259.819</u>	<u>4.775</u>	<u>13</u>	<u>(48.984)</u>	<u>13.328</u>	<u>228.951</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

	Miles de euros					31.12.03
	31.12.02	Altas	Incorporaciones al perímetro de consolidación (nota 1)	Bajas	Trasposos (notas 5 y 10)	
Suma anterior	<u>259.819</u>	<u>4.775</u>	<u>13</u>	<u>(48.984)</u>	<u>13.328</u>	<u>228.951</u>
Amortización acumulada						
Inmuebles para arrendamiento	(5.624)	(1.336)	-	1.968	(98)	(5.090)
Inmuebles para uso propio	(213)	(56)	-	-	98	(171)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(544)	(14)	-	-	428	(130)
Mobiliario y utillaje	(3.148)	(807)	-	1.947	(734)	(2.742)
Equipos para procesos de información	(502)	(158)	-	3	-	(657)
Elementos de transporte	<u>(66)</u>	<u>(36)</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>(88)</u>
	<u>(10.097)</u>	<u>(2.407)</u>	<u>-</u>	<u>3.932</u>	<u>(306)</u>	<u>(8.878)</u>
	<u>249.722</u>	<u>2.368</u>	<u>13</u>	<u>(45.052)</u>	<u>13.022</u>	<u>220.073</u>


Al 31 de diciembre de 2003 el valor de los solares incluidos en inmuebles para arrendamiento y para uso propio asciende a 98.410 miles de euros.

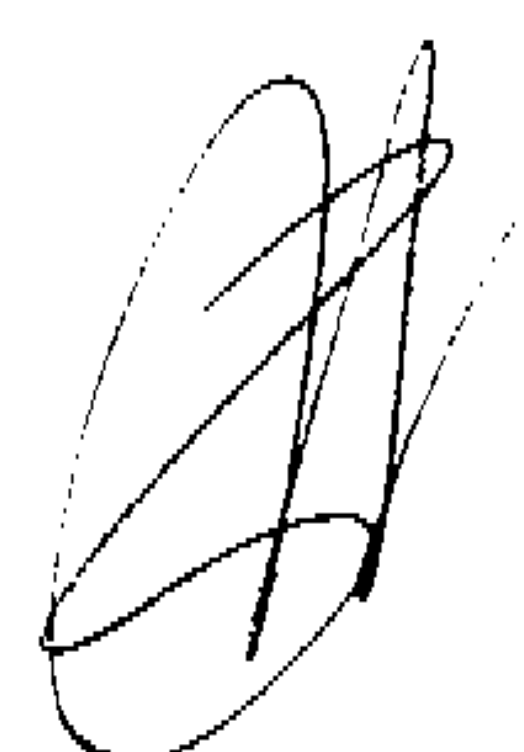
En el momento de la adquisición del Hotel Apolo, en el ejercicio 2000, no se determinó el valor correspondiente al valor de las instalaciones y mobiliario. En el ejercicio 2001, como consecuencia de un acuerdo de fecha 30 de noviembre de 1999, alcanzado con Meliá Hoteles, se llevó a cabo un proceso de remodelación que llevó implícita la sustitución de determinados elementos del mobiliario y utillaje y otras instalaciones por un valor neto acumulado de 3.386 miles de euros.

En base a dicho acuerdo un importe de 2.065 miles de euros de la mencionada inversión ha sido repercutido a Meliá Hoteles cobrándose un importe de 1.550 miles de euros durante 2003 y un importe de 515 miles de euros se cobrarán durante 2004. Asimismo, Meliá Hoteles va a repercutir a la Sociedad un importe acumulado de 1.239 miles de euros disminuyendo la retribución variable que paga a la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2003 un importe de 1.137 miles de euros ya ha sido repercutido a la Sociedad y reconocido como gastos y pérdidas de otros ejercicios.

Durante el ejercicio 2003 se ha traspasado de existencias un importe de 12.773 miles de euros correspondiente a un edificio comercial que va a ser destinado a alquiler y a unos solares sobre los que la Sociedad tiene previsto construir un hotel. Así mismo, se han traspasado de inmovilizaciones inmateriales inversiones con un valor de coste de 492 miles de euros y con un fondo de amortización acumulado de 243 miles de euros, correspondientes a derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento sobre los que se ha ejercitado la opción de compra.

Al 31 de diciembre de 2003 inmuebles para arrendamiento por valor neto de 173.227 miles de euros e inmuebles para uso propio por valor neto de 413 miles de euros, respectivamente, se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de determinados préstamos bancarios obtenidos por el Grupo (véase nota 17).

 (Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Los beneficios por ventas de inmuebles para arrendamiento, que en el ejercicio 2003 han totalizado 16.777 miles de euros, figuran registrados en el epígrafe de beneficios e ingresos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.



Un detalle, al 31 de diciembre de 2003, de inmuebles destinados a arrendamiento, propiedad del Grupo, es el siguiente:

<u>Ubicación</u>	<u>Miles de euros</u>	<u>Superficie en m²</u>
Cataluña	130.092	59.993
Castilla y León	25.634	29.997
Madrid	14.921	8.722
Asturias	10.775	7.969
Andalucía	<u>1.577</u>	<u>6.470</u>
	<u>182.999</u>	<u>113.151</u>

Al 31 de diciembre de 2003 los usos o tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad corresponden, en función de su superficie, en unos porcentajes aproximados del 59% a locales comerciales y oficinas, 7% a garajes, 33% a explotaciones hoteleras y 1% a viviendas. La tasa de ocupación media correspondiente a los edificios para arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2003, a unos porcentajes aproximados del 92% en oficinas, 66% en locales, 71% en garajes, del 100% en explotaciones hoteleras y del 62% en viviendas.

El detalle al 31 de diciembre de 2003 de los elementos totalmente amortizados es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	56
Mobiliario y utillaje	203
Equipos para procesos de información	430
Elementos de transporte	<u>57</u>
	<u>746</u>

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(7) Inmovilizaciones Financieras



Su composición y movimiento durante el ejercicio 2003, es como sigue:

	Miles de euros				31.12.03
	31.12.02	Altas	Bajas	Traspasos	
Participaciones puestas en equivalencia	100	-	(39)	-	61
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	462	-	-	-	462
Otras inversiones financieras permanentes	44	-	-	-	44
Otros créditos a largo plazo	200	57.409	(7)	(60)	57.542
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.565	66	(255)	-	1.376
Administraciones públicas a largo plazo	-	900	-	-	900
	2.371	58.375	(301)	(60)	60.385
Provisiones	(4)	-	-	-	(4)
	<u>2.367</u>	<u>58.375</u>	<u>(301)</u>	<u>(60)</u>	<u>60.381</u>

(a) Participaciones puestas en equivalencia

El detalle de las participaciones puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.02	Participación en resultados	31.12.03
Discovall 2000, S.L.	41	(39)	2
Otoño, S.L.	59	-	59
	<u>100</u>	<u>(39)</u>	<u>61</u>

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		Porcentaje de participación
	Coste	Valor teórico contable	
Pinar de Villanueva, S.L.	428	441	50%
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	27	3	50%
Green Cines, S.L.	4	(436)	100%
Villa del Prado Gestión, S.L.	<u>3</u>	<u>3</u>	50%
	<u>462</u>	<u>11</u>	

El Grupo, como consecuencia de la situación patrimonial y de la evolución económica de Green Cines, S.L. tiene constituida una provisión por la inversión mantenida en la misma. Así mismo, tiene constituida una provisión, incluida en provisiones para operaciones de tráfico, por importe de 436 miles de euros, de los cuales 354 miles de euros corresponde a la dotación del ejercicio, cuya finalidad es provisionar el importe correspondiente a los fondos propios negativos al 31 de diciembre de 2003 al tener Green Inmuebles, S.L., su único accionista, la intención de restablecer la situación patrimonial de la misma a corto plazo.

Estas sociedades participadas no han sido incluidas en el perímetro de consolidación dada su escasa relevancia en relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 o porque se encuentran inactivas.

Ninguna de las sociedades cotiza en Bolsa.

(c) Otros créditos a largo plazo

Con fecha 15 de diciembre de 2003 la Sociedad ha concedido un préstamo a Miralepa Cartera, S.L., accionista de la Sociedad (véase nota 12(a)) por importe de 57.409 miles de euros, que devenga un tipo de interés fijo del 4,6% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2009 (véase nota 15).

El vencimiento de otros crédito a largo plazo es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>Miles de Euros</u>
A dos años	64
A tres años	60
A cuatro años	9
A cinco años	-
Resto	<u>57.409</u>

57.542

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo incluye, básicamente, los importes depositados en las Cámaras Provinciales de la Propiedad correspondientes a las fianzas recibidas de los arrendatarios de inmuebles alquilados por la Sociedad (véase nota 20).

(8) Fondo de Comercio de Consolidación

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 2003 es como sigue:

	Miles de euros		
	<u>31.12.02</u>	Altas	<u>31.12.03</u>
Coste			
De sociedades consolidadas por integración global			
Sofía Hoteles, S.L.	674	-	674
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	-	5	5
De sociedades consolidadas por puesta en equivalencia			
Discovall 2000, S.L.	<u>133</u>	-	<u>133</u>
	<u>807</u>	<u>5</u>	<u>812</u>
Amortización			
De sociedades consolidadas por integración global			
Sofía Hoteles, S.L.	(405)	(135)	(540)
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	-	(5)	(5)
De sociedades consolidadas por puesta en equivalencia			
Discovall 2000, S.L.	<u>(48)</u>	<u>(26)</u>	<u>(74)</u>
	<u>(453)</u>	<u>(166)</u>	<u>(619)</u>
	<u>354</u>	<u>(161)</u>	<u>193</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(9) Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle y movimiento del ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	<u>31.12.02</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.03</u>
Gastos por rescisión contrato comercial	30.549	(5.567)	24.982
Gastos por intereses diferidos	<u>7.710</u>	<u>(1.258)</u>	<u>6.452</u>
	<u>38.259</u>	<u>(6.825)</u>	<u>31.434</u>

Gastos por rescisión contrato comercial se corresponden con el acuerdo de rescisión de fecha 28 de marzo de 2000, por el cual se renegó el convenio de gestión por servicios comerciales vigente. Según este contrato la Sociedad se subrogó, a su vez, en los contratos de gestión de sus sociedades participadas.

El coste de rescisión del contrato comercial de la Sociedad fue de 13.745 miles de euros y se imputa a resultados a medida que se van devengando los correspondientes ingresos por ventas de edificios construidos afectados por esta rescisión. Así mismo el coste de rescisión del contrato comercial de las sociedades participadas fue de 9.012 miles de euros, el cual se imputa a resultados y se repercute a las empresas participadas a medida que se van escriturando las correspondientes ventas de viviendas de las sociedades.

En enero de 2002 la Sociedad negoció una novación del acuerdo de gestión por servicios comerciales, por la cual la comisión asciende a partir de dicha fecha al 1,2% en lugar del 2,7% que era la comisión establecida hasta el 31 de diciembre de 2001. El coste de la novación del contrato comercial, tanto de la Sociedad como de las sociedades dependientes, ascendió a 17.285 miles de euros, importe que se registró en el concepto de gastos de rescisión contrato comercial, imputándose a resultados y repercutiéndose a las empresas participadas siguiendo los mismos criterios que los vigentes anteriormente.

En el ejercicio 2003 se ha imputado a resultados un importe de 4.564 miles de euros correspondiente a las comisiones por servicios comerciales en relación con las ventas por avance de obra de la Sociedad producidas durante el ejercicio y 1.003 euros por las ventas escrituradas de las empresas participadas figurando registrados, ambos conceptos, en otros gastos de explotación.

Gastos por intereses diferidos incluye, principalmente, un importe de 6.387 miles de euros correspondiente a los intereses diferidos de un contrato de arrendamiento financiero llevado a cabo en el ejercicio 2002 (véase nota 5).



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(10) Existencias

El detalle y movimiento de existencias durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				31.12.03
	31.12.02	Altas	Bajas	Trasposos (nota 6)	
Terrenos y solares	150.304	90.552	(22.364)	(3.946)	214.546
Obras en curso	162.322	98.866	-	(85.395)	175.793
Edificios construidos	19.882	-	(74.975)	95.539	40.446
Anticipos	20.848	477	(143)	(18.971)	2.211
Comerciales	<u>56</u>	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95</u>
	<u>353.412</u>	<u>189.934</u>	<u>(97.482)</u>	<u>(12.773)</u>	<u>433.091</u>

El detalle de obras en curso el 31 de diciembre de 2003 es como sigue:

	Miles de euros
Obras en curso de construcción de ciclo corto	20.776
Obras en curso de construcción de ciclo largo	<u>155.017</u>
	<u>175.793</u>

Anticipos incluye un importe de 801 miles de euros correspondiente al efectuado en relación con la adquisición del 50% de un local perteneciente a la sociedad del grupo Parque Usera, S.L. y que será entregado en el ejercicio 2004, una vez haya finalizado su construcción. Este local será entregado a un tercero, según se recoge del acuerdo de rescisión del contrato comercial de fecha 28 de marzo de 2000, dentro de la dación de pago de esta rescisión (véase nota 9).

La Sociedad ha ejercido, durante el ejercicio 2003, la opción de compra para la adquisición de dos terrenos, registrados en el ejercicio 2002 como anticipos por importe de 18.962 miles de euros ascendiendo el coste de compra a 43.362 miles de euros.

La Sociedad tiene aplazado el cobro de un importe de 8.605 miles de euros, correspondientes a la venta de terrenos y solares realizados durante el ejercicio 2003. El aplazamiento de esta deuda devenga un interés referenciado al Euribor más un porcentaje y tiene vencimiento en el ejercicio 2005 (véase nota 15).

El saldo de existencias incluye solares por valor de 337.242 miles de euros.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

En el ejercicio 2003 se han capitalizado intereses financieros por 3.320 miles de euros.

El Grupo tiene varios préstamos hipotecarios subrogables para financiar la construcción de viviendas de las obras en curso al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2003, el importe de terrenos y solares, de obras en curso y de edificios construidos financiados con préstamos hipotecarios subrogables ascienden a 2.447, a 94.112 y a 53.152 miles de euros, respectivamente (véase nota 17).

En el ejercicio 2003, siguiendo el criterio establecido por las autoridades fiscales en inspecciones llevadas a cabo en su día, la Sociedad ha regularizado la imputación de los costes de urbanización del Plan Parcial Parquesol, cuyo efecto equivale a un aumento de los costes correspondientes a terrenos en existencias por un importe de 4.003 miles de euros y un menor importe de la provisión de costes de urbanización por importe de 1.228 miles de euros (véase nota 16), registrando dichos importes con abono al capítulo de variación de las provisiones de tráfico, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

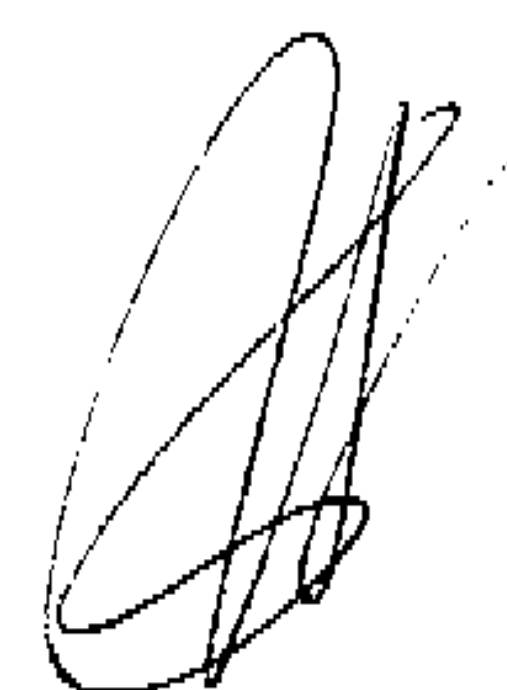
Obras en curso por un importe acumulado de 7.896 miles de euros corresponden a una promoción de Lardea, S.L., una sociedad del Grupo, en Marbella (Málaga). Con fecha 18 de enero de 1999, la asociación ecologista Aedenat-Malaka presentó una denuncia contra la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Marbella por considerar que había cometido un delito contra la ordenación del territorio, a raíz de la concesión de una licencia de obras sobre una zona calificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella como zona verde, así como por el inicio de obras de edificación por parte de Lardea, S.L. en la promoción a desarrollar en la calle Jacinto Benavente de dicha localidad.

El Juzgado acordó por Auto de fecha 29 de octubre de 1999, confirmado por Auto del Juzgado de fecha 18 de noviembre de 1999 y por Auto de la Sección de lo Penal de la Ilma. Audiencia Provincial de Málaga de 5 de febrero de 2000, la suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella a Lardea, S.L., al tiempo que se decretaba la inmediata paralización de las obras que ésta llevaba a cabo en la prolongación de la calle Jacinto Benavente, medida que se ha llevado a efecto.

Ni Lardea, S.L. ni sus representantes legales han sido imputados de delito alguno ni en grado alguno de participación considerando, por tanto, a Lardea, S.L. ajena al delito. En este sentido, esta sociedad se ha personado en el Procedimiento Abreviado como perjudicado.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Con fecha 28 de junio de 2000 se dictó Auto obligando a Lardea, S.L. a llevar a cabo, inicialmente a su coste y sin perjuicio de posterior repercusión a terceros, determinadas obras de aseguramiento. Por otra parte se ha instado reclamación de responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento de Marbella por los daños y perjuicios ocasionados a Lardea, S.L. si bien, al haber sido inadmitida por el Ayuntamiento, ha sido objeto de reclamación mediante recurso contencioso-administrativo. Así mismo, Lardea, S.L. presentó un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia con sede en Málaga, contra el Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella de 26 de noviembre de 1999 que, entre otros aspectos, decidía la nulidad de la licencia de obras otorgada a esta sociedad para la construcción de sendos edificios en la calle Jacinto Benavente de Marbella.

