


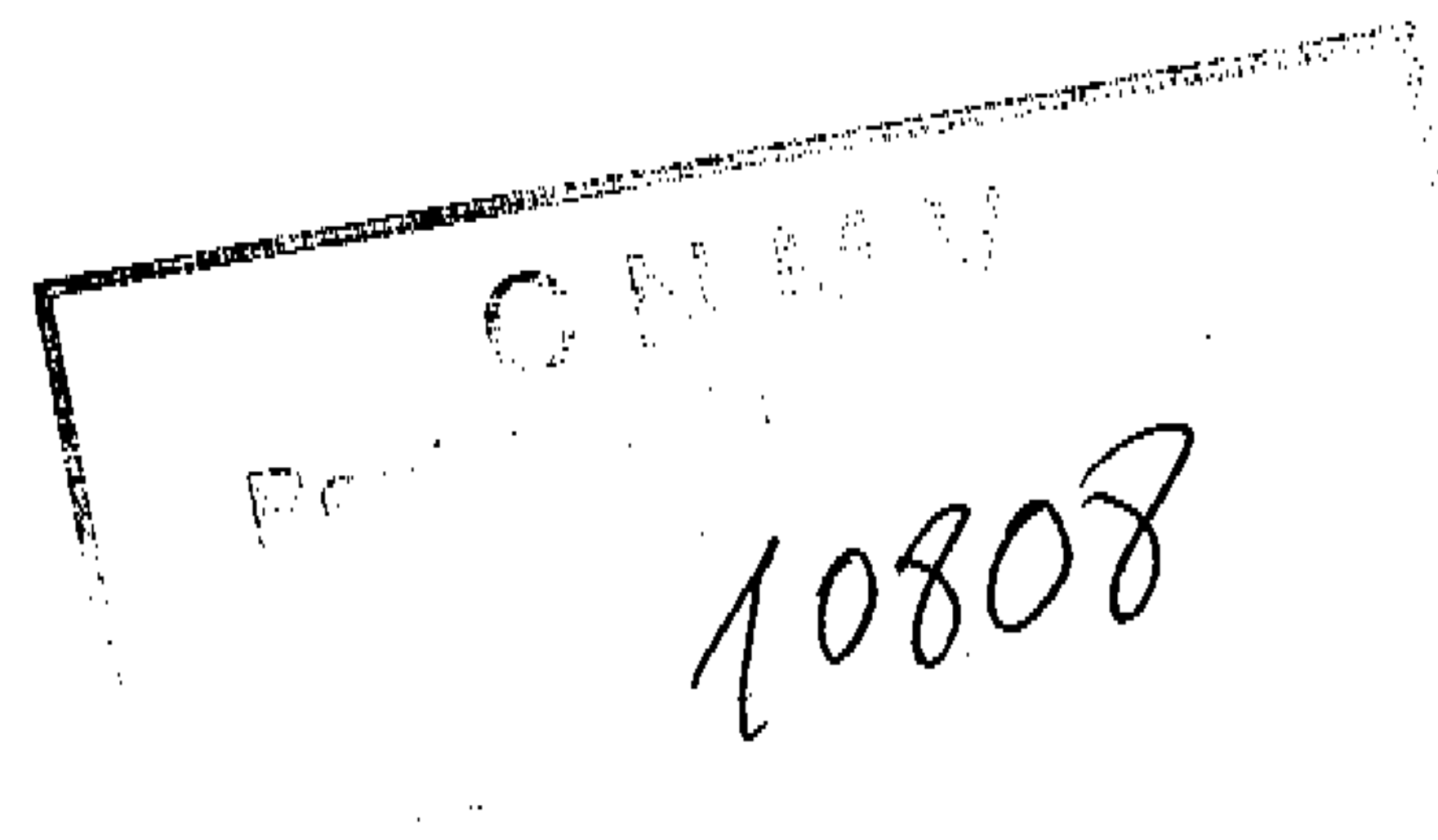
JOSE MANUEL OTERO NOVAS, Secretario del Consejo de Administración de  
PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS S.A.,

CERTIFICO:

Que en el archivo social obra una declaración firmada por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de esta sociedad, de entre los cuales Don Jacinto Rey González es Presidente y Consejero Delegado, Don Antonio Trueba Bustamante es Vicepresidente y Don Mario Sanz Bernal es Consejero Delegado, asumiendo la responsabilidad de las cuentas del ejercicio 2007 que el Consejo formuló en sesión de 28 de Febrero 2008, cuentas que han sido firmadas por los indicados Consejeros, y manifestando en tal declaración que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Y para que conste firmo la presente certificación, en Pozuelo a 20 Mayo 2008.

Fdo:  José Manuel Otero Novas  
Secretario



## **Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.**

Informe de Auditoría

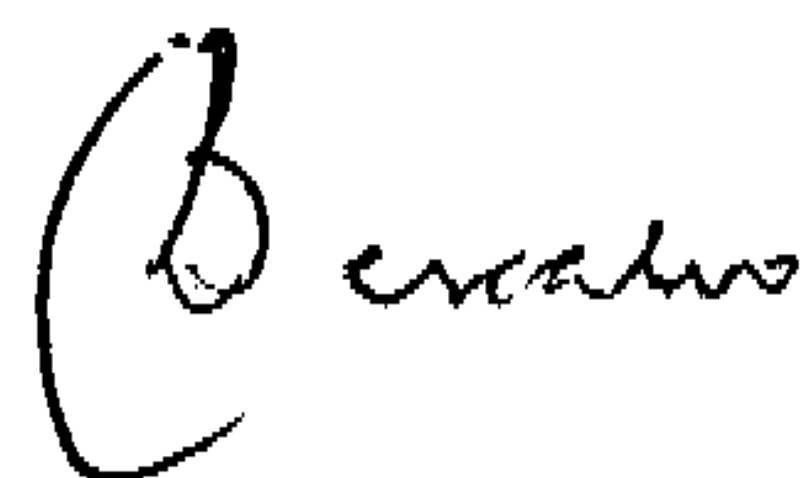
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 16 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se menciona en la Nota 7 de la Memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en el capital social de determinadas empresas y tiene participaciones iguales o superiores al 20% en el capital social de otras. Adicionalmente, a través de estas empresas, la Sociedad posee participaciones indirectas en el capital social de otras compañías. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad han formulado separadamente cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, que han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría con esta misma fecha, y en el que expresamos una opinión favorable. Las cifras del activo, del patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante, de los ingresos ordinarios y del beneficio consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante que figuran en las cuentas anuales consolidadas de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007, se indican en la Nota 4-c de la Memoria adjunta.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° 80692