(11) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Anticipos de proveedores	6.460
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	101.622
Clientes de dudoso cobro	1.511
Empresas puestas en equivalencia	498
Empresas asociadas	913
Deudores varios	22.825
Administraciones públicas	<u>13.952</u>
	147.781
Provisiones	<u>(1.863)</u>
	<u>145.918</u>

Los saldos deudores con administraciones públicas son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública, deudor por conceptos fiscales	
Por IVA	7.256
Por devolución de impuestos	2.564
Impuesto sobre beneficios anticipado (nota 25)	855
Crédito fiscal deducción por reinversión (nota 25)	722
Crédito fiscal por pérdidas a compensar (nota 25)	915
Otros conceptos	<u>1.640</u>
	<u>13.952</u>



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

El movimiento de la provisión para insolvencias ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.678
Dotaciones del ejercicio	216
Recuperaciones de saldos	<u>(31)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>1.863</u>

En enero de 2004 la Sociedad ha cobrado un importe de 2.559 miles de euros, correspondiente al importe pendiente de devolución del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2001.

(12) Fondos Propios

El detalle y movimiento de los fondos propios consolidados en el ejercicio 2003 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2003 el capital social está representado por 52.267.677 participaciones sociales de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de diciembre de 2003 la Junta General de Socios acordó la adquisición derivativa de participaciones propias por un total de 10.927 miles de euros de valor nominal, a un precio máximo de 92.774 miles de euros para su posterior amortización. En dicha fecha, se ha adquirido la participación social que Lagun Aro, Sociedad Cooperativa mantenía en la Sociedad, adquiriendo 5.247.174 participaciones de un euro de valor nominal cada una, equivalente al 10,04% del capital y por un importe total de 44.549 miles de euros. La Sociedad ha dotado con cargo a reservas voluntarias, la correspondiente reserva para participaciones propias y ha reducido la prima de emisión en la diferencia entre el valor nominal y el precio de adquisición de las participaciones propias. Una vez efectuada la reducción de capital, las participaciones propias no superarán el 10% del capital social. Las participaciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes socios.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Asimismo, en la citada Junta General de Socios, se acordó igualmente la adquisición de 5.680.034 participaciones a Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social para su posterior amortización, ascendiendo el precio de adquisición de estas participaciones a 48.225 miles de euros. Esta adquisición se ha realizado el 15 de enero de 2004, fecha en la que se ha producido la reducción del capital social por un importe de 10.927 miles de euros (véase nota 28).

La composición de los socios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	<u>% de participación</u>
Miralepa Cartera, S.L.	17.468	33,42%
Lagun-Aro E.P.S.V.	17.411	33,31%
Lyanne Cartera, S.L.	12.142	23,23%
Acciones propias	<u>5.247</u>	<u>10,04%</u>
	<u>52.268</u>	<u>100,00%</u>

(b) Prima de emisión



La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

(c) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios partícipes y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

(d) Reserva para participaciones propias

Esta reserva es indisponible hasta que transcurran cinco años a contar desde la publicación de la reducción de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, salvo que antes del vencimiento de dicho plazo hubiesen sido satisfechas todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha en que la reducción de capital fuera oponible a terceros.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas


(e) Reservas en sociedades consolidadas

El saldo de este capítulo del balance de situación consolidado corresponde a los resultados generados por las sociedades dependientes desde la toma de participación hasta el 31 de diciembre de 2002, siendo su detalle como sigue:

<u>Consolidadas por integración global</u>	Miles de euros		
	<u>31.12.02</u>	<u>Variación</u>	<u>31.12.03</u>
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.	(11)	(19)	(30)
Azac, S.A.	973	495	1.468
Green Inmuebles, S.L.	282	(2)	280
Guadalmina Inversiones, S.L.	8	89	97
Hotel Rey Pelayo, S.A.	(1.398)	829	(569)
Inmoprado Laguna, S.L.	10	-	10
Lardea, S.L.	64	414	478
Parque Usera, S.L.	(1.249)	103	(1.146)
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	(3)	(1)	(4)
Parzara, S.L.	1.552	3.808	5.360
Sector La Pilarica, S.L.	(3)	3	-
Sofia Hoteles, S.L.	90	(114)	(24)
Urbemasa, S.A.	<u>74</u>	<u>-</u>	<u>74</u>
	389	5.605	5.994
<u>Consolidadas por puesta en equivalencia</u>			
Discoval 2000, S.L.	<u>6</u>	<u>(103)</u>	<u>(97)</u>
	<u>395</u>	<u>5.502</u>	<u>5.897</u>

(13) Socios Externos

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 se muestra en el Anexo II adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

 (Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(14) Diferencia Negativa de Consolidación

El detalle de su movimiento durante el ejercicio 2003 es como sigue:

	Miles de euros		
	31.12.02	Traspasos (nota 12)	31.12.02
Integración global			
Parzara, S.L.	4.044	-	4.044
Azac, S.A.	2.663	-	2.663
Hotel Rey Pelayo, S.A.	924	(924)	-
Green Inmuebles, S.L.	<u>34</u>	<u>(34)</u>	<u>-</u>
	7.665	(958)	6.707
Puesta en equivalencia			
Otoño, S.L.	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>17</u>
	<u>7.682</u>	<u>(958)</u>	<u>6.724</u>


(15) Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios

Los ingresos a distribuir en varios ejercicios, al 31 de diciembre de 2003, presentan el siguiente detalle y movimiento:

	Miles de euros
Ingresos diferidos	3.160
Ingresos por intereses diferidos	348
Subvenciones de capital	1.862
Otros conceptos	<u>166</u>
	<u>5.536</u>

Durante el ejercicio 1999 la Sociedad acudió a una ampliación de capital realizada en Parzara, S.L., siendo desembolsada mediante la aportación de terrenos y solares. Dos de estos terrenos, con un valor en libros por importe de 3.023 miles de euros, tenían asociados dos préstamos hipotecarios por importe de 4.213 miles de euros. El valor neto resultante de esta operación se registró como ingresos diferidos. Así mismo, ingresos diferidos incluye un importe de 1.602 miles de euros correspondiente a facturaciones anticipadas, netas de impuestos, por la venta de un local comercial.

Los ingresos por intereses diferidos se corresponden con los créditos y con los aplazamientos de cobro a largo plazo concedidos por la Sociedad (notas 7(c) y 10).

 (Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Las subvenciones de capital de carácter no reintegrable presentan el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
Subvenciones originales	
1994	427
1995	1.915
1996	61
2003	303
Regularizaciones	<u>87</u>
	<u>2.793</u>
Menos, ingresos reconocidos	
Al inicio del ejercicio	(710)
En el ejercicio	<u>(221)</u>
	<u>(931)</u>
	<u>1.862</u>



Las subvenciones de carácter no reintegrables del ejercicio 2003 han sido concedidas a la Sociedad por la Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León en relación con la inversión realizada en el Hotel Tryp Recoletos.

El resto de subvenciones, recibidas por la sociedad dependiente Hotel Rey Pelayo, S.A., fueron destinadas fundamentalmente a la financiación de inmobilizaciones materiales.

(16) Provisiones para Riesgos y Gastos

El detalle al 31 de diciembre de 2003 y movimiento del ejercicio 2003 se muestra a continuación

	<u>Miles de euros</u>			
	<u>31.12.02</u>	Altas	Bajas	
Provisión costes de urbanización	8.486	391	(1.657)	7.220
Otras provisiones	<u>2.126</u>	<u>79</u>	<u>(1.310)</u>	<u>895</u>
	<u>10.612</u>	<u>470</u>	<u>(2.967)</u>	<u>8.115</u>

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Provisión costes de urbanización corresponde a la constituida a efectos de registrar los costes pendientes de incurrir por la urbanización de las parcelas ya vendidas de la segunda fase del Plan Parcial Parquesol y cuya estimación se basa en un estudio técnico económico efectuado en el ejercicio 2000.

Por lo que respecta a las parcelas que no se han vendido o promocionado, de acuerdo con el estudio mencionado, al 31 de diciembre de 2003 quedan por incurrir costes por 4.323. miles de euros, aproximadamente. En el ejercicio 2003 se ha regularizado la provisión por importe de 1.228 miles de euros (véase nota 10).

Otras provisiones incluye las provisiones constituidas para hacer frente a responsabilidades probables procedentes de litigios en curso, así como por liquidaciones del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, por un importe de 837 miles de euros.

(17) Deudas con Entidades de Crédito, a Largo y a Corto Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Límite o nominal	Largo plazo	Corto plazo
Préstamos bancarios	445.765	290.364	74.279
Créditos bancarios	270.987	-	82.687
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 5)	-	23.413	1.866
Deudas por intereses	-	-	1.338
		<u>313.777</u>	<u>160.170</u>

Al 31 de diciembre de 2003 los tipos de interés anual de los préstamos y créditos están comprendidos entre el 2,60% y el 6,77%.

Los préstamos y créditos dispuestos cuentan con la garantía hipotecaria de determinadas promociones en curso y edificios construidos por importe de 149.711 miles de euros y con la garantía de determinados inmuebles por importe de 173.639 miles de euros. Los restantes créditos tienen garantía personal (véanse notas 6 y 10).

La Sociedad ha contratado en el ejercicio 2003 siete préstamos bancarios por un importe acumulado de 146.000 miles de euros, en los que se establece establecen determinados ratios financieros en relación con la deuda financiera mantenida y los fondos propios, así como con respecto a la participación en el capital social que deberá ostentar, directamente o indirectamente, la familia Fernández Fermosella. En relación con dichos 146.000 miles de euros, 124.000 miles de euros serán objeto de cancelación mediante la primera disposición de los préstamos promotores de determinadas parcelas a desarrollar en los próximos años.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito, a largo plazo, es el siguiente:

<u>Año</u>	<u>Miles de euros</u>
2004	63.116
2006	52.343
2007	51.028
2008	48.129
2009 y siguientes	<u>99.161</u>
	<u>313.777</u>

El Grupo tiene contratados "swaps" de intereses para la cobertura de varios préstamos concedidos, cuyos datos más significativos son los siguientes:

<u>Miles de euros</u>	<u>Fecha de inicio cobertura</u>	<u>Fecha de finalización de la cobertura</u>	<u>Tipo de interés</u>
84.000	29/06/01	31/12/04	Máximo 5,10% y mínimo 4,09%
84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
18.835	09/10/02	09/10/17	4,49%
3.314	09/10/02	04/10/12	4,72%
2.212	30/07/00	30/07/12	5,52%
1.063	20/03/00	20/03/07	4,33%
835	17/09/99	17/09/08	4,33%
788	12/07/99	12/07/07	4,34%
780	30/11/99	30/11/09	4,62%
655	28/12/99	28/12/07	4,41%
654	20/03/00	20/03/07	4,33%
641	29/10/99	30/10/09	4,61%
515	27/08/99	27/08/12	4,97%
291	24/02/00	24/02/09	4,70%
230	29/04/00	29/04/06	4,30%
135	12/05/00	12/05/06	4,85%



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(18) Otros Acreedores

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Deudas a largo plazo	15.905
Otras deudas a largo plazo	1.777
Anticipos de clientes a largo plazo (nota 19)	9.488
Fianzas y depósitos recibidos	<u>7</u>
	<u>27.177</u>

Las deudas a largo plazo tienen vencimiento en 2005 y se corresponden, básicamente, con pagos aplazados por la adquisición de terrenos.

Otras deudas a largo plazo corresponde a la deuda originada como consecuencia de la rescisión del contrato de gestión de servicios comerciales mantenido con un tercero (véase nota 9). El pago a largo plazo de esta deuda se realizará en metálico en el ejercicio 2005.

(19) Acreedores Comerciales

Al 31 de diciembre de 2003 el saldo de este capítulo incluye un importe de 22.201 miles de euros correspondiente a los anticipos entregados por los compradores de viviendas, en base a los contratos privados de compra-venta y a los calendarios de pagos establecidos en los mismos y cuyas promociones se entregarán en el ejercicio 2004.

Los anticipos correspondientes a promociones que se finalizarán y entregarán en ejercicios posteriores al ejercicio 2004 figuran clasificados en acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo por importe de 9.448 miles de euros (véase nota 18).

(20) Otras Deudas no Comerciales

El detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Administraciones Públicas	24.560
Otras deudas	44
Remuneraciones pendientes de pago	3.101
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	6.711
Proveedores de inmovilizado	<u>3.801</u>

38.217

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública, acreedor por conceptos fiscales	
Por IVA	557
Por retenciones practicadas	92
Impuesto sobre Sociedades (nota 25)	6.835
Impuesto sobre beneficios diferidos (nota 25)	16.920
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	54
Otros	<u>102</u>
	<u>24.560</u>

Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo corresponde a los depósitos realizados por los arrendatarios de los inmuebles alquilados por el Grupo (véase nota 7(d)).

(21) Provisiones por Operaciones de Tráfico

Al 31 de diciembre de 2003 el saldo de este capítulo corresponde, básicamente, a la provisión constituida, estimada como necesaria, para hacer frente a los gastos, futuros y ciertos, relativos a las promociones cuyas ventas se han registrado en el ejercicio 2003.

(22) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, todo ello efectuado en el territorio nacional, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Ventas de edificaciones y solares	136.849
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	10.193
Prestaciones de servicios	27
Ingresos por arrendamiento y explotación de hoteles	<u>10.157</u>
	<u>157.226</u>

El concepto de ingresos por arrendamiento y explotación de hoteles incluye lo repercutido por el Grupo por la actividad de los hoteles de su propiedad, Hotel Apolo (en Barcelona), Hotel Tryp Sofía (en Valladolid), Hotel Tryp Recoletos (en Valladolid) y Hotel Rey Pelayo (en Gijón).



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(23) Gastos de Personal

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Sueldos, salarios y asimilados	5.044
Indemnizaciones	91
Cargas sociales	<u>544</u>
	<u>5.679</u>

El número medio de empleados, mantenido durante el ejercicio 2003 por el Grupo y distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Dirección	8
Comerciales	8
Administrativos	28
Técnicos	11
Actividad hotelera	<u>42</u>
	<u>97</u>

(24) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración y Otra Información

Durante el ejercicio 2003 los únicos importes retributivos devengados en el Grupo por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad corresponden a sueldos y dietas por un importe acumulado de 2.003 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 existe un saldo pendiente con miembros del Consejo de Administración por un importe acumulado de 2.879 miles de euros, correspondientes a remuneraciones devengadas, figurando incluido en otras deudas no comerciales (véase nota 20).

El Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Los honorarios y gastos facturados por la empresa auditora de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2003 ascienden a 75.835 euros e incluyen la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría del ejercicio 2003, con independencia del momento de su facturación.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(25) Situación Fiscal

La Sociedad y algunas de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen de tributación de los Grupos de Sociedades, formando parte del Grupo del cual Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. es la sociedad dominante. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable consolidado del ejercicio y el beneficio fiscal consolidado que correspondería para 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable consolidado del ejercicio, antes de impuestos	62.864
Diferencias permanentes	
Amortización del fondo de comercio	166
De los ajustes por consolidación	8.233
Otras diferencias permanentes	(2.694)
Compensación de bases imponibles negativas	<u>(486)</u>
Base contable del impuesto	68.083
Diferencias temporales del ejercicio	
Reversión, pérdidas procedentes del inmovilizado material	(132)
Reversión, provisión para insolvencias	
Provisión compensación plan estratégico	(1.124)
Reversión impuestos diferidos años anteriores	320
Reversión provisión Impuesto Actos Jurídicos Documentados	(160)
Impuestos diferidos derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(152)
Provisión para riesgos y gastos	360
Otros conceptos	216
Ajustes por operaciones a plazo	<u>(28.258)</u>
Base imponible	<u>39.153</u>
Cuota al 35%	13.704
Deducciones por reinversiones	<u>(237)</u>
Cuota líquida	13.467
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(6.632)</u>
Impuesto sobre beneficios a ingresar (nota 20)	<u>6.835</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

El gasto por impuesto sobre beneficios se calcula como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Base contable por 35%	23.829
Deducciones	(237)
Crédito fiscal de deducción por reinversión (nota 11)	(722)
Crédito fiscal por pérdidas a compensar de sociedades participadas (nota 11)	(915)
Otros conceptos	<u>2</u>
 Gasto por Impuesto sobre Sociedades	 <u>21.957</u>

El detalle de las diferencias temporales al 31 de diciembre de 2003 en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado, anticipado o diferido, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Diferencia temporal</u>	<u>Efecto impositivo</u>
Impuestos anticipados		
Gastos sustitución instalaciones	1.057	370
Gastos intereses préstamo	806	282
Provisión Impuesto Actos Jurídicos Documentados	198	69
Provisión para riesgos y gastos	360	126
Otros	<u>23</u>	<u>8</u>
	<u>2.444</u>	<u>855</u> (nota 11)
 Impuestos diferidos		
Por reinversión año 1996	130	46
Por reinversión año 1997	1.547	542
Por reinversión año 1998	285	100
Por reinversión año 1999	505	177
Por reinversión año 2000	3.608	1.263
Por reinversión año 2001	9.662	3.381
Por operación de arrendamiento financiero año 2002	187	65
Por operaciones a plazo	<u>32.416</u>	<u>11.346</u>
	<u>48.340</u>	<u>16.920</u> (nota 20)

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se detalla la siguiente información:

- El importe de la renta acogida al régimen previsto en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley del Impuesto asciende a 15.737 miles de euros.
- El método de integración de la renta en la base imponible es en función de la amortización del elemento en que se ha materializado la reinversión y por la parte del bien no amortizable por séptimas partes, a partir de la finalización del plazo de reinversión.
- La reinversión se ha materializado en un edificio de oficinas situado en Las Rozas (Madrid) y en un hotel en Valladolid.
- Las rentas positivas incorporadas a la base imponible por ejercicios son las siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
1996	65
1997	49
1998	16
1999	67
2000	40
2001	<u>83</u>
	<u>320</u>

- Las rentas positivas pendientes de incorporar al 31 de diciembre de 2003 correspondientes a plusvalías generadas hasta el ejercicio 2001 se integrarán en los períodos impositivos hasta 2074 inclusive en función de la amortización del elemento en que se ha materializado la reinversión.

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente relativa a la reinversión de beneficios, la Sociedad ha aplicado una deducción del 20% sobre las plusvalías por venta de inmovilizado material del ejercicio 2003, al haber reinvertido en el presente ejercicio parte de los importes de dichas ventas. El importe de la deducción aplicada ha ascendido a 237 miles de euros quedando pendiente de deducir un importe de 722 miles de euros, al estar pendiente de reinversión en los próximos tres años un importe de 27.092 miles de euros. De acuerdo con sus estimaciones los Administradores de la Sociedad consideran que dicha inversión va a ser realizada, por lo que se ha reconocido un crédito fiscal por la deducción por reinversión pendiente (nota 11).



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad ha cobrado durante el ejercicio 2003 un importe de 2.499 miles de euros, correspondiente a una declaración complementaria del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2000 presentada por la Sociedad, de los cuales 1.894 miles de euros corresponden al impuesto anticipado registrado en el ejercicio 2001, por el efecto de la inspección por parte de las autoridades fiscales, del ejercicio 1999 de las Sociedades absorbidas (nota 1) un importe de 416 miles de euros que han sido registrados como ingreso extraordinario del ejercicio y unos intereses de demora de 189 miles de euros correspondientes a intereses de demora se han registrado como ingresos financieros.

Otras diferencias permanentes corresponden, básicamente, a la diferencia final surgida en la liquidación definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, cuyo efecto ha sido un mayor gasto de 33 miles de euros. Asimismo, incluye un importe de 1.527 miles de euros correspondientes a la corrección monetaria que la Sociedad ha calculado sobre los elementos de inmovilizado material enajenados durante el ejercicio, basándose en la normativa fiscal vigente. Igualmente recoge el ingreso extraordinario de 416 miles de euros por la declaración complementaria del Impuesto sobre Sociedades mencionada en el párrafo anterior. Asimismo recoge una diferencia permanente por importe de 505 miles de euros originada en una participada consecuencia de una operación de ampliación de capital suscrita mediante aportación no dineraria y cuyos bienes se han enajenado en 2003.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales, todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 2000. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos principales que les son aplicables desde el 1 de enero de 1999.

Los Administradores del Grupo consideran que, en caso de inspección, la posibilidad de que surjan pasivos contingentes es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria adicional que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales consolidadas del Grupo tomadas en su conjunto.

(26) Garantías Comprometidas con Terceros

Al 31 de diciembre de 2003 el Grupo ha presentado avales ante terceros en concepto de garantía por compra de solares, de ejecución de obras y ante Administraciones públicas en garantía, en general, de actos relacionados con la construcción por un importe acumulado de 20.516 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros y avales por importe de 35.858 miles de euros en garantía de anticipos recibidos de clientes.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

(27) Información sobre Medio Ambiente

El Grupo no ha realizado inversiones ni ha incurrido en gastos durante el ejercicio 2003 en relación a la protección y mejora del medio ambiente.

El Grupo no ha recibido durante el ejercicio subvenciones ni ingresos relacionados con el medio ambiente.

Al 31 de diciembre de 2003 el Grupo no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

(28) Hechos Posteriores

La Junta General de Socios con fecha 15 de diciembre de 2003 acordó reducir capital en un importe de 10.927 miles de euros, mediante la adquisición derivativa de participaciones sociales para su posterior amortización. Parte de esta adquisición se ha realizado en 2003, adquiriendo así la totalidad de las participaciones que Lagun-Aro, Sociedad Cooperativa poseía de la Sociedad, es decir, 5.247.174 participaciones. Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2004, la Sociedad ha adquirido 5.680.034 participaciones de Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social Voluntaria, equivalentes al 10,87% del capital social, por un importe de 48.225 miles de euros. Con fecha 15 de enero de 2004 la Sociedad ha procedido a realizar la mencionada reducción de capital por importe de 10.927 miles de euros (véase nota 12 (a)).

Con fecha 15 de enero de 2004, mediante escritura de préstamo mercantil, Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social Voluntaria, socio de la Sociedad (véase nota 12(a)), ha hecho entrega a la Sociedad, en concepto de préstamo, de la cantidad de 16.107 miles de euros. Dicho préstamo se amortizará en tres años y quedará definitivamente vencido el día 31 de diciembre de 2006. Dicha operación no devengará interés alguno.

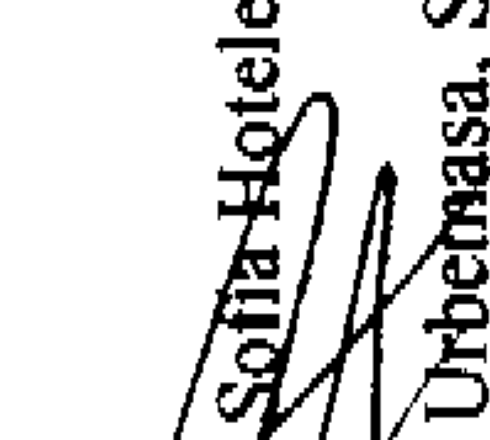

Con fecha 15 de enero de 2004 el Consejo de Administración ha acordado la distribución de un dividendo por importe de 50.000 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición, que ha sido pagado en la misma fecha.



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Sociedades del Grupo y de Empresas Asociadas

31 de diciembre de 2003

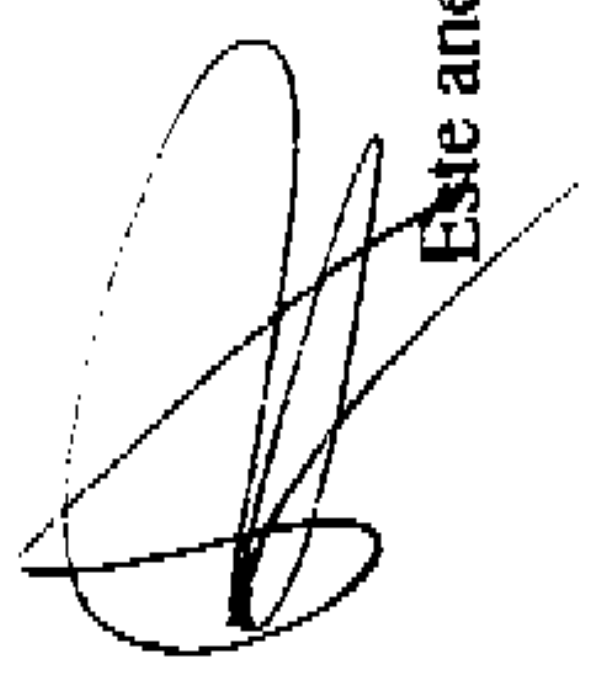
Sociedad	Año de constitución	Duración	Domicilio social	Actividad principal	Porcentaje de participación	
					Directo	Indirecto
<u>Consolidadas por integración global</u>						
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.	1990	Indefinida	Barcelona	Asesoramiento, gestión y dirección de explotación de inmuebles.	100,00%	-
Azac, S.A.	1983	Indefinida	Barcelona	Gestión de un edificio situado en Madrid.	100,00%	-
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	1996	Indefinida	Madrid	Promoción inmobiliaria en general.	50,00%	50,00%
Green Inmuebles, S.L.	1993	Indefinida	Valladolid	Explotación de un Centro de Ocio en Ciudad Parquesol (Valladolid).	50,00%	-
Guadalmina Inversiones, S.L.	1998	Indefinida	Aravaca (Madrid)	Promoción inmobiliaria en general.	100,00%	-
Hotel Rey Pelayo, S.L.	1998	Indefinida	Gijón (Asturias)	Gestión del edificio Hotel Rey Pelayo situado en Gijón (Asturias).	62,90%	37,10%
Inmoprado Laguna, S.L.	1997	Indefinida	Valladolid	Promoción inmobiliaria.	50,00%	-
Lardea, S.L.	1998	Indefinida	Madrid	Compra-venta, administración y explotación de inmuebles y valores, siendo su actividad principal la promoción y venta de viviendas en Marbella (Málaga).	50,49%	49,51%
Parque Usera, S.L.	1998	Indefinida	Aravaca (Madrid)	Promoción y venta de viviendas principalmente en la ciudad de Madrid.	1,00%	99,00%
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	1994	Indefinida	Valladolid	Su actividad.	97,00%	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	1999	Indefinida	Valladolid	Promoción inmobiliaria.	100,00%	-
Parzara, S.L.	1996	Indefinida	Madrid	Promoción y venta de viviendas principalmente en las ciudades de Madrid y Valladolid.	100,00%	-
 Sofia Hoteles, S.L.	1994	Indefinida	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel Tryp Sofia situado en Valladolid.	100,00%	-
 Urbemaşa, S.A.	1989	Indefinida	Valladolid	Promoción y construcción en general. Explotación de equipos y herramientas para la construcción, si bien sin actividad desde 2000.	100,00%	-

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Sociedades del Grupo y de Empresas Asociadas

31 de diciembre de 2003

Sociedad	Año de constitución	Duración	Domicilio social	Actividad principal	Porcentaje de participación	
					Directo	Indirecto
<u>Consolidadas por puesta en equivalencia</u>						
Discoval 2000, S.L.	1999	Indefinida	Valladolid	Explotación de una discoteca en el Centro de Ocio en Ciudad Parquesol (Valladolid). A partir de mayo de 2000 sin actividad.	-	50,00%
Otoño, S.L.	1997	Indefinida	Valladolid	Compra-venta de terrenos y solares para la promoción, urbanización, construcción y venta o arrendamiento de viviendas de protección oficial y social, si bien sin actividad desde 2000.	66,66%	-
<u>Empresas asociadas</u>						
Green Cines, S.L.	2000	Indefinida	Valladolid	Explotación de salas de cine en el Centro de Ocio en Ciudad Parquesol (Valladolid).	-	50,00%
Pinar de Villanueva, S.L.	1995	Indefinida	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios. Urbanización y promoción inmobiliaria en general.	50,00%	-
Villa del Prado Gestión, S.L.	1996	Indefinida	Valladolid	Prestación de servicios de asesoría, gestión, etc. y promoción inmobiliaria.	50,00%	-
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	1994	Indefinida	Valladolid	Promoción inmobiliaria.	50,00%	-

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle del Grupo de Empresas, de su Capital, Reservas, Resultados, de la Aportación por Sociedad al Resultado Consolidado y de la Participación de Socios Externos

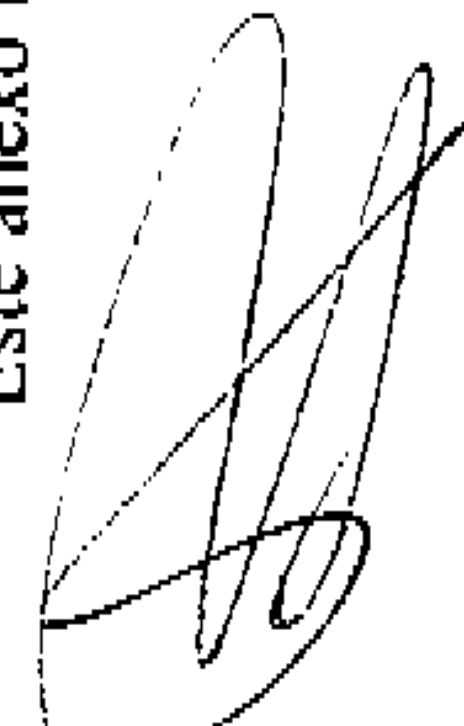
31 de diciembre de 2003

(Expresado en miles de euros)

	Porcentaje de participación directo e indirecto	Capital suscrito	Reservas	Total	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Participación de socios externos		Aportación en		Diferencia negativa de consolidación
						En pérdidas del ejercicio	En capital y reservas	Resultados consolidados	Reservas consolidadas	
Consolidadas por integración global										
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.	100,00%	60	(16)	44	(3)	-	-	(3)	(30)	-
Azac, S.A.	100,00%	15.236	2.235	17.471	4.480	-	-	4.840	1.468	2.663
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	100,00%	60	(44)	16	(1)	-	-	(1)	-	-
Green Inmuebles, S.L.	50,00%	4.377	(346)	4.031	(265)	(132)	2.016	(133)	280	-
Guadalmina Inversiones, S.L.	100,00%	871	97	968	4.281	-	-	4.281	97	-
Hotel Rey Pelayo, S.A.	100,00%	3.306	(907)	2.399	245	-	-	245	(569)	-
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	3.005	(15)	2.990	(2)	(1)	1.495	(1)	10	-
Lardea, S.L.	100,00%	9.676	4.244	13.920	(120)	-	-	(120)	478	-
Parque Usera, S.L.	100,00%	3.005	325	3.330	12	-	-	12	(1.146)	-
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	97,00%	120	(30)	90	1	-	3	1	(4)	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	100,00%	192	444	636	(1)	-	-	(1)	-	-
Parzara, S.L.	100,00%	30.000	4.781	34.781	11.020	-	-	11.020	5.360	4.044
Sofía Hoteles, S.L.	100,00%	1.322	367	1.689	(42)	-	-	(42)	(24)	-
Urbemasa, S.A.	100,00%	180	49	229	-	-	-	-	74	-
						(133)	3.514	20.098	5.994	6.707
Consolidadas por puesta en equivalencia										
Discoval 2000, S.L.	50,00%	270	(198)	72	(78)	-	-	(39)	(97)	-
Otoño, S.L.	66,66%	95	(7)	88	-	-	-	-	-	17
						-	-	(39)	(97)	17
						(133)	3.514	20.059	5.897	6.724



Este anexo forma parte integrante de las notas I, I3 y I4 de la memoria de cuentas anuales consolidadas de 2003, junto con las cuales debe ser leído.



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle y Movimiento de Fondos Propios Consolidados
para el ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2003

(Expresados en miles de euros)

	Otras reservas de la sociedad dominante							Acciones propias	Total
	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Reserva para participaciones propias	Reservas en sociedades consolidadas	Beneficios del ejercicio		
Saldos al 31 de diciembre de 2002	52.268	176.694	3.434	2.065	-	395	27.470	-	262.326
Adquisición de acciones propias	-	(39.302)	-	(5.247)	5.247	-	-	(5.247)	(44.549)
Distribución de resultados Traspasos	-	-	2.271	20.647	-	4.552	(27.470)	-	-
Beneficios del ejercicio	-	-	-	-	-	-	41.040	-	41.040
Otros movimientos (nota 14)	-	-	-	-	-	950	-	-	950
Saldos al 31 de diciembre de 2003	<u>52.268</u>	<u>137.392</u>	<u>5.705</u>	<u>17.465</u>	<u>5.247</u>	<u>5.897</u>	<u>41.040</u>	<u>(5.247)</u>	<u>259.767</u>

**PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO

EJERCICIO 2003

Grupo Parquesol Consolidado ha cerrado el ejercicio 2003, de una forma muy brillante, con un Beneficio antes de Impuestos de 62.864 miles de euros, contra los 41.680 miles de euros del año 2002, representando una evolución positiva del 51% de incremento.

El total ingresos del Grupo, incluida la venta de solares e inmuebles arrendados, ha experimentado un notable incremento respecto del ejercicio anterior, motivado por el aumento de actividad de las sociedades que componen Grupo.

Grupo Parquesol durante este ejercicio ha mantenido un ritmo constante de ventas, construcción y puesta en el mercado de nuevas promociones, no solo en los lugares tradicionales de actuación, sino también consolidándose en nuevas zonas como Levante. Así durante el año 2003 se ha producido la entrega de 528 viviendas a sus compradores por importe de 88.998 miles de euros.

Durante el ejercicio 2003 se ha seguido con la venta de unidades de nuevas promociones, ascendiendo la cifra de ventas comprometidas al 31 de diciembre de 2003 a 274.343 miles de euros y representan 1.300 viviendas.

Así mismo cabe hacer mención del continuo esfuerzo inversor que esta realizando la compañía, lo cual se pone de manifiesto por el incremento producido en la partida correspondiente de existencias.

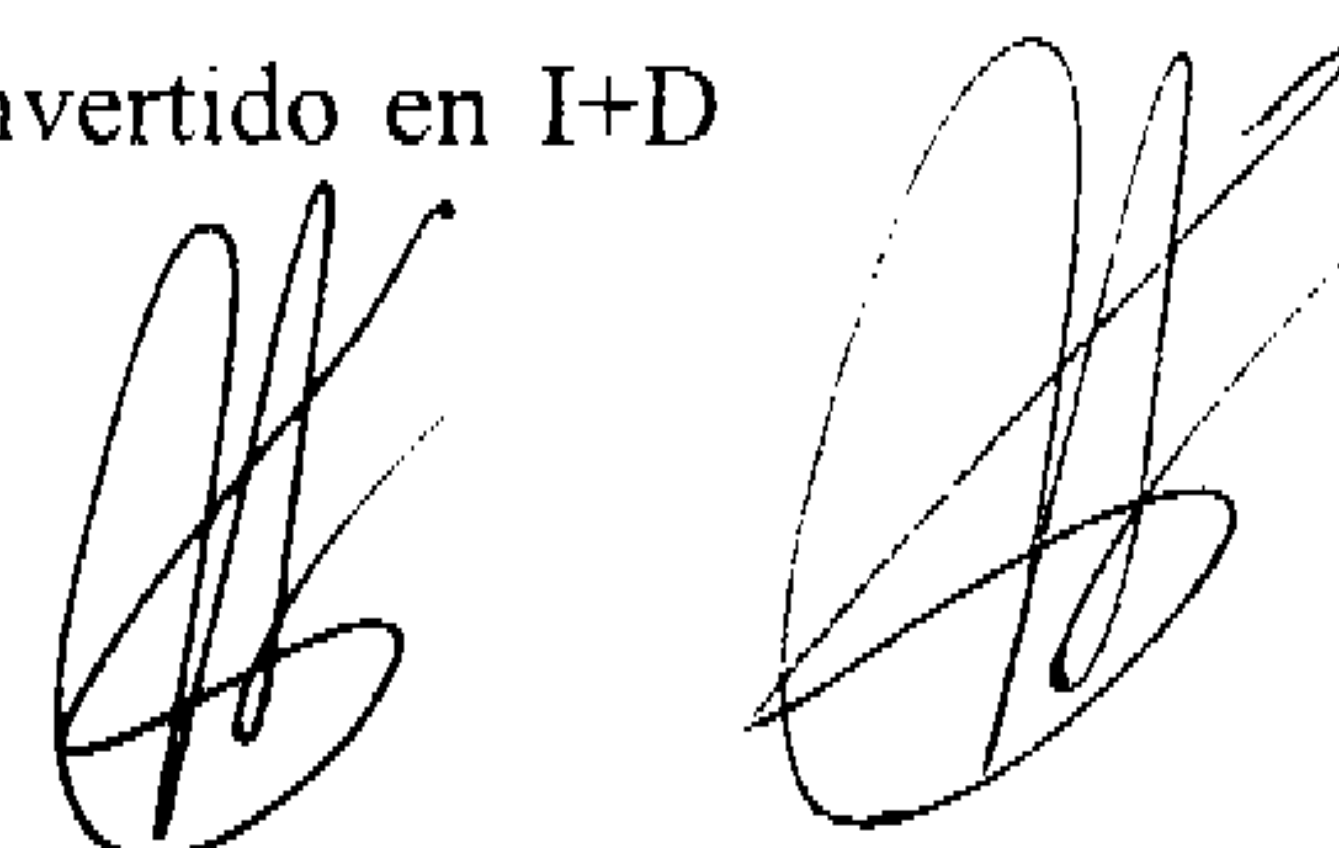
El ejercicio 2004 se presenta favorable para las sociedades que componen el Grupo Parquesol dado los bajos niveles existentes en los tipos de interés, nunca antes habían estado tan bajos, y la demanda sostenida que se observa en el mercado inmobiliario de vivienda nueva y las buenas perspectivas existentes en la economía en general.