Bernardo Rescalvo  
6 de marzo de 2008

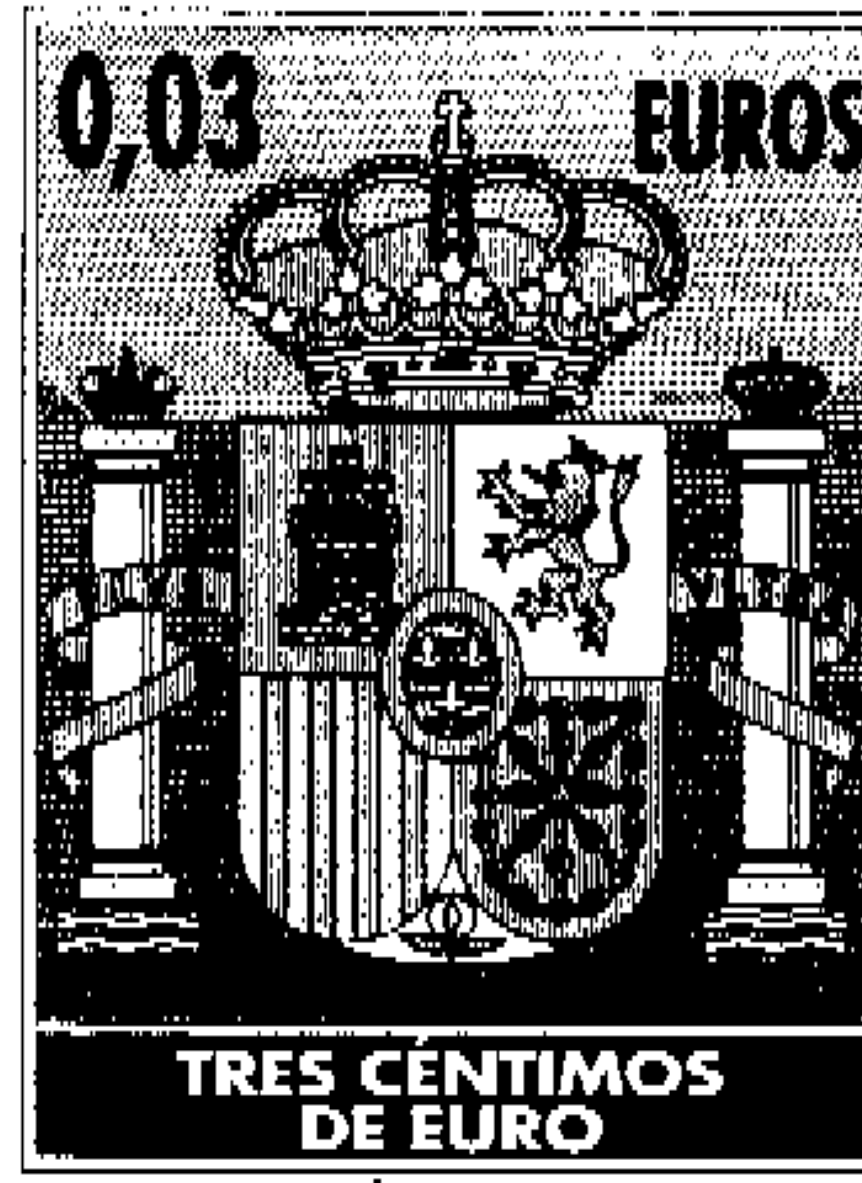
INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**DELOITTE, S.L.**