En el ejercicio 2003 la Sociedad ha adquirido 5.247.174 participaciones sociales por un valor de 44.549 miles de euros, para su posterior amortización. Al 31 de diciembre de 2003 dichas participaciones sociales permanecen en cartera por lo que la Sociedad ha constituido, con cargo a la prima de emisión existente, la correspondiente reserva para participaciones propias.

La Junta General de Socios con fecha 15 de diciembre de 2003 acordó reducir capital en un importe de 10.927 miles de euros, mediante la adquisición derivativa de participaciones sociales para su posterior amortización. Parte de esta adquisición se ha realizado en 2003, adquiriendo así la totalidad de las participaciones que Lagun-Aro, Sociedad Cooperativa poseía de la Sociedad, es decir, 5.247.174 participaciones. Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2004, la Sociedad ha adquirido 5.680.034 participaciones de Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social Voluntaria, equivalentes al 10,87% del capital social, por un importe de 48.225 miles de euros. Con fecha 15 de enero de 2004 la Sociedad ha procedido a realizar la mencionada reducción de capital por importe de 10.927 miles de euros.

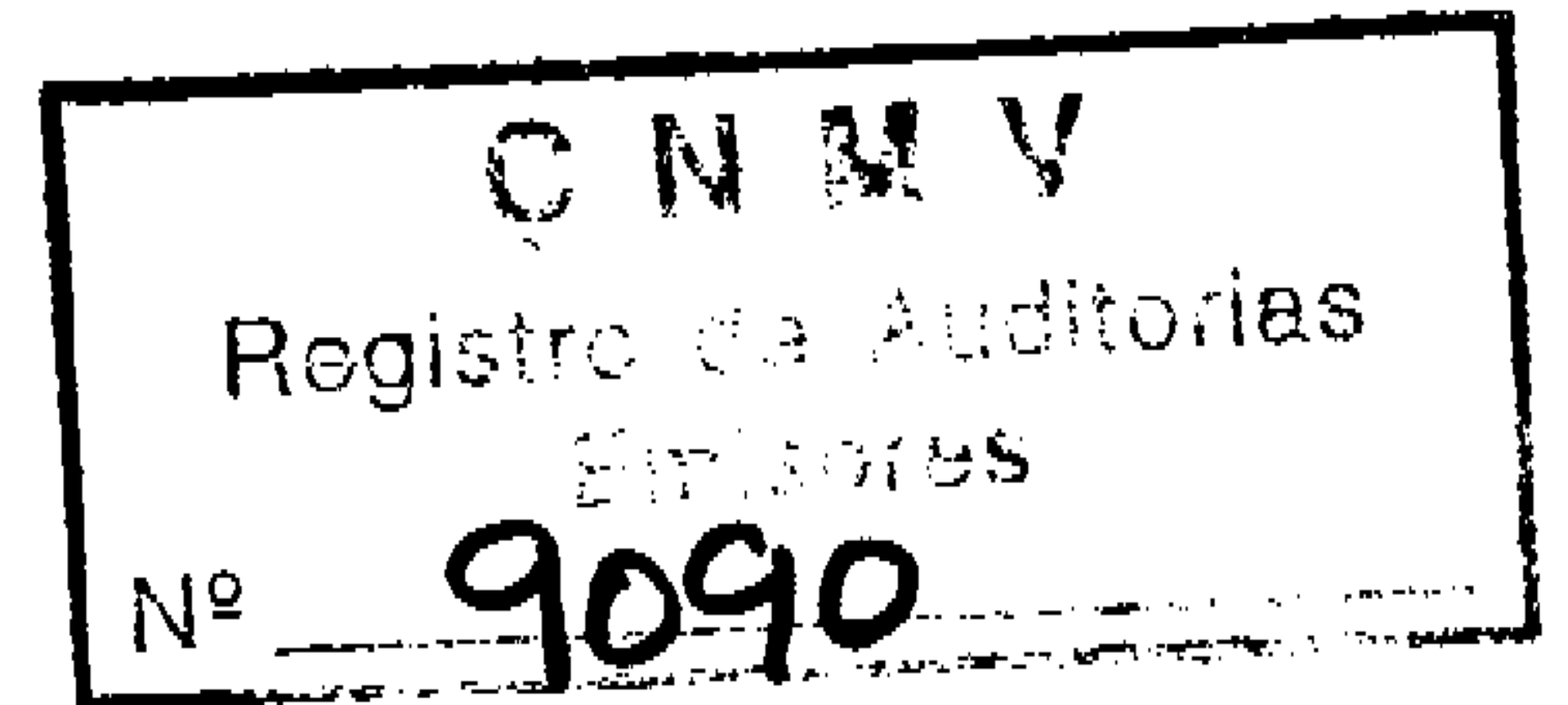
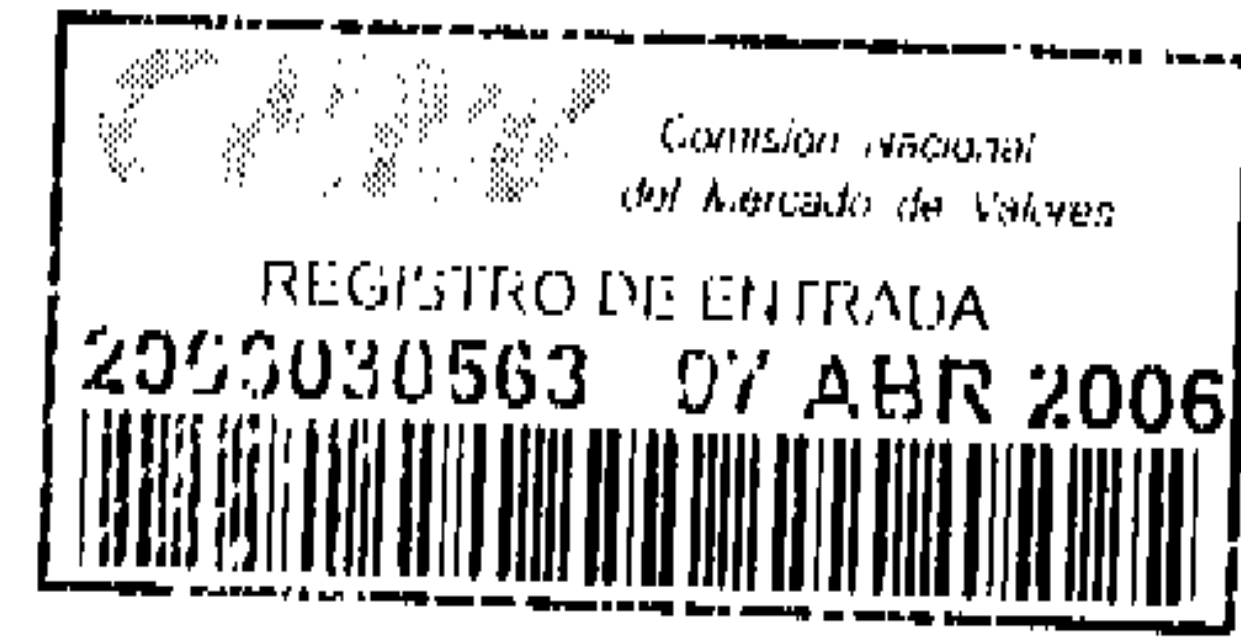
Con fecha 15 de enero de 2004 el Consejo de Administración ha acordado la distribución de un dividendo por importe de 50.000 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición, que ha sido pagado en la misma fecha.

Por último, comentar que las sociedades que componen Grupo Parquesol no ha invertido en I+D (Investigación y Desarrollo) en el ejercicio.



El Consejo de Administración de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., el 30 de marzo de 2004, formula las cuentas anuales consolidadas (integradas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada) y el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2003, firmando todos ellos en la presente hoja, en señal de conformidad, así como a su vez por el Secretario del Consejo de Administración D. Carlos Vizcayno Gálvez en cada una de las hojas de los documentos mencionados a efectos de identificación.

da



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

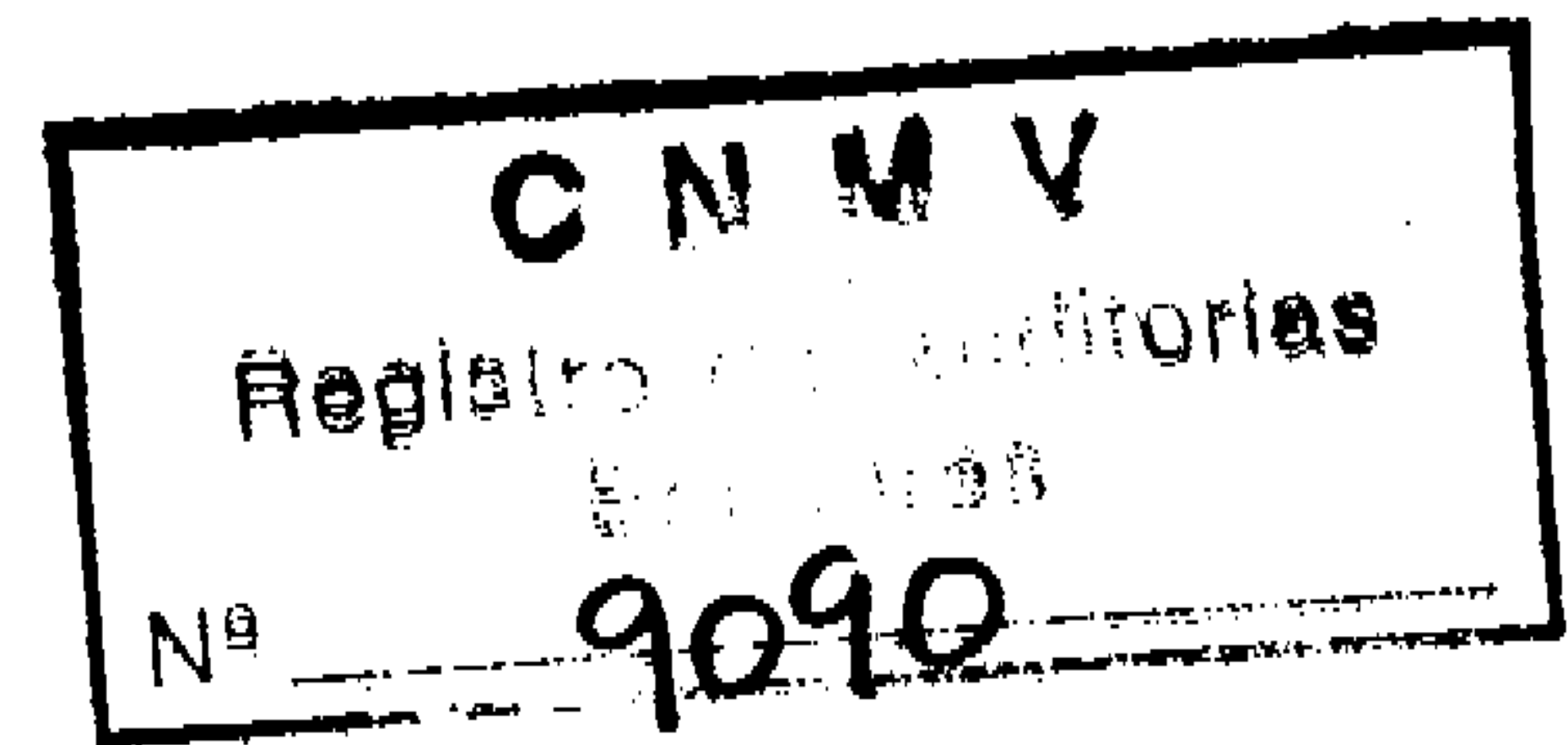
31 de diciembre de 2003

(Junto con el Informe de Auditoría)



Audidores

Santiago, 19-21
47001 Valladolid



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los Accionistas de
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (la Sociedad) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y 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 situación, 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 27 de marzo de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2002 en el que emitimos una opinión con salvedades.
3. En el ejercicio 2002 la Sociedad llevó a cabo determinados contratos de cesión en aportación con terceros mediante los cuales cedió terrenos sobre los que se reservó un porcentaje del derecho de vuelo de la edificabilidad. La forma de pago de esta cesión se llevará a cabo mediante la construcción y entrega de determinadas viviendas, garajes y trasteros adjudicados en la declaración de obra nueva y división horizontal a la Sociedad y cuyo plazo de finalización de construcción se deberá producir en 2004. Por ser un criterio establecido por la inspección fiscal y entender los Administradores que son ventas en firme, en las cuentas anuales del ejercicio 2002 se reconoció como beneficio el diferencial existente entre el valor de coste de los terrenos cedidos y el valor asignado a las construcciones a recibir equivalente a 9.421.000 euros, aproximadamente. Entendemos que, de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados, este tipo de transacción debería haberse considerado como una operación de permuta y, por tanto, no reconocer beneficio alguno hasta el momento en que se realice la venta de la construcción pactada. Por tanto al 31 de diciembre de 2003 el saldo de administraciones públicas, deudoras, está infravalorado en 3.297.350 euros, en relación al impuesto sobre beneficios anticipado, así como los beneficios del ejercicio están sobrevalorados en 6.123.650 euros y los ingresos a distribuir en varios ejercicios están infravalorados en 9.421.000 euros, aproximadamente.



KPMG Auditores S.L.
KPMG Auditores S.L. es miembro de
KPMG International, Sociedad Suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º S0702,
y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores
Jurados de Cuentas con el n.º 10.
Reg. Mer. Madrid 7.11.961 F.84 Sec. 8. H. M-188 007 Inscrp. 1.º
N.º F. B-76510153



4. En el ejercicio 2003 la Sociedad ha registrado como ingreso la venta de un inmovilizado, existiendo una condición resolutoria en el contrato de compra-venta, establecido en diciembre de 2002, por la cual en caso de que no se consiga la licencia comercial solicitada por el comprador en un período de ocho meses, prorrogable en dos períodos de tres meses sucesivos, dicho contrato de compra-venta será resuelto. Dado que ha vencido el plazo establecido y está pendiente de obtención la mencionada licencia, entendemos que, de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados, no se debería reconocer el beneficio hasta el momento en que se cumplan todas las condiciones establecidas en el contrato de compra-venta. Por tanto, al 31 de diciembre de 2003 el saldo de administraciones públicas, deudoras, está infravalorado en 826.000 euros, en relación al impuesto sobre beneficios anticipado, así como los beneficios del ejercicio, después de impuestos, están sobrevalorados en 1.534.000 euros y el saldo de deudores y el de acreedores a corto plazo están sobrevalorados en 5.499.000 y 3.139.000 euros, respectivamente.
5. Como se indica en la nota 8(a) de la memoria, en una sociedad participada, existe un problema urbanístico en una promoción, cuyo coste de inversión acumulado, al 31 de diciembre de 2002, asciende a 7.936.000 euros. No es posible evaluar el resultado del litigio existente y de los posibles efectos que, en su caso, podrían derivarse con respecto a las cuentas anuales de la Sociedad.
6. En nuestra opinión, excepto por el efecto del reconocimiento del beneficio en las transacciones que se citan en los párrafos 3 y 4 anteriores y de aquellos ajustes que pudieran haberse considerado necesarios si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 5 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. 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.



7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., 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

KPMG AUDITORES, S.L.

Julio Mir Roma

31 de marzo de 2004

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
KPMG AUDITORES,
S. L.

A2004 N°0702

COPIA GRATUITA

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

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS S.L.