Año **2008** N° **06/08/00137**  
**COPIA GRATUITA**

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





0J1074631

CLASE 8.<sup>a</sup>  
AGENCIACIÓN DE VALORES

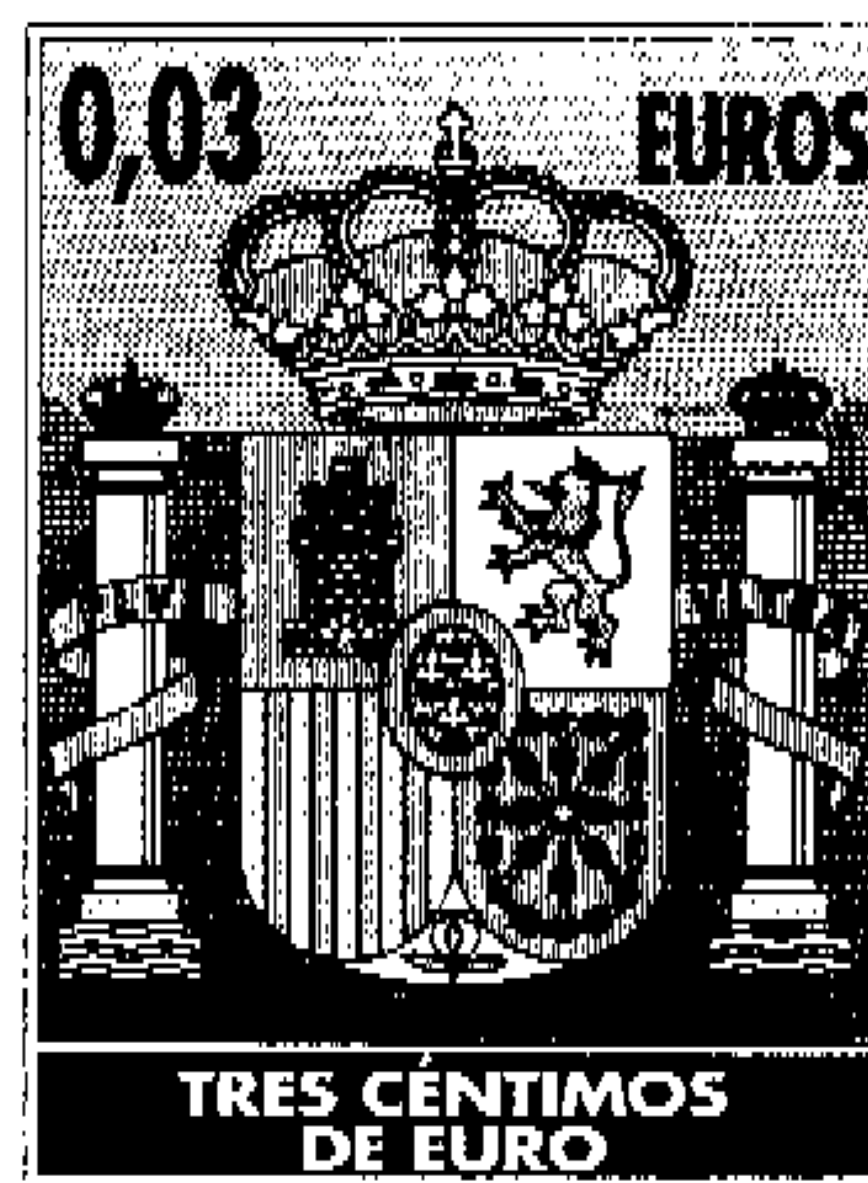
## PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

## BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006	PASIVO	2007	2006
<b>INMOVILIZADO:</b>			<b>FONDOS PROPIOS (Nota 11):</b>		
<b>Gastos de establecimiento</b>	-	26	<b>Capital suscrito</b>	39.724	39.724
<b>Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)-</b>	290	53.461	<b>Prima de emisión</b>	117.073	117.073
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	262	19	<b>Reserva legal</b>	5.981	1.857
Aplicaciones informáticas	377	364	<b>Reservas voluntarias</b>	1.958	20.666
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	-	54.692	<b>Reserva para acciones propias</b>	11.011	109
Otras inmovilizaciones inmateriales	139	139	<b>Pérdidas y ganancias (beneficios)</b>	45.362	41.234
Amortizaciones	(488)	(1.753)	<b>Total fondos propios</b>	221.109	220.663
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 6)-</b>	278.758	226.137			
Terrenos, solares y bienes naturales	286	427	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 12)</b>	1.668	2.619
Inmuebles para arrendamiento	260.278	199.369			
Inmuebles para uso propio	1.787	2.591	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 13)</b>	7.168	7.131
Instalaciones técnicas y maquinaria	35	35			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	11.246	6.618	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>		
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	22.199	29.126	<b>Deudas con entidades de crédito (Nota 14)</b>	352.464	219.723
Otro inmovilizado	899	883	<b>Otros acreedores-</b>	5.073	6.066
Amortizaciones	(17.972)	(12.912)	Administraciones Públicas (Nota 16)	3.450	4.582
<b>Inmovilizaciones financieras (Nota 7)-</b>	189.435	160.818	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.623	1.484
Participaciones en empresas del Grupo	96.848	93.924	<b>Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo-</b>	7.081	4.486
Participaciones en empresas asociadas	458	458	Anticipos de clientes a largo plazo (Nota 15)	7.081	4.486