Balances de Situación

31 de diciembre de 2003 y 2002

(Expresados en miles de euros)

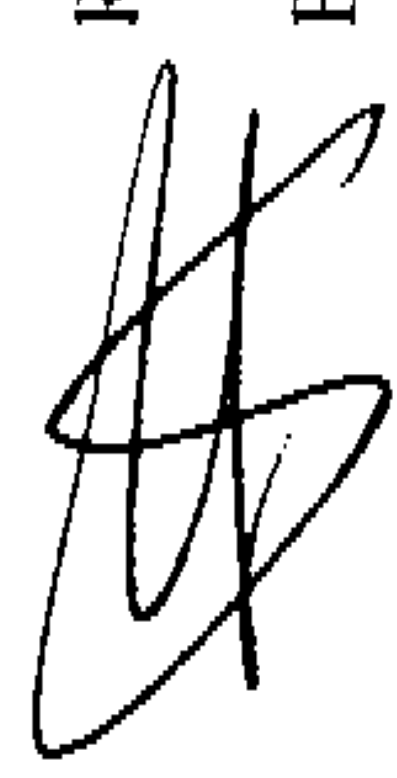
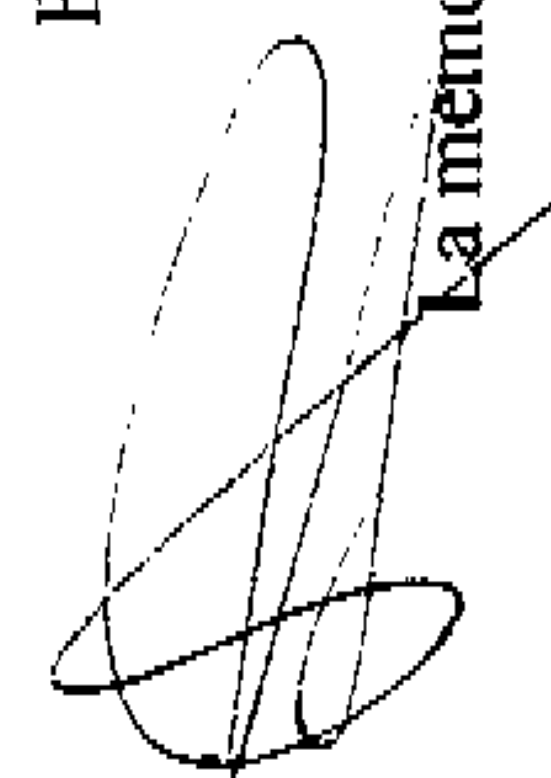
	2003	2002	Pasivo	2003	2002
Activo					
Inmovilizado			Fondos propios (nota 12)		
Gastos de establecimiento (nota 5)	339	317	Capital suscrito	52.268	52.268
Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	27.586	27.794	Prima de emisión	137.392	176.694
Inmovilizaciones materiales (nota 7)	197.680	212.972	Reservas	28.834	6.126
Inmovilizaciones financieras (nota 8)	128.747	70.131	Beneficios del ejercicio	29.341	22.708
Deudores a largo plazo (nota 10)	<u>8.605</u>	-	Participaciones propias	<u>(5.247)</u>	-
	362.957	311.214		242.588	257.796
Gastos a distribuir en varios ejercicios (nota 9)	31.429	38.254	Ingresos a distribuir en varios ejercicios (nota 13)	1.791	1.220
Activo circulante			Provisiones para riesgos y gastos (nota 14)	8.115	10.612
Existencias (nota 10)	352.477	263.154	Acreeedores a largo plazo	298.062	177.515
Deudores (nota 11)	132.934	107.705	Deudas con entidades de crédito (nota 15)	<u>27.107</u>	<u>18.006</u>
Inversiones financieras temporales	126	10	Acreeedores por operaciones de tráfico a largo plazo (nota 16)	325.169	195.521
Tesorería	8.830	1.214			
Ajustes por periodificación	<u>18</u>	<u>72</u>			
	494.385	372.155	Acreeedores a corto plazo	158.715	130.689
			Deudas con entidades de crédito (nota 15)	11.663	12.049
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 17)	91.344	79.449
			Acreeedores comerciales (nota 18)	28.573	24.949
			Otras deudas no comerciales (nota 19)	<u>20.813</u>	<u>9.338</u>
			Provisiones por operaciones de tráfico (nota 20)	311.108	256.474
				<u>888.771</u>	<u>721.623</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2003.

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS S.L.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2003 y 2002
(Expresadas en miles de euros)

	2003	2002	2003	2002
	Gastos		Ingresos	
Gastos de explotación				
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos (nota 10)	80.176	67.657	138.135	118.954
Aprovisionamientos	245	195	1.573	1.488
Gastos de personal (nota 22)	5.679	4.849		
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (notas 5, 6 y 7)	1.888	1.796		
Variación de las provisiones de tráfico (notas 10 y 11)	(5.235)	(5.805)		
Otros gastos de explotación (nota 9)	13.993	78.976		
Total gastos de explotación	96.746	78.976	139.708	120.442
Beneficios de explotación	42.962	41.466		
Gastos financieros				
Gastos financieros y gastos asimilados	12.398	8.522	-	80
Total gastos financieros	12.398	8.522	515	146
Beneficios de las actividades ordinarias	31.079	33.170	11.883	8.296
Pérdidas y gastos extraordinarios				
Variación de las provisiones de inmovilizado financiero	-	109		
Gastos extraordinarios	158	344	50	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (nota 7)	1.137	429	11.933	1.998
Total pérdidas y gastos extraordinarios	1.295	882	872	11
Resultados extraordinarios positivos	11.560	1.127	12.855	2.009
Beneficios antes de impuestos	42.639	34.297		
Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	13.298	11.589		
Beneficios del ejercicio	29.341	22.708		

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2003.

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2003

(1) Naturaleza y Actividades Principales

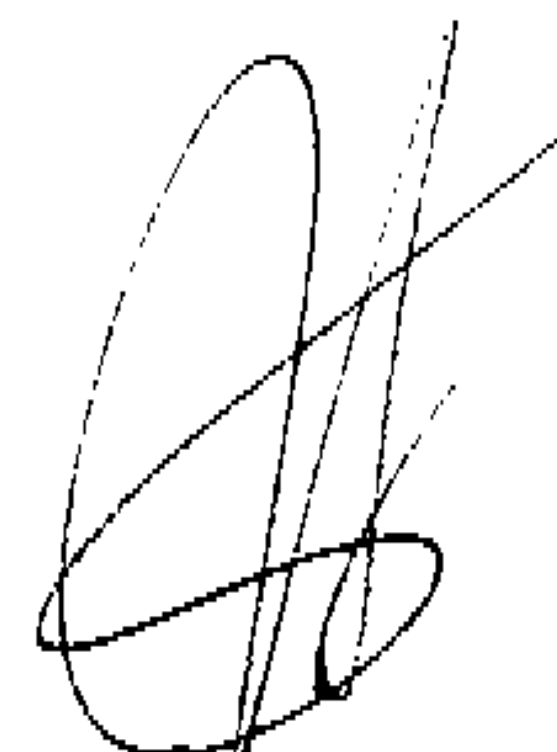
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada con fecha 3 de febrero de 2000, por un período de tiempo indefinido y tiene su domicilio social en Valladolid. La Sociedad procede de la fusión por absorción de determinadas sociedades y de la posterior escisión total en dos sociedades de nueva creación, una de las cuales adoptó la denominación social de Grupo Parquesol MM, S.L. Posteriormente, con fecha 24 de junio de 2000, se produjo la fusión por absorción, con efectos contables 1 de enero de 2000, de la Sociedad y de Parquesol Inmobiliaria MM, S.L., que quedó extinguida por disolución sin necesidad de liquidación. Con fecha 15 de diciembre de 2003, la Sociedad ha modificado su denominación social por la actual.

El objeto social de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. es:

- a) Explotaciones agropecuarias y forestales, incluyendo la transformación y comercialización de sus productos.
- b) Explotación de establecimientos relacionados con el sector de la alimentación, bebidas y productos del hogar, fabricación y venta de artículos para esta clase de establecimientos.
- c) Explotación de hoteles, residencias, cafeterías, restaurantes y establecimientos que realicen actividades similares a las descritas.
- d) Actividades relacionadas con el cine, teatro, manifestaciones artísticas de cualquier naturaleza, deporte profesional y no profesional, viajes, turismo y agencias de viaje y, en general, todo lo relacionado con el ocio y deporte.
- e) Promoción de toda clase de edificios, rústicos y urbanos, industriales, viviendas, locales comerciales, comprendiendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación por cualquier tipo de actuación urbanística, transmisión de solares, edificios, viviendas y locales y bienes inmuebles en general y su explotación en cualquier régimen. Comprende las descritas actividades en relación con viviendas y edificios sometidos al Régimen de Protección Oficial.
- f) La construcción de toda clase de obras, públicas y privadas para la propia Sociedad y para terceros, comprendiendo la contratación de obras y servicios con Organismos Públicos en general y las actividades relacionadas con la decoración.
- g) La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades, dirección, gestión y prestación de servicios de cualquier naturaleza a otras entidades que desarrollen alguna o algunas de las actividades concretas descritas en los apartados precedentes.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

La actividad principal de la Sociedad consiste en la promoción y venta, así como el alquiler, de viviendas y locales en general.

Con fecha 1 de mayo de 2002 la Sociedad comenzó la explotación de la actividad en el Hotel Recoletos en Valladolid, la cual figura integrada en estas cuentas anuales.

(2) Bases de Presentación

En cumplimiento de la legislación vigente los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera del ejercicio 2003, así como la propuesta de distribución de resultados de dicho ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad.

Como requiere la normativa contable el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación recogen las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2002 aprobadas por los Accionistas en Junta de fecha 30 de junio de 2003. De acuerdo con la citada normativa la Sociedad ha optado por omitir en la memoria del ejercicio 2003 los datos del ejercicio 2002.

De acuerdo con la legislación vigente los Administradores de la Sociedad han formulado separadamente las cuentas anuales consolidadas de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y sociedades dependientes al ser ésta la sociedad dominante del Grupo. Las cuentas anuales consolidadas muestran unas cifras de fondos propios superiores a los individuales de la Sociedad.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2003, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Socios, es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Reserva legal	2.934
Reservas voluntarias	<u>26.407</u>
	<u>29.341</u>



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Estas cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias. Los principales son los siguientes:

(a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los gastos incurridos en relación con la puesta en marcha de la actividad del Hotel Trip Recoletos en Valladolid y con la ampliación de capital realizada en el 2002, se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cinco años.

(b) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora a su coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, según proceda, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se determina conforme a los siguientes criterios:

- Patentes y marcas corresponde a los costes incurridos en el registro del nombre comercial "Parquesol" y se amortiza linealmente en un período de diez años.
- Las aplicaciones informáticas adquiridas figuran por los costes incurridos y se amortizan linealmente durante el período de tres años en que está prevista su utilización. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurren.
- Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales contratados en régimen de arrendamiento financiero, se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición. La amortización de estos derechos se realiza linealmente durante la vida útil del bien arrendado. En el pasivo se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento más el importe de la opción de compra. La diferencia inicial entre la deuda total y el valor de contado del bien, equivalente al gasto financiero de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a resultados durante la duración del contrato con un criterio financiero. En el momento en que se ejercita la opción de compra, el coste y la amortización acumulada de estos bienes se traspaasa a los conceptos correspondientes del inmovilizado material.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(c) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por valor de coste de adquisición, actualizado hasta 1996 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor, al provenir de sociedades fusionadas (véase nota 1), deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste actualizado, siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

	<u>Años</u>
Inmuebles para arrendamiento y para uso propio	75
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 - 12
Mobiliario y utillaje	10 - 12
Equipos para procesos de información	3
Elementos de transporte	5

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

(d) Inmovilizaciones financieras

Los valores mobiliarios de renta variable y las inversiones en empresas del grupo y asociadas figuran valorados a precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes al mismo.

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en sociedades del grupo y asociadas no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición.

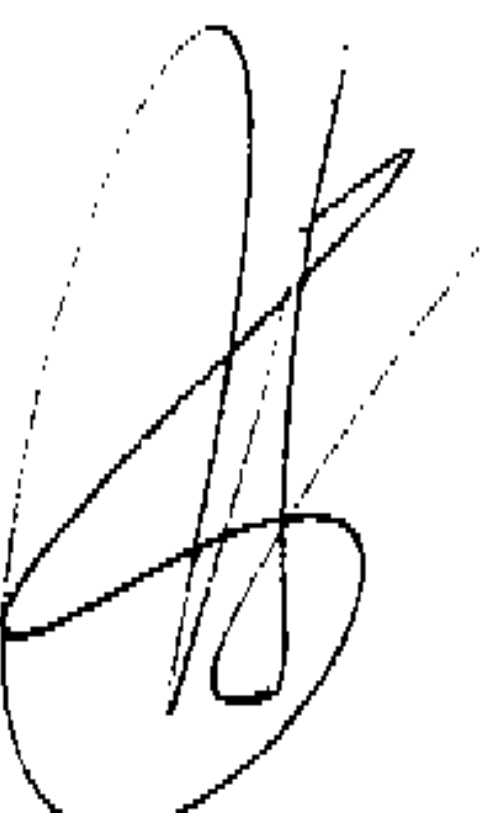
Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

(e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen, básicamente, los gastos de gestión por servicios comerciales originados a raíz de la renegociación de un contrato mantenido por la Sociedad, que se imputan a resultados a medida que devengan las correspondientes ventas de viviendas, así como incluye los gastos por intereses diferidos de deudas contraídas, que se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(f) Existencias

Las existencias se muestran valoradas como sigue:

- Terrenos y solares: A coste de adquisición, actualizado hasta 1996 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor, al provenir de sociedades fusionadas (véase nota 1), incrementado en aquellos costes inherentes a estas operaciones. Así mismo se registran bajo este concepto los gastos incurridos en estudios y proyectos técnicos previos a la adquisición de parcelas. La Sociedad sigue el criterio de capitalizar estos gastos cuando existen motivos fundados para considerar que la parcela será adquirida para su futura promoción, llevándose directamente a pérdidas en caso contrario.
- Obras en curso y edificios construidos: A coste de adquisición de los terrenos, actualizado en su caso, al provenir de sociedades fusionadas (véase nota 1), incrementado en los costes incurridos de edificación. Se consideran costes de edificación los correspondientes a las certificaciones de obra emitidas por empresas constructoras contratadas y los costes directos imputables al proyecto. Los gastos financieros de préstamos y créditos directamente relacionados con las promociones en construcción se incorporan como mayor coste hasta que las obras se concluyen.

El período de realización de las existencias, por su propia naturaleza, puede exceder de un año. No obstante, la Sociedad realiza dotaciones a la provisión por depreciación de aquellas unidades cuyo coste excede a su valor de mercado o cuando existen dudas acerca de su recuperabilidad.

(g) Clientes

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

(h) Provisiones para riesgos y gastos

Se registran en este capítulo los costes pendientes de incurrir por urbanización de las parcelas ya vendidas de la segunda fase del Plan Parcial Parquesol y cuya estimación está basada en un estudio técnico-económico realizado en el año 2000.

El reparto de los costes pendientes de incurrir por urbanización se realiza de acuerdo con el valor de mercado de las parcelas incluidas en el Plan Parcial Parquesol, actualizándose anualmente los valores de mercado de aquellas parcelas no vendidas.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(i) Corto/largo plazo

En el balance de situación se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses y a largo plazo en el caso contrario, contando a partir de la fecha del balance.

(j) Indemnizaciones por despido

Excepto en el caso de causa justificada las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando son cesados de sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(k) Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a partir del 1 de enero de 2003 está acogida al régimen de tributación de los Grupos de Sociedades, formando parte del Grupo del cual Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. es la sociedad dominante, aportando las bases imponibles y las deducciones por inversiones.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio contable, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

Las deducciones y las bonificaciones de la cuota del Impuesto sobre Sociedades pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota se reconocen en el activo del balance de situación de acuerdo con un criterio de prudencia valorativa.

(l) Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen en el momento en que el inmueble esté en condiciones de entrega material a los clientes, con independencia de la firma de la escritura de compra-venta.

En el caso de venta de inmuebles en fase de construcción se entiende que están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando se ha incorporado al menos el 80% de los costes de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en el que se construye la obra.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(m) Subvenciones en capital

Las subvenciones de capital se registran por el importe concedido en el momento en que son cobradas, y se imputan linealmente a resultados a partir de ese momento, durante un periodo de tiempo equivalente a la vida útil de los elementos de inmovilizado financiados con dichas subvenciones.

(n) Aspectos medioambientales

Los elementos incorporados al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente se registran como inmovilizaciones materiales en el balance de situación por su precio de adquisición o coste de producción, según proceda. Su amortización se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los periodos de vida útil estimados que se detallan en la nota 4(c).

Se consideran gastos medioambientales los importes devengados por la realización de actividades medioambientales para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad, así como los derivados de los compromisos medioambientales de la misma. Su importe se incluye en el capítulo de otros gastos de explotación, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las provisiones de naturaleza medioambiental recogen, en su caso, aquellos gastos medioambientales que a la fecha de cierre son probables o ciertos pero indeterminados en cuanto a su importe exacto o a la fecha en que se producirán. En consecuencia, el importe de dichas provisiones, en su caso, corresponde a la mejor estimación posible que se puede realizar en función de la información disponible a la fecha de cierre.

(5) Gastos de Establecimiento

El detalle y movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		
	<u>31.12.02</u>	<u>Altas</u>	<u>31.12.03</u>
Costes			
Gastos de primer establecimiento	116	106	222
Gastos de ampliación de capital	<u>243</u>	—	<u>243</u>
	<u>359</u>	<u>106</u>	<u>465</u>
Amortización acumulada			
Gastos de primer establecimiento	(9)	(36)	(45)
Gastos de ampliación de capital	<u>(33)</u>	<u>(48)</u>	<u>(81)</u>
	<u>(42)</u>	<u>(84)</u>	<u>(126)</u>
	<u>317</u>	<u>22</u>	<u>339</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(6) Inmovilizaciones Inmateriales

El detalle y movimiento del inmovilizado inmaterial durante el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		
	<u>31.12.02</u>	<u>Altas</u>	<u>31.12.03</u>
Costes			
Patentes y marcas	12	-	12
Aplicaciones informáticas	167	21	188
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	27.647	-	27.647
Otras inmovilizaciones inmateriales	<u>139</u>	-	<u>139</u>
	<u>27.965</u>	<u>21</u>	<u>27.986</u>
Amortización acumulada			
Patentes y marcas	(3)	(2)	(5)
Aplicaciones informáticas	(85)	(46)	(131)
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(35)	(152)	(187)
Otras inmovilizaciones materiales	<u>(48)</u>	<u>(29)</u>	<u>(77)</u>
	<u>(171)</u>	<u>(229)</u>	<u>(400)</u>
	<u>27.794</u>	<u>(208)</u>	<u>27.586</u>

La Sociedad dispone, mediante un contrato de arrendamiento financiero, de un edificio que es objeto de arrendamiento a terceros. La entidad financiera con la que se ha llevado a cabo la transacción ha cedido a la Sociedad el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de las relaciones de arrendamiento del edificio.

Bien	Fecha del contrato	Número de cuotas mensuales	Miles de euros		
			Valor de contado	Importe de cada cuota	Opción de compra
Coste					
Edificio para arrendamiento	Octubre 2002	180	27.647	146	146
Menos, amortización acumulada			<u>(187)</u>		
			<u>27.460</u>		



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Estos pasivos se desglosan como sigue:

	Miles de euros		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Principal	17.793	1.099	18.892
Intereses (nota 9)	<u>5.620</u>	<u>767</u>	<u>6.387</u>
	<u>23.413</u>	<u>1.866</u>	<u>25.279</u>
	(nota 15)	(nota 15)	

(7) Inmovilizaciones Materiales

El detalle del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2003 y del movimiento del ejercicio 2003, es el siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.02	Altas	Bajas	Trasposos (nota 10)	31.12.03
Coste					
Solares	1.612	894	-	9.982	12.488
Inmuebles para arrendamiento	194.723	331	(30.410)	234	164.878
Inmuebles para uso propio	2.618	-	(156)	(168)	2.294
Instalaciones técnicas y maquinaria	12	-	-	-	12
Mobiliario y utillaje	3.631	43	(36)	-	3.638
Equipos para procesos de información	569	12	-	-	581
Elementos de transporte	100	36	(45)	-	91
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	<u>15.206</u>	<u>2.168</u>	<u>(389)</u>	<u>2.725</u>	<u>19.710</u>
	<u>218.471</u>	<u>3.484</u>	<u>(31.036)</u>	<u>12.773</u>	<u>203.692</u>
Amortización acumulada					
Inmuebles para arrendamiento	(4.100)	(1.101)	1.044	-	(4.157)
Inmuebles para uso propio	(112)	(53)	-	-	(165)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11)	-	-	-	(11)
Mobiliario y utillaje	(790)	(342)	4	-	(1.128)
Equipos para procesos de información	(420)	(74)	-	-	(494)
Elementos de transporte	<u>(66)</u>	<u>(5)</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>(57)</u>
	<u>(5.499)</u>	<u>(1.575)</u>	<u>1.062</u>	<u>-</u>	<u>(6.012)</u>
	<u>212.972</u>	<u>1.909</u>	<u>(29.974)</u>	<u>12.773</u>	<u>197.680</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2003 el valor de los solares incluidos en inmuebles para arrendamiento y para uso propio asciende a 95.627 miles de euros.

En el momento de la adquisición del Hotel Apolo, en el ejercicio 2000, no se determinó el valor correspondiente al valor de las instalaciones y mobiliario. En el ejercicio 2001, como consecuencia de un acuerdo de fecha 30 de noviembre de 1999, alcanzado con Meliá Hoteles, se llevó a cabo un proceso de remodelación que llevó implícita la sustitución de determinados elementos del mobiliario y utillaje y otras instalaciones por un valor neto acumulado de 3.386 miles de euros.

En base a dicho acuerdo un importe de 2.065 miles de euros de la mencionada inversión ha sido repercutido a Meliá Hoteles cobrándose un importe de 1.550 miles de euros durante el 2003 y un importe de 515 miles de euros se cobrarán durante el 2004. Asimismo, Meliá Hoteles va a repercutir a la Sociedad un importe acumulado de 1.239 miles euros disminuyendo la retribución variable que paga a la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2003 un importe de 1.137 miles euros ya ha sido repercutido a la Sociedad y reconocido como gastos y pérdidas de otros ejercicios.

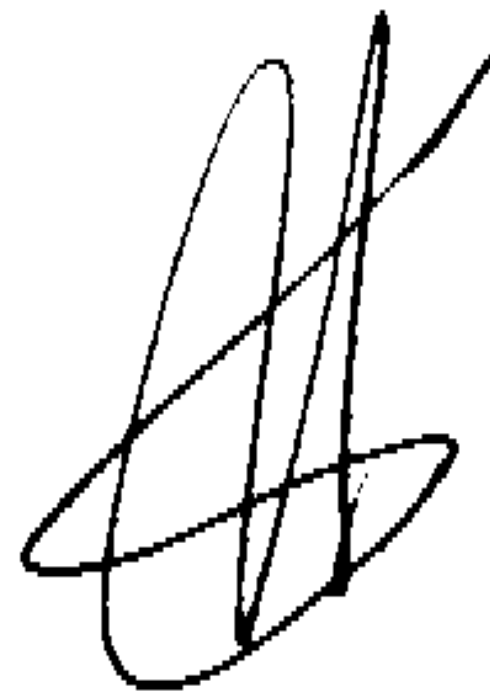
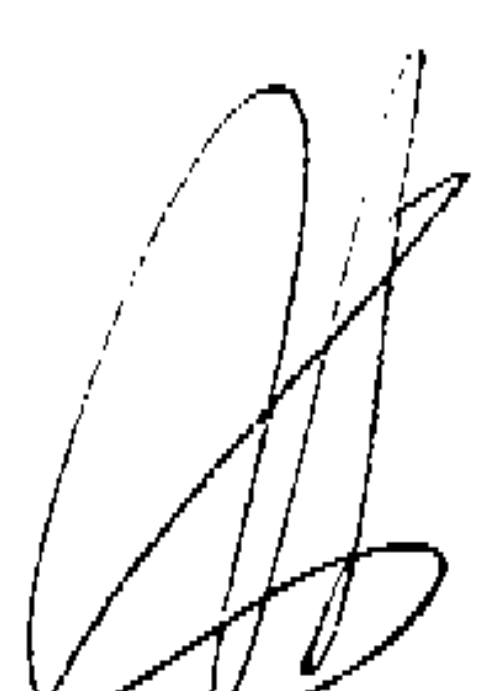
Durante el ejercicio 2003 se ha traspasado de existencias un importe de 12.773 miles de euros correspondientes a un edificio comercial que va a ser destinado a alquiler y a unos solares sobre los que la Sociedad tiene previsto construir un hotel.

Al 31 de diciembre de 2003 inmuebles para arrendamiento por valor neto de 154.918 miles de euros e inmuebles para uso propio por valor neto de 413 miles de euros, respectivamente, se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de determinados préstamos bancarios obtenidos por la Sociedad (véase nota 15).

Los beneficios por ventas de inmuebles para arrendamiento, que en el ejercicio 2003 han totalizado 11.933 miles de euros, figuran registrados en el epígrafe de beneficios e ingresos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Un detalle, al 31 de diciembre de 2003, de inmuebles destinados para arrendamiento, propiedad de la Sociedad, es el siguiente:

<u>Ubicación</u>	<u>Miles de euros</u>	<u>Superficie en m²</u>
Cataluña	130.090	59.993
Castilla y León	18.288	23.609
Madrid	14.921	8.722
Andalucía	<u>1.579</u>	<u>6.470</u>
	<u>164.878</u>	<u>98.794</u>

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2003 los usos o tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad corresponden, en función de su superficie, en unos porcentajes aproximados del 61% a locales comerciales y oficinas, 9% a garajes, 29% a explotaciones hoteleras y 1% a viviendas. La tasa de ocupación media correspondiente a los edificios para arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2003, a unos porcentajes aproximados del 66% en locales comerciales, 92% en oficinas, 100% en explotaciones hoteleras, 62% en viviendas y 71% en garajes.

El detalle al 31 de diciembre de 2003 de los elementos totalmente amortizados es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	56
Mobiliario y utillaje	198
Equipos para procesos de información	430
Elementos de transporte	<u>55</u>
	<u>739</u>

(8) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2003, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>				
	<u>31.12.02</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>31.12.03</u>
Participaciones en empresas del grupo	68.354	1.585	(122)	-	69.817
Participaciones en empresas asociadas	458	-	-	-	458
Otras inversiones financieras permanentes	44	-	-	-	44
Otros créditos a largo plazo	196	57.409	(7)	(60)	57.538
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	<u>1.563</u>	<u>66</u>	<u>(255)</u>	<u>-</u>	<u>1.374</u>
	70.615	59.060	(384)	(60)	129.231
Provisiones	<u>(484)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(484)</u>
	<u>70.131</u>	<u>59.060</u>	<u>(384)</u>	<u>(60)</u>	<u>128.747</u>



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(a) Participaciones en empresas del grupo

Un resumen de las participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2003 se muestra en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota. Ninguna de las sociedades cotiza en Bolsa.

En el ejercicio 2003 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital social de Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por importe de 1.536 miles de euros y otro 48,5% de la sociedad Parquesol Construcciones y Obras, S.L. por importe de 49 miles euros. La baja de 122 miles de euros se corresponde con un abono recibido en el ejercicio 2003 sobre el precio pagado por la adquisición de las acciones de Sofía Hoteles, S.L. en el ejercicio 2001.

En Lardea, S.L., una sociedad participada, existe un problema urbanístico en una promoción situada en Marbella (Málaga) y cuyo coste de inversión acumulado, al 31 de diciembre de 2003, asciende a 7.936 miles de euros. No es posible evaluar el resultado del litigio existente y de los posibles efectos que, en su caso, podrían derivarse con respecto a las cuentas anuales de la Sociedad.

(b) Participaciones en empresas asociadas

Un resumen de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 2003 se muestra en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota. Ninguna de las sociedades cotiza en Bolsa.

(c) Otros créditos a largo plazo

Con fecha 15 de diciembre de 2003 la Sociedad ha concedido un préstamo a Miralepa Cartera, S.L., accionista de la Sociedad (véase nota 12(a)) por importe de 57.409 miles de euros, que devenga un tipo de interés fijo del 4,6% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2009 (véase nota 13).

El vencimiento de este crédito a largo plazo es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>Miles de Euros</u>
A dos años	60
A tres años	60
A cuatro años	9
A cinco años	-
Resto	<u>57.409</u>
	<u>57.538</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo incluye los importes depositados en las Cámaras Provinciales de la Propiedad y correspondientes a las fianzas recibidas de los arrendatarios de inmuebles alquilados por la Sociedad (véase nota 19).

(e) Provisión

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2003, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Hotel Rey Pelayo, S.L.	284
Urbemasa, S.A.	173
Inmoprado Laguna, S.L.	18
Parzara, S.L.	<u>9</u>
	<u>484</u>

La provisión por depreciación del inmovilizado financiero, no ha tenido movimiento durante el ejercicio 2003.



(9) Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle al 31 de diciembre de 2003 y movimiento del ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>31.12.02</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.03</u>
Gastos rescisión contrato comercial	30.549	(5.567)	24.982
Gastos por intereses diferidos	<u>7.705</u>	<u>(1.258)</u>	<u>6.447</u>
	<u>38.254</u>	<u>(6.825)</u>	<u>31.429</u>

Gastos por rescisión contrato comercial se corresponden con el acuerdo de rescisión de fecha 28 de marzo de 2000, por el cual se renegó el convenio de gestión por servicios comerciales vigente. Según este contrato la Sociedad se subrogó, a su vez, en los contratos de gestión de sus sociedades participadas.

El coste de rescisión del contrato comercial de la Sociedad fue de 13.745 miles de euros y se imputa a resultados a medida que se van devengando los correspondientes ingresos por ventas de edificios construidos afectados por esta rescisión. Asimismo, el coste de rescisión del contrato comercial de las sociedades participadas fue de 9.012 miles de euros, el cual se imputa a resultados y se repercute a las empresas participadas a medida que se van escriturando las correspondientes ventas de viviendas de las sociedades.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

En enero de 2002 la Sociedad negoció una novación del acuerdo de gestión por servicios comerciales, por la cual la comisión asciende a partir de dicha fecha al 1,2% en lugar del 2,7% que era la comisión establecida hasta el 31 de diciembre de 2001. El coste de la novación del contrato comercial, tanto de la Sociedad como de las sociedades participadas, ascendió a 17.285 miles de euros, importe que se registró en el concepto de gastos rescisión contrato comercial, imputándose a resultados y repercutiéndose a las empresas participadas siguiendo los mismos criterios que los vigentes anteriormente.

En el ejercicio 2003 se ha imputado a resultados un importe de 4.564 miles de euros correspondiente a las comisiones por servicios comerciales en relación con las ventas por avance de obra de la Sociedad producidas durante el ejercicio y 1.003 euros por las ventas escrituradas de las empresas participadas figurando registrados, ambos conceptos, en otros gastos de explotación. Así mismo, la Sociedad ha repercutido a sus participadas por este concepto un importe de 1.423 miles de euros que figura registrado en otros ingresos de explotación, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Gastos por intereses diferidos incluye un importe de 60 miles de euros correspondiente a los intereses a pagar por el aplazamiento en el pago por la compra de la participación societaria en Parzara, S.L. (véase nota 8) llevada a cabo en el ejercicio 2001. Asimismo incluye un importe de 6.387 miles de euros correspondiente a los intereses diferidos de un contrato de arrendamiento financiero llevado a cabo en el ejercicio 2002 (véase nota 6).

(10) Existencias

El detalle al 31 de diciembre de 2003 y movimiento de existencias durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				31.12.03
	31.12.02	Altas	Bajas	Trasposos (nota 7)	
Terrenos y solares	89.979	88.673	(6.256)	(5.229)	167.167
Obras en curso	139.027	93.560	-	(84.121)	148.466
Edificios construidos	14.329	-	(73.920)	95.539	35.948
Anticipos	19.763	-	-	(18.962)	801
Comerciales	<u>56</u>	<u>39</u>	-	-	<u>95</u>
	<u>263.154</u>	<u>182.272</u>	<u>(80.176)</u>	<u>(12.773)</u>	<u>352.477</u>

El detalle de obras en curso al 31 de diciembre de 2003 es como sigue:

	Miles de euros
Obras en curso de construcción de ciclo corto	20.776
Otras en curso de construcción de ciclo largo	<u>127.690</u>

148.466

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Anticipos incluye un importe de 801 miles de euros correspondiente al efectuado en el ejercicio 2000 en relación con la adquisición del 50% de un local perteneciente a la sociedad del grupo Parque Usera, S.L. y que será entregado en el ejercicio 2004, una vez haya finalizado su construcción. Este local será entregado a un tercero, según se recoge del acuerdo de rescisión del contrato comercial, de fecha 28 de marzo de 2000, dentro de la dación de pago de esta rescisión (véase nota 9).

La Sociedad ha ejercido, durante el ejercicio 2003, la opción de compra para la adquisición de dos terrenos, registrados en el ejercicio 2002 como anticipos por importe de 18.962 miles de euros ascendiendo el coste de compra a 43.362 miles de euros.

La Sociedad tiene aplazado el cobro de un importe de 8.605 miles de euros, correspondientes a la venta de terrenos y solares realizados durante el ejercicio 2003. El aplazamiento de esta deuda devenga un interés referenciado al Euribor más un porcentaje y tiene vencimiento en el ejercicio 2005 (véase nota 13).

El saldo de existencias incluye solares por valor de 272.719 miles de euros.

En el ejercicio 2003 se han capitalizado intereses financieros por 2.933 miles de euros.

La Sociedad tiene varios préstamos hipotecarios subrogables para financiar la construcción de viviendas de las obras en curso al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2003, el importe de terrenos y solares, obras en curso y de edificios construidos financiados con préstamos hipotecarios subrogables ascienden a 2.447, a 85.829 y a 52.360 miles de euros, respectivamente (véase nota 15).

En el ejercicio 2003, siguiendo el criterio establecido por las autoridades fiscales en inspecciones llevadas a cabo en su día, la Sociedad ha regularizado la imputación de los costes de urbanización del Plan Parcial Parquesol, cuyo efecto equivale a un aumento de los costes correspondientes a terrenos en existencias por un importe de 4.003 miles de euros y un menor importe de la provisión de costes de urbanización por importe de 1.228 miles de euros (véase nota 14), registrando dichos importes con abono al capítulo de variación de las provisiones de tráfico, en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(11) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Anticipos a proveedores	6.460
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	72.636
Cientes de dudoso cobro	1.511
Empresas del grupo, deudores (nota 17)	38.142
Deudores varios	8.381
Administraciones públicas	<u>7.315</u>
Suma y sigue	134.445

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

	<u>Miles de euros</u>
Suma anterior	134.445
Provisiones	<u>(1.511)</u>
	<u>132.934</u>

Los saldos deudores con administraciones públicas son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública, deudor por conceptos fiscales	
Por IVA	3.313
Por devolución de impuestos	2.559
Impuesto sobre beneficios anticipado (nota 24)	721
Crédito fiscal deducción por reinversión (nota 24)	<u>722</u>
	<u>7.315</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 1 de enero	1.515
Dotaciones del ejercicio	27
Recuperaciones de saldos	<u>(31)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>1.511</u>



En enero de 2004 la Sociedad ha cobrado el saldo de 2.559 miles de euros, correspondiente al importe pendiente de devolución del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2001.

(12) Fondos Propios

El detalle y movimiento de los fondos propios en el ejercicio 2003 se muestra en el Anexo II, el cual forma parte integrante de esta nota.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2003 el capital social está representado por 52.267.677 participaciones sociales de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Con fecha 15 de diciembre de 2003 la Junta General de Socios acordó la adquisición derivativa de participaciones propias por un total de 10.927 miles de euros de valor nominal, a un precio máximo de 92.774 miles de euros para su posterior amortización. En dicha fecha, se ha adquirido la participación social que Lagun Aro, Sociedad Cooperativa mantenía en la Sociedad, adquiriendo 5.247.174 participaciones de un euro de valor nominal cada una, equivalente al 10,04% del capital y por un importe total de 44.549 miles de euros. La Sociedad ha dotado con cargo a reservas voluntarias, la correspondiente reserva para participaciones propias y ha reducido la prima de emisión en la diferencia entre el valor nominal y el precio de adquisición de las participaciones propias. Una vez efectuada la reducción de capital, las participaciones propias no superarán el 10% del capital social. Las participaciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes socios.

Asimismo, en la citada Junta General de Socios, se acordó igualmente la adquisición de 5.680.034 participaciones a Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social para su posterior amortización, ascendiendo el precio de adquisición de estas participaciones a 48.225 miles de euros. Esta adquisición se ha realizado el 15 de enero de 2004, fecha en la que se ha producido la reducción del capital social por un importe de 10.927 miles de euros (véase nota 29).

La composición de los socios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	<u>% de participación</u>
Miralepa Cartera, S.L.	17.468	33,42%
Lagun-Aro E.P.S.V.	17.411	33,31%
Lyanne Cartera, S.L.	12.142	23,23%
Acciones propias	<u>5.247</u>	<u>10,04%</u>
	<u>52.268</u>	<u>100,00%</u>

(b) Prima de emisión

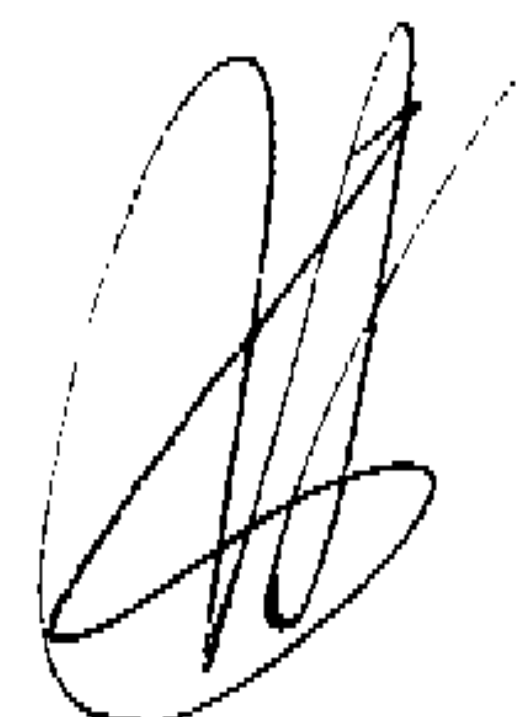
La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

(c) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los partícipes y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(d) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición, salvo el importe de 339 miles de euros por el que figuran en el balance de situación al 31 de diciembre los gastos de establecimiento.