Créditos a empresas del Grupo a largo plazo	100.637	67.564	<b>Total acreedores a largo plazo</b>	364.618	230.275
Cartera de valores a largo plazo	44	44			
Otros créditos a largo plazo	28	35	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.526	1.389	<b>Deudas con entidades de crédito (Nota 14)-</b>	135.665	186.564
Provisiones	(10.106)	(2.596)	Préstamos y otras deudas	132.900	184.179
<b>Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo-</b>	-	3.386	Deuda por intereses	2.765	2.385
Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	-	3.386	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 10)</b>	67.557	75.607
<b>Acciones propias (Nota 11)</b>	11.011	-	<b>Acreedores comerciales-</b>	64.038	89.422
<b>Total inmovilizado</b>	479.494	443.828	Anticipos de clientes (Nota 15)	2.465	13.163
			Deudas por compras o prestaciones de servicios	61.573	76.259
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 8)</b>	-	13.180	<b>Otras deudas no comerciales-</b>	27.967	22.477
			Administraciones Públicas (Nota 16)	15.582	8.489
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			Desembolsos exigidos sobre acciones (Nota 7)	7.412	7.000
<b>Existencias (Nota 9)-</b>	335.578	336.833	Otras deudas	4.491	4.924
Terrenos y solares	190.582	189.462	Remuneraciones pendientes de pago	482	2.064
Obras en curso	67.905	74.859	<b>Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 18)</b>	14.273	16.008
Edificios construidos	72.060	64.235	<b>Ajustes por periodificación</b>	-	226
Anticipos a proveedores	5.031	8.277	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	309.500	390.304
<b>Deudores-</b>	77.008	44.419	<b>TOTAL PASIVO</b>	904.063	850.992
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	39.479	12.457			
Empresas del Grupo y asociadas, deudores (Nota 10)	34.237	28.147			
Deudores varios	375	1.879			
Personal	4	4			
Administraciones Públicas (Nota 16)	4.683	3.639			
Provisiones (Nota 18)	(1.770)	(1.707)			
<b>Inversiones financieras temporales (Nota 7)</b>	8.082	8.306			
<b>Acciones propias a corto plazo (Nota 11)</b>	-	109			
<b>Tesorería</b>	3.384	1.049			
<b>Ajustes por periodificación</b>	517	3.268			
<b>Total activo circulante</b>	424.569	393.984			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	904.063	850.992			

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.



0J1074632

CLASE 8.<sup>a</sup>

ANEXO 1

## PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIASCORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOSEL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

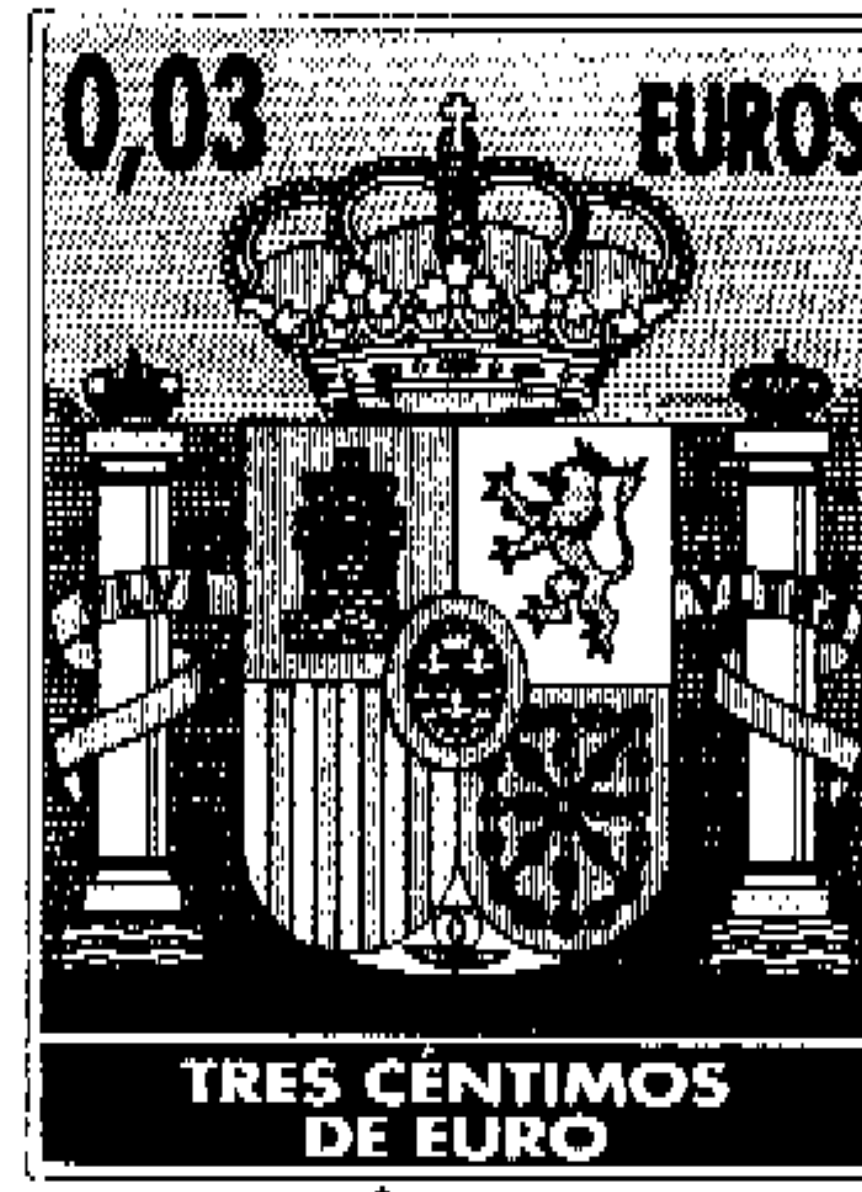
DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	40.522	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	179.997	224.248
Aprovisionamientos (Nota 18)	81.004	67.231	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	871	-
Gastos de personal-			Otros ingresos de explotación-		
Sueldos, salarios y asimilados	4.219	6.280	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	801	1.015
Cargas sociales (Nota 18)	599	719	Exceso de provisiones de riesgos y gastos (Nota 13)	2.456	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3.959	8.389			
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 18)	(2.753)	(750)			
Otros gastos de explotación-					
Servicios exteriores	8.311	9.731			
Otros gastos de gestión corriente	2	-			
Tributos	2.377	2.453			
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>86.407</b>	<b>90.688</b>	<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Gastos financieros y gastos asimilados-			Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado-		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	16.729	14.266	De empresas del Grupo y asociadas	-	15
			Otros intereses e ingresos asimilados-		
			De empresas del Grupo (Notas 10 y 18)	4.801	1.482
			Otros intereses	308	15
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>11.620</b>	<b>12.754</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>74.787</b>	<b>77.934</b>	<b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Variación en las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 7)	7.510	684	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 6)	3.075	1.187
Variación en las provisiones de acciones propias (Nota 4-d)	1.959	-	Beneficios por operaciones con acciones propias	-	218
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	3	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio (Nota 12)	84	84
Gastos extraordinarios (Nota 18)	3.878	17.637	Ingresos extraordinarios (Nota 18)	2.275	1.951
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>7.913</b>	<b>14.884</b>
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>66.874</b>	<b>63.050</b>			
Impuesto sobre Sociedades (Nota 16)	22.100	22.404			
Otros impuestos (Nota 16)	(588)	(588)			
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>45.362</b>	<b>41.234</b>	<b>Pérdida del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.





CLASE 8.<sup>a</sup>  
Agrupación



0J1074633

## Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

Memoria  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007

### 1. Breve reseña histórica y actividad de la Sociedad

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (*en adelante, "la Sociedad"*) fue constituida como sociedad limitada el 16 de enero de 2002, bajo la denominación social de "Lyanne Cartera, S.L.". Con fecha 24 de enero de 2006, se aprobó la fusión de la Sociedad (*sociedad absorbente*) con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y con Miralepa Cartera, S.L. (*sociedades absorbidas*) y se modificó su antigua denominación por la de "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.". Posteriormente, el 6 de marzo de 2006, la Junta General de Socios adoptó el acuerdo de transformar la Sociedad en sociedad anónima, habiendo pasado a denominarse "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.".