(e) Reserva para participaciones propias

Esta reserva es indisponible hasta que transcurran cinco años a contar desde la publicación de la reducción de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, salvo que antes del vencimiento de dicho plazo hubiesen sido satisfechas todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha en que la reducción de capital fuera oponible a terceros.

(13) Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios



Los ingresos a distribuir en varios ejercicios, al 31 de diciembre de 2003, presentan el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
Subvenciones de capital	253
Ingresos diferidos	1.190
Ingresos por intereses diferidos	<u>348</u>
	<u>1.791</u>

Las subvenciones de capital de carácter no reintegrable, concedidas en el ejercicio 2003 en relación con la inversión realizada en el hotel Tryp Recoletos, presentan el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León	303
Menos ingresos reconocidos en el ejercicio	<u>(50)</u>
	<u>253</u>

Como consecuencia de la obtención de esta subvención la Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco años las inversiones realizadas en inmovilizado material objeto de las misma, así como mantener durante dos años un número de 42 puestos de trabajo en el establecimiento objeto de subvención y un nivel de autofinanciación que ascienda, por lo menos, a 1.962 miles de euros desde la fecha de emisión del informe positivo de cumplimiento de condiciones de las correspondientes subvenciones.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Durante el ejercicio 1999 la Sociedad acudió a una ampliación de capital realizada en Parzara, S.L., una sociedad del grupo (véase nota 8), siendo desembolsada mediante la aportación de terrenos y solares. Dos de estos terrenos, con un valor en libros por importe de 3.023 miles de euros, tenían asociados dos préstamos hipotecarios por importe de 4.213 miles de euros. El valor neto resultante de esta operación corresponde al saldo registrado como ingresos diferidos.

Los ingresos por intereses diferidos se corresponden con los créditos y con los aplazamientos de cobro a largo plazo concedidos por la Sociedad (notas 8(c) y 10).

(14) Provisiones para Riesgos y Gastos


El detalle al 31 de diciembre de 2003 y movimiento del ejercicio 2003 se muestra a continuación

	Miles de euros			31.12.03
	31.12.02	Altas	Bajas	
Provisión costes de urbanización	8.486	391	(1.657)	7.220
Otras provisiones	<u>2.126</u>	<u>79</u>	<u>(1.310)</u>	<u>895</u>
	<u>10.612</u>	<u>470</u>	<u>(2.967)</u>	<u>8.115</u>

Provisión costes de urbanización corresponde a la constituida a efectos de registrar los costes pendientes de incurrir por la urbanización de las parcelas ya vendidas de la segunda fase del Plan Parcial Parquesol y cuya estimación se basa en un estudio técnico-económico efectuado en el ejercicio 2000.

Por lo que respecta a las parcelas que no se han vendido o promocionado, de acuerdo con el estudio mencionado, al 31 de diciembre de 2003 quedan por incurrir costes por 4.323 miles de euros, aproximadamente. En el ejercicio 2003 se ha regularizado la provisión por un importe de 1.228 miles de euros (véase nota 10).

Otras provisiones incluye las provisiones constituidas para hacer frente a responsabilidades probables procedentes de litigios en curso, así como por liquidaciones del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, por un importe de 837 miles de euros. Las bajas del ejercicio 2003 incluyen un importe de 1.123 miles de euros correspondientes al pago de una paga de objetivos, establecida en el plan estratégico de la Sociedad para los ejercicios 2001 a 2004 y que los Administradores han considerado ya devengado el gasto en el ejercicio 2003.

 (Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(15) Deudas con Entidades de Crédito, a Largo y a Corto Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Límite o nominal	Largo plazo	Corto plazo
Préstamos bancarios	428.690	274.649	72.920
Créditos bancarios	270.987	-	82.687
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 6)	25.279	23.413	1.866
Deudas por intereses		-	1.242
		<u>298.062</u>	<u>158.715</u>



Al 31 de diciembre de 2003 los tipos de interés anual de los préstamos y créditos bancarios están comprendidos entre el 2,60% y el 6,77%.

Los préstamos bancarios dispuestos cuentan con la garantía de determinadas promociones en curso y edificios construidos por importe de 138.189 miles de euros y con la garantía de determinados inmuebles por importe de 93.377 miles de euros. Los restantes créditos tienen garantía personal (véanse notas 7 y 10).

La Sociedad ha contratado en el ejercicio 2003 siete préstamos bancarios por un importe acumulado de 146.000 miles de euros, en los que se establecen determinados ratios financieros en relación con la deuda financiera mantenida y los fondos propios, así como con respecto a la participación en el capital social que deberá ostentar, directamente o indirectamente, la familia Fernández Fermosella. En relación con dichos 146.000 miles de euros, 124.000 miles de euros serán objeto de cancelación mediante la primera disposición de los préstamos promotores de determinadas parcelas a desarrollar en los próximos años.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito, a largo plazo, es el siguiente:

Año	Miles de euros
2005	62.244
2006	43.164
2007	50.105
2008	47.323
2009 y siguientes	<u>95.226</u>
	<u>298.062</u>

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

La Sociedad tiene contratados "swaps" de intereses para la cobertura de varios préstamos concedidos y del contrato de arrendamiento financiero (véase nota 6), cuyos datos más significativos son los siguientes:

<u>Miles de euros</u>	<u>Fecha de inicio cobertura</u>	<u>Fecha de finalización de la cobertura</u>	<u>Tipo de interés</u>
84.000	29/06/01	31/12/04	Máximo 5,10% y mínimo 4,09%
84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
18.835	09/10/02	09/10/17	4,49%
3.314	09/10/02	04/10/12	4,72%
1.063	20/03/00	20/03/07	4,33%
835	17/09/99	17/09/08	4,33%
788	12/07/99	12/07/07	4,34%
780	30/11/99	30/11/09	4,62%
654	20/03/00	20/03/07	4,33%
655	28/12/99	28/12/07	4,41%
641	29/10/99	30/10/09	4,61%
515	27/08/99	27/08/12	4,97%
291	24/02/00	24/02/09	4,7%
230	29/04/00	29/04/06	4,3%
135	12/05/00	12/05/06	4,85%



(16) Acreeedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Deudas largo plazo	15.837
Otras deudas a largo plazo	1.777
Anticipos de clientes a largo plazo (nota 18)	9.488
Fianzas y depósitos recibidos	<u>5</u>
	<u>27.107</u>

Las deudas a largo plazo tienen vencimiento en 2005 y se corresponden con pagos aplazados por la adquisición de terrenos.

Otras deudas a largo plazo corresponde a la deuda originada como consecuencia de la rescisión el contrato de gestión de servicios comerciales (véase nota 9). El pago a largo plazo de esta deuda se realizarán en metálico en ejercicio 2005.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(17) Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo

Un detalle de los saldos a corto plazo mantenidos al 31 de diciembre de 2003 con empresas del grupo y asociadas, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	Saldos deudores (nota 11)	Saldos acreedores
Azac, S.A.	1.382	2.429
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	8.202	-
Green Inmuebles, S.L.	2.108	-
Guadalmina Inversiones, S.L.	19.824	-
Hotel Rey Pelayo, S.L.	2.724	76
Lardea, S.L.	-	6.942
Parzara, S.L.	2.757	1.773
Otros	<u>2.527</u>	<u>443</u>
	<u>38.142</u>	<u>11.663</u>

(18) Acreedores Comerciales



Al 31 de diciembre de 2003 el saldo de este capítulo incluye un importe de 17.784 miles de euros correspondiente a los anticipos entregados por los compradores de viviendas, en base a los contratos privados de compra-venta y a los calendarios de pagos establecidos en los mismos y cuyas promociones se entregarán en el ejercicio 2004.

Los anticipos correspondientes a promociones que se finalizarán y entregarán en ejercicios posteriores al ejercicio 2004 figuran clasificados en acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo por importe de 9.488 miles de euros (véase nota 16).

(19) Otras Deudas no Comerciales

El detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de euros
Administraciones Públicas	15.341
Otras deudas	37
Remuneraciones pendientes de pago (nota 23)	3.101
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	6.293
Proveedores de inmovilizado	<u>3.801</u>
	<u>28.573</u>

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública, acreedor por conceptos fiscales	
Por retenciones practicadas	55
Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	6.645
Impuesto sobre beneficios diferido (nota 24)	8.587
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	<u>54</u>
	<u>15.341</u>

Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo corresponde a los depósitos realizados por los arrendatarios de los inmuebles alquilados a la Sociedad (véase nota 8(d)).

(20) Provisiones por Operaciones de Tráfico


Al 31 de diciembre de 2003 el saldo de este capítulo corresponde a la provisión constituida, estimada como necesaria, para hacer frente a los gastos, futuros y ciertos, relativos a las promociones, cuyas ventas se han registrado en el ejercicio 2003.

(21) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, todo ello efectuado en el territorio nacional, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Ventas de edificaciones y solares	121.104
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	10.157
Ingresos por arrendamiento y explotación de hoteles	6.861
Prestaciones de servicios	<u>13</u>
	<u>138.135</u>

El concepto de ingresos de arrendamiento y explotación de hoteles incluye lo repercutido por la Sociedad por la actividad de los hoteles de su propiedad, Hotel Apolo (en Barcelona), Hotel Tryp Sofía (en Valladolid) y Hotel Tryp Recoletos (en Valladolid).

 (Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(22) Gastos de Personal

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Sueldos, salarios y asimilados	5.044
Indemnizaciones	91
Cargas sociales	<u>544</u>
	<u>5.679</u>

El número medio de empleados, mantenido durante el ejercicio 2003 y distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Dirección	8
Comerciales	8
Administrativos	28
Técnicos	11
Actividad hotelera	<u>42</u>
	<u>97</u>



(23) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración y Otra Información

Durante el ejercicio 2003 los únicos importes retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración corresponden a sueldos y dietas por un importe acumulado de 2.003 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 existe un saldo pendiente con miembros del Consejo de Administración por un importe acumulado de 2.879 miles de euros, correspondientes a remuneraciones devengadas, figurando incluido en otras deudas no comerciales (véase nota 19).

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Los honorarios y gastos facturados por la empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2003, ascienden a 69.980 euros e incluyen la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría del ejercicio 2003, con independencia del momento de su facturación.

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

(24) Situación Fiscal

A efectos del Impuesto sobre Sociedades las cuentas anuales de la Sociedad se integran en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del cual Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. es la sociedad dominante.

Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2003 y la base imponible fiscal estimada de dicho ejercicio a aportar por la Sociedad en la declaración consolidada del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, se incluye el cálculo de la estimación del Impuesto sobre Sociedades consolidado a pagar del ejercicio 2003 del cual la Sociedad, como empresa dominante dentro del grupo consolidado, es responsable tributaria:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	42.639
Diferencias permanentes	<u>(1.904)</u>
Base contable del impuesto	40.735
Diferencias temporales del ejercicio	
Reversión, pérdidas procedentes del inmovilizado material	(132)
Reversión provisión plan estratégico	(1.124)
Reversión impuestos diferidos años anteriores	320
Reversión provisión Impuesto Actos Jurídicos Documentados	(160)
Impuestos diferidos derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(152)
Otros conceptos	100
Ajuste operaciones a plazo	<u>(8.608)</u>
Base imponible aportada por la Sociedad	30.979
Base imponible aportada por las Sociedades dependientes	<u>7.858</u>
Base imponible consolidada	<u>38.837</u>
Cuota al 35%	13.593
Deducciones	
Por reinversiones generadas por la Sociedad	<u>(237)</u>
Cuota líquida	13.356
Retenciones y pagos a cuenta	
De la Sociedad	(5.630)
De las sociedades dependientes	<u>(1.081)</u>
Impuesto sobre Sociedades a pagar (nota 19)	<u>6.645</u>

(Continúa)

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.



Memoria de Cuentas Anuales

El gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Base contable por 35%	14.257
Deducciones	(237)
Crédito fiscal de deducción por reinversión (nota 11)	<u>(722)</u>
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	<u>13.298</u>

El detalle de las diferencias temporales al 31 de diciembre de 2003 en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado, anticipado o diferido, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Diferencia temporal</u>	<u>Efecto impositivo</u>
Impuestos anticipados		
Gastos sustitución instalaciones	1.057	370
Gastos intereses préstamo	806	282
Provisión Impuesto Actos Jurídicos Documentados	<u>198</u>	<u>69</u>
	<u>2.061</u>	<u>721</u> (nota 11)
Impuestos diferidos		
Por reinversión año 1996	130	46
Por reinversión año 1997	1.547	542
Por reinversión año 1998	285	100
Por reinversión año 1999	505	177
Por reinversión año 2000	3.608	1.263
Por reinversión año 2001	9.662	3.381
Por operación de arrendamiento financiero año 2002	187	65
Por operaciones a plazo	<u>8.608</u>	<u>3.013</u>
	<u>24.532</u>	<u>8.587</u> (nota 19)

 (Continúa) 

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales


En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se detalla la siguiente información:

- El importe de la renta acogida al régimen previsto en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley del Impuesto asciende a 15.737 miles de euros.
- El método de integración de la renta en la base imponible es en función de la amortización del elemento en que se ha materializado la reinversión y por la parte del bien no amortizable por séptimas partes, a partir de la finalización del plazo de reinversión.
- La reinversión se materializó en el ejercicio 2002 en un edificio de oficinas situado en Las Rozas (Madrid) y en un hotel en Valladolid.
- Las rentas positivas incorporadas a la base imponible por ejercicios son las siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
1996	65
1997	49
1998	16
1999	67
2000	40
2001	<u>83</u>
	<u>320</u>

- Las rentas positivas pendientes de incorporar al 31 de diciembre de 2003 correspondientes a plusvalías generadas hasta el ejercicio 2001 se integrarán en los períodos impositivos hasta 2074 inclusive en función de la amortización del elemento en que se ha materializado la reinversión.

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente relativa a la reinversión de beneficios, la Sociedad ha aplicado una deducción del 20% sobre las plusvalías por venta de inmovilizado material del ejercicio 2003, al haber reinvertido en el presente ejercicio parte de los importes de dichas ventas. El importe de la deducción aplicada ha ascendido a 237 miles de euros quedando pendiente de deducir un importe de 722 miles de euros, al estar pendiente de reinversión en los próximos tres años un importe de 27.092 miles de euros. De acuerdo con estimaciones los Administradores de la Sociedad consideran que dicha inversión va a ser realizada, por lo que se ha reconocido un crédito fiscal por la deducción por reinversión pendiente (nota 11).

 (Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

La Sociedad ha cobrado durante el ejercicio 2003 un importe de 2.499 miles de euros, correspondiente a una declaración complementaria del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2000 presentada por la Sociedad, de los cuales 1.894 miles de euros corresponden al impuesto anticipado registrado en el ejercicio 2001, por el efecto de la inspección por parte de las autoridades fiscales, del ejercicio 1999 de las Sociedades absorbidas (nota 1) un importe de 416 miles de euros que han sido registrados como ingreso extraordinario del ejercicio y unos intereses de demora de 189 miles de euros correspondientes a intereses de demora se han registrado como ingresos financieros.

Las diferencias permanentes corresponden, básicamente, a la diferencia final surgida en la liquidación definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, cuyo efecto ha sido un mayor gasto de 33 miles de euros. Asimismo, incluye un importe de 1.527 miles de euros correspondientes a la corrección monetaria que la Sociedad ha calculado sobre los elementos de inmovilizado material enajenados durante el ejercicio, basándose en la normativa fiscal vigente. Igualmente recoge el ingreso extraordinario de 416 miles de euros por la declaración complementaria del Impuesto sobre Sociedades mencionada en el párrafo anterior.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales, todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 2000.

Los Administradores de la Sociedad consideran que, en caso de inspección, la posibilidad de que surjan pasivos contingentes es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria adicional que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales de la Sociedad tomadas en su conjunto.

(25) Garantías Comprometidas con Terceros

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad ha presentado avales ante terceros en concepto de garantía por compra de solares, de ejecución de obras y ante Administraciones públicas en garantía, en general, de actos relacionados con la construcción por un importe acumulado de 18.663 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros y avales por importe de 33.463 miles de euros en garantía de anticipos recibidos de clientes.

(26) Información sobre Medio Ambiente

La Sociedad no ha realizado inversiones ni ha incurrido en gastos durante el ejercicio 2003 en relación a la protección y mejora del medio ambiente.

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio 2003 subvenciones ni ingresos relacionados con el medio ambiente.



(Continúa)



PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Memoria de Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

(27) Otra Información sobre Sociedades Absorbidas por Fusión

En relación con las fusiones con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., Parquesol Alquileres, S.L., Parquesol Inmuebles, S.L., Parquesol Inmobiliaria MM, S.A. y Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (véase nota 1) en la memoria de cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2002 de Grupo Parquesol MM, S.L. (actualmente Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. se detalla la información contable exigida en el artículo 107 de la Ley 43/1995.

En relación con la fecha de adquisición de los elementos aportados a Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., al no haberse revalorizado los mismos en ninguno de los procesos de fusión descritos, los Administradores entienden que no procede su inclusión al mantenerse los valores por los que estaban contabilizados en las sociedades absorbidas.

(28) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2003 y 2002 se presentan en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

(29) Hechos posteriores

La Junta General de Socios con fecha 15 de diciembre de 2003 acordó reducir capital en un importe de 10.927 miles de euros, mediante la adquisición derivativa de participaciones sociales para su posterior amortización. Parte de esta adquisición se ha realizado en 2003, adquiriendo así la totalidad de las participaciones que Lagun-Aro, Sociedad Cooperativa poseía de la Sociedad, es decir, 5.247.174 participaciones. Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2004, la Sociedad ha adquirido 5.680.034 participaciones de Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social Voluntaria, equivalentes al 10,87% del capital social, por un importe de 48.225 miles de euros. Con fecha 15 de enero de 2004 la Sociedad ha procedido a realizar la mencionada reducción de capital por importe de 10.927 miles de euros (véase nota 12 (a)).

Con fecha 15 de enero de 2004, mediante escritura de préstamo mercantil, Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social Voluntaria, accionista de la Sociedad (véase nota 12(a)), ha hecho entrega a la Sociedad, en concepto de préstamo, de la cantidad de 16.107 miles de euros. Dicho préstamo se amortizará en tres años y quedará definitivamente vencido el día 31 de diciembre de 2006. Dicha operación no devengará interés alguno.

Con fecha 15 de enero de 2004 el Consejo de Administración ha acordado la distribución de un dividendo por importe de 50.000 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición, que ha sido pagado en la misma fecha.

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Domicilio y Actividad Principal de Empresas del Grupo y Asociadas

31 de diciembre de 2003

Sociedad	Año de constitución	Duración	Domicilio social	Actividad principal
Empresas del grupo				
Azac, S.A.	1983	Indefinida	Barcelona	Gestión de un edificio situado en Madrid.
Parzara, S.L.	1996	Indefinida	Madrid	Promoción y venta de viviendas, principalmente en las ciudades de Madrid y Valladolid.
Hotel Rey Pelayo, S.L.	1998	Indefinida	Gijón (Asturias)	Gestión del edificio Hotel Rey Pelayo situado en Gijón (Asturias).
Lardea, S.L.	1998	Indefinida	Madrid	Compra-venta, administración y explotación de inmuebles y valores, siendo su actividad principal la promoción y venta de viviendas en Marbella (Málaga).
Sofía Hoteles, S.L.	1994	Indefinida	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel Tryp Sofía en Valladolid.
Green Inmuebles, S.L.	1993	Indefinida	Valladolid	Explotación de un Centro de Ocio en Ciudad Parquesol (Valladolid)
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	1999	Indefinida	Valladolid	Promoción inmobiliaria
Inmoprado Laguna, S.L.	1997	Indefinida	Valladolid	Promoción inmobiliaria.
Gudalmina Inversiones, S.L.	1998	Indefinida	Aravaca (Madrid)	Promoción inmobiliaria en general.
Fomento Inmobiliario de Gestión	1996	Indefinida	Madrid	Promoción inmobiliaria en general.
Urbemasa, S.A.	1989	Indefinida	Valladolid	Promoción y construcción en general. Explotación de equipos y herramientas para la construcción.
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.	1990	Indefinida	Barcelona	Asesoramiento, gestión y estudio de explotación de inmuebles.
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	1994	Indefinida	Valladolid	Su actividad.
Otoño, S.L.	1997	Indefinida	Valladolid	Compra-venta de terrenos y solares para la promoción, urbanización, construcción y venta o arrendamiento de viviendas de protección oficial y social, si bien sin actividad desde 2000.
Parque Usera, S.L.	1998	Indefinida	Aravaca (Madrid)	Promoción y venta de viviendas, principalmente en la ciudad de Madrid.
Empresas asociadas				
Pinar de Villanueva, S.L.	1995	Indefinida	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios. Urbanización y promoción inmobiliaria en general.
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	1994	Indefinida	Valladolid	Promoción inmobiliaria.
Villa del Prado Gestión, S.L.	1996	Indefinida	Valladolid	Prestación de servicios de asesoría, gestión, etc. y promoción inmobiliaria.

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Resumen de Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

31 de diciembre de 2003

(Expresado en miles de euros)

Sociedad	Porcentaje de participación		Capital	Reservas netas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios (a)	Beneficios (pérdidas) extraordinarios	Valor teórico-contable (b)	Coste de adquisición
	Directo	Indirecto							
Empresas del grupo									
Azac, S.A.	100,00%	-	15.236	2.235	4.840	22.311	4.844	22.311	13.339
Parzara, S.L.	100,00%	-	30.000	4.781	11.020	45.801	10.053	45.801	35.636
Hotel Rey Pelayo, S.L.	62,90%	37,10%	3.306	(907)	245	2.644	218	5.239	5.523
Lardea, S.L.	50,49%	49,51%	9.676	4.244	(120)	13.800	(67)	6.968	5.506
Sofía Hoteles, S.L.	100,00%	-	1.322	367	(42)	1.647	-	2.341	2.849
Green Inmuebles, S.L.	50,00%	-	4.377	(346)	(265)	3.766	(432)	1.883	1.894
Parquesol Promociones y Desarrollos									
Inmobiliarios, S.L.	100,00%	-	192	444	(1)	635	-	2.441	1.536
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	-	3.005	(15)	(2)	2.988	-	1.494	1.503
Gudalmina Inversiones, S.L.	100,00%	-	871	97	4.281	5.249	21	5.249	872
Fomento Inmobiliario de Gestión Urbemasa, S.A.	50,00%	50,00%	60	(44)	(1)	15	-	8	587
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.	100,00%	-	180	49	-	229	-	229	329
Parquesol Construcciones y Obras, S.L.	97,00%	-	120	(30)	1	91	-	88	97
Otoño, S.L.	66,66%	-	95	(7)	-	88	-	59	42
Parque Usera, S.L.	1,00%	99,00%	3.005	325	12	3.342	38	33	30
									<u>69.817</u>
Empresas asociadas									
Pinar de Villanueva, S.L.	50,00%	-	855	26	-	881	-	441	428
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	50,00%	-	6	(1)	-	5	-	3	27
Villa del Prado Gestión, S.L.	50,00%	-	6	(1)	-	5	-	3	3
									<u>458</u>

Observaciones

(a) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2003.

(b) El valor teórico-contable (véase nota 4(d)) de las participaciones en empresas del grupo se ha obtenido de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2003.

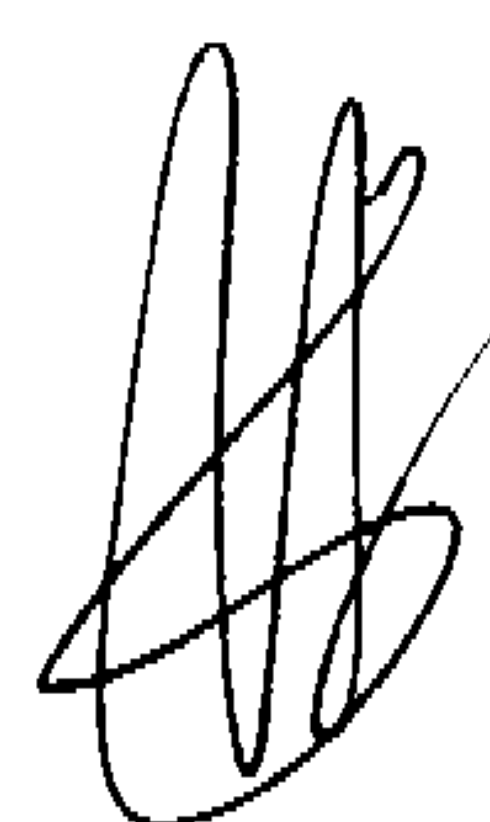
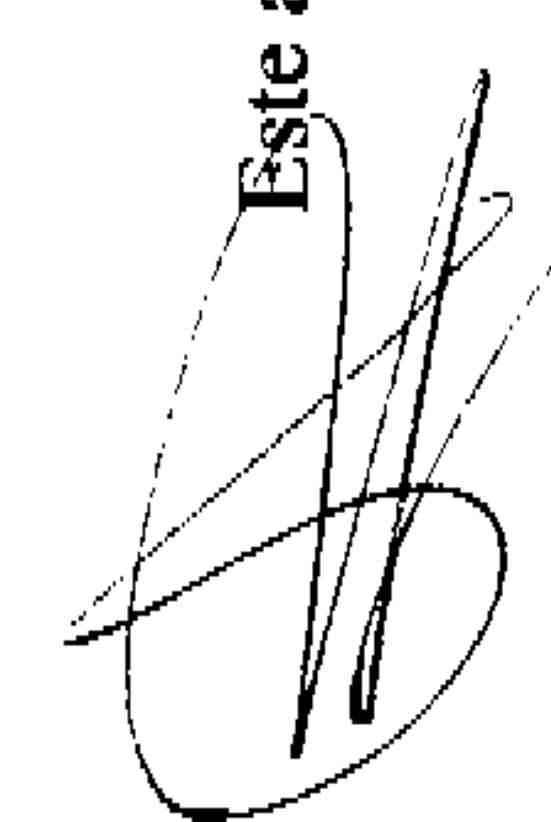
Este anexo forma parte integrante de la nota 8(a) de la memoria de cuentas anuales de 2003, junto con la cual debe ser leído.

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

Detalle del Movimiento de Fondos Propios
para el ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2003

(Expresado en miles de euros)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas			Beneficios del ejercicio	Acciones propias	Total
				Reservas voluntarias	Reserva para acciones propias				
Saldos al 31 de diciembre de 2002	52.268	176.694	3.434	2.692	-	-	22.708	-	257.796
Adquisición de acciones propias	-	(39.302)	-	(5.247)	5.247	-	-	(5.247)	(44.549)
Distribución de resultados	-	-	2.271	20.437	-	-	(22.708)	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	29.341	-	29.341
Beneficios del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2003	<u>52.268</u>	<u>137.392</u>	<u>5.705</u>	<u>17.882</u>	<u>5.247</u>	<u>5.247</u>	<u>29.341</u>	<u>(5.247)</u>	<u>242.588</u>

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 de la memoria de las cuentas anuales de 2003, junto con la cual debe ser leído.

Cuadros de Financiación
para los ejercicios anuales terminados
en 31 de diciembre de 2003 y 2002

Aplicaciones	(Expresados en miles de euros)		Orígenes	
	2003	2002	2003	2002
Gastos de establecimiento y formalización de deudas (nota 5)	106	359	29.341	22.708
Adquisiciones de inmovilizado				
Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	21	27.685	1.888	1.905
Inmovilizaciones materiales (nota 7)	3.484	11.117	470	2.292
Inmovilizaciones financieras (nota 8)	<u>59.060</u>	<u>1.139</u>	6.825	4.586
Adquisición de acciones propias (nota 10 (a))	62.565	39.941	(74)	(31)
Deudores a largo plazo (nota 10)	44.549		(11.933)	(1.202)
	8.605		<u>(50)</u>	<u>(796)</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	24.719		26.467	29.462
Dividendos	3.500			24.041
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo				
Entidades de crédito	72.920	26.527	392	
De otras deudas	<u>23.362</u>	<u>15.541</u>	193.467	145.185
Provisiones para riesgos y gastos (nota 14)	96.282	42.068	<u>32.463</u>	<u>8.045</u>
Trasposos netos de existencias a inmovilizaciones materiales (notas 7 y 10)	2.967	2.634	225.930	153.230
Total aplicaciones	<u>12.773</u>	<u>9.719</u>	41.907	2.482
	227.847	122.940	<u>122</u>	<u>3.535</u>
			42.029	6.017
Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras (nota 8)			322	122
Traspaso a corto plazo de deudores a largo plazo				
Total orígenes	<u>67.596</u>	<u>91.481</u>		<u>1.542</u>
Aumento del capital circulante	<u>295.443</u>	<u>214.421</u>	295.443	214.421
			<u>295.443</u>	<u>214.421</u>

	Variaciones del capital circulante	
	2003	2002
	Aumentos	Disminuciones
Existencias	89.323	-
Deudores	25.229	71.316
Acreeedores	-	36.063
Inversiones financieras temporales	116	-
Tesorería	7.616	2
Ajustes por periodificación	-	18
Aumento del capital circulante	122.284	107.399
		15.918
	<u>122.284</u>	<u>67.596</u>
	<u>122.284</u>	<u>107.399</u>

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.L.

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 2003

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (la Sociedad) ha cerrado el ejercicio 2003, de una forma excelente con un Beneficio antes de Impuestos de 42.639 miles de euros, contra los 34.297 miles de euros del año 2002, representando una evolución positiva del 24% de incremento.

El total ingresos de la Sociedad, incluida la venta de solares e inmuebles arrendados, ha experimentado un incremento significativo respecto del ejercicio anterior, motivado por el aumento de actividad de la Sociedad.

La Sociedad durante este ejercicio ha mantenido un ritmo constante de ventas, construcción y puesta en el mercado de nuevas promociones, no solo en los lugares tradicionales de actuación, sino consolidándose en nuevas zonas como Levante. Así durante el año 2.003 se ha producido la entrega de 460 viviendas a sus compradores por importe de 74.833 miles de euros.

Durante el ejercicio 2003 se ha seguido con la venta de unidades de nuevas promociones, ascendiendo la cifra de ventas comprometidas al 31 de diciembre de 2003 a 257.492 miles de euros y representan 1.255 viviendas.

Así mismo cabe hacer mención del continuo esfuerzo inversor que esta realizando la Sociedad, lo cual se pone de manifiesto por el incremento producido en la partida correspondiente de existencias.

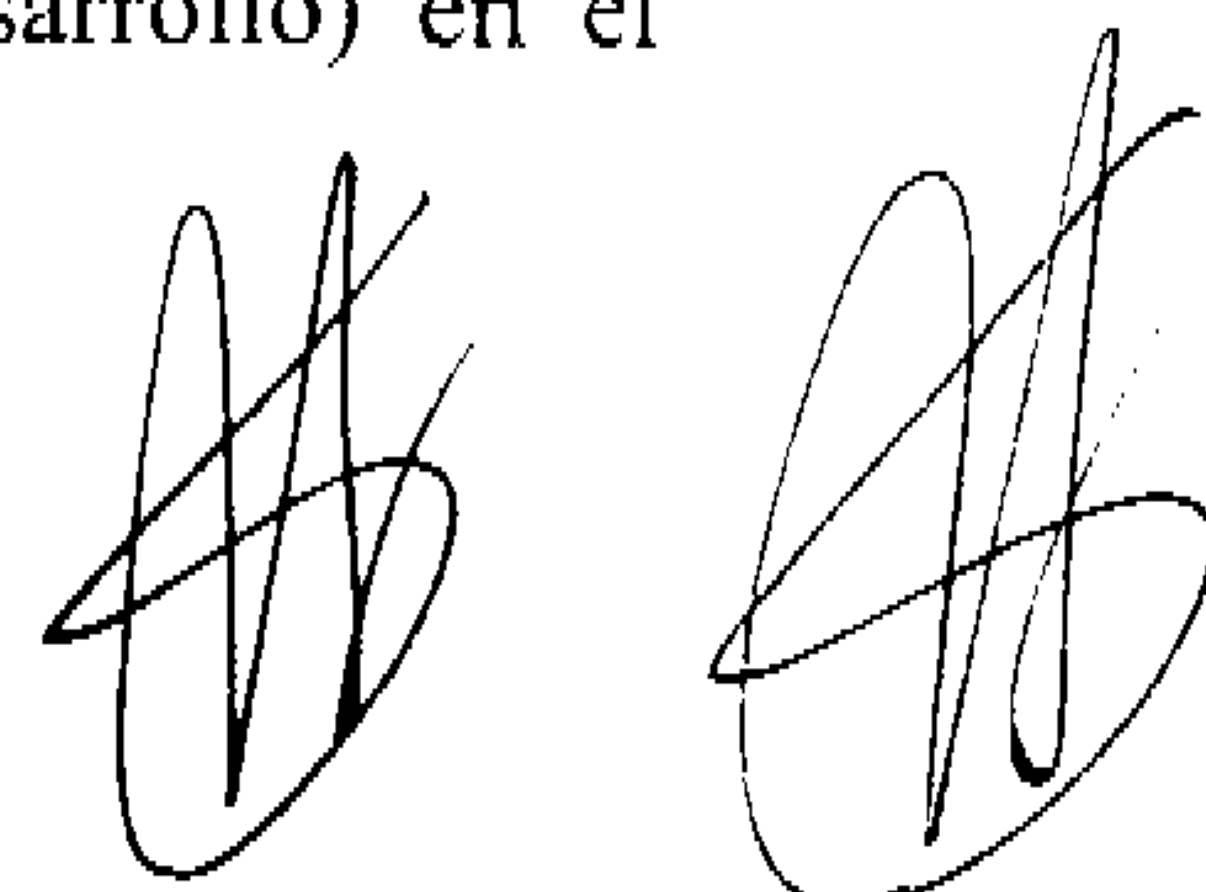
El ejercicio 2004 se presenta favorable para Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. dado los bajos niveles existentes en los tipos de interés, nunca antes habían estado tan bajos, y la demanda sostenida que se observa en el mercado inmobiliario de vivienda nueva, así mismo no entendemos que pueda afectar de forma significativa la desaceleración que se esta produciendo en la economía en general.

En el ejercicio 2003 la Sociedad ha adquirido 5.247.174 participaciones sociales por un valor de 44.549 miles de euros, para su posterior amortización. Al 31 de diciembre de 2003 dichas participaciones sociales permanecen en cartera por lo que la Sociedad ha constituido, con cargo a la prima de emisión existente, la correspondiente reserva para participaciones propias.

La Junta General de Socios con fecha 15 de diciembre de 2003 acordó reducir capital en un importe de 10.927 miles de euros, mediante la adquisición derivativa de participaciones sociales para su posterior amortización. Parte de esta adquisición se ha realizado en 2003, adquiriendo así la totalidad de las participaciones que Lagun-Aro, Sociedad Cooperativa poseía de la Sociedad, es decir, 5.247.174 participaciones. Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2004, la Sociedad ha adquirido 5.680.034 participaciones de Lagun-Aro, Entidad de Previsión Social Voluntaria, equivalentes al 10,87% del capital social, por un importe de 48.225 miles de euros. Con fecha 15 de enero de 2004 la Sociedad ha procedido a realizar la mencionada reducción de capital por importe de 10.927 miles de euros.

Con fecha 15 de enero de 2004 el Consejo de Administración ha acordado la distribución de un dividendo por importe de 50.000 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición, que ha sido pagado en la misma fecha.

Por último, indicar que la Sociedad no ha invertido en I+D (Investigación y Desarrollo) en el ejercicio.



El Consejo de Administración de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., el 30 de marzo de 2004, formula las cuentas anuales (integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2003, firmando todos ellos en la presente hoja, en señal de conformidad, así como a su vez por el Secretario del Consejo de Administración D. Carlos Vizcayno Gálvez en cada una de las hojas de los documentos mencionados a efectos de identificación.

1