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 6 de marzo de 2006, acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (*Mercado Continuo*). En el mes de mayo de 2006, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

El objeto social de la Sociedad lo constituyen, entre otras, las siguientes actividades:

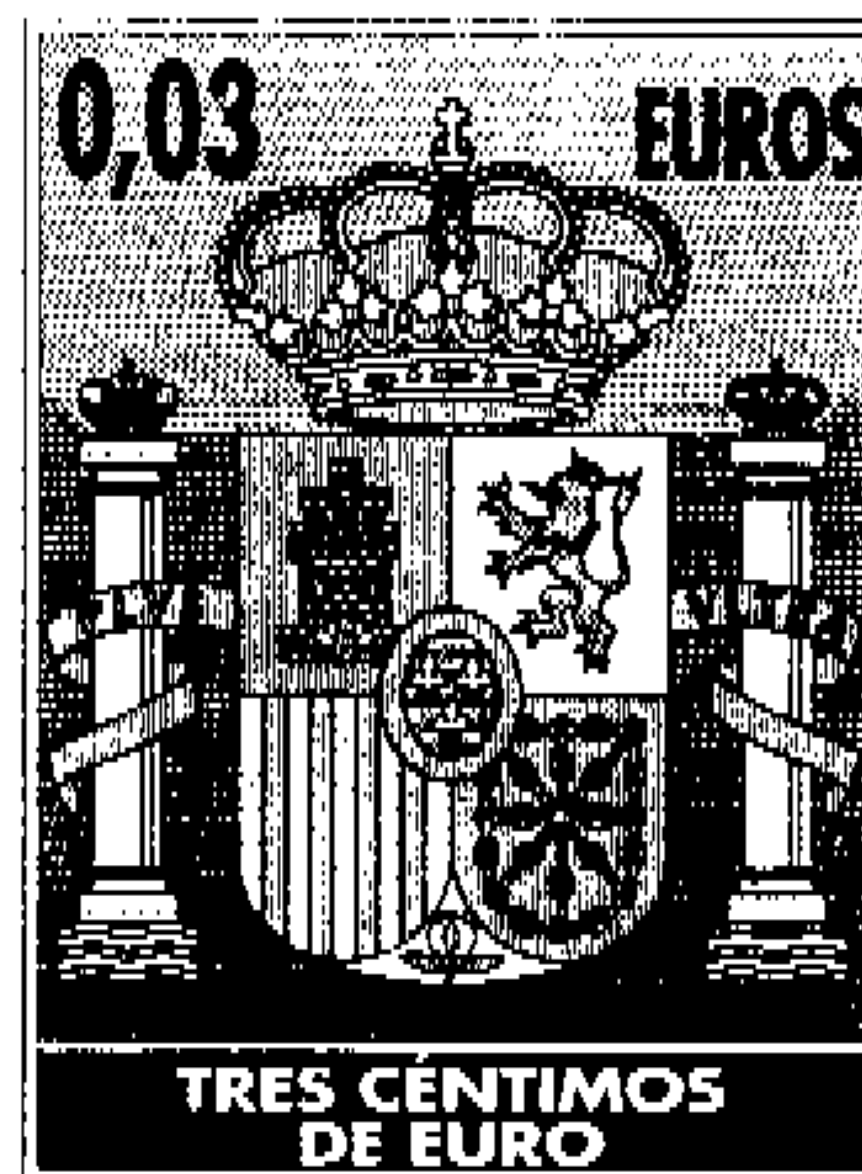
- a) La dirección y gestión de participaciones empresariales, a través de los correspondientes medios materiales y humanos.
- b) La adquisición, tenencia y enajenación de valores mobiliarios de toda clase, incluyendo participaciones en todo tipo de sociedades y entes que no tengan el carácter de títulos valores, excluidas, siempre, aquellas actividades reguladas por la legislación especial.
- c) La promoción de toda clase de edificios, rústicos y urbanos, industriales, viviendas y locales comerciales; comprendiendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación por cualquier tipo de actuación urbanística, así como la transmisión de solares, edificios, viviendas, locales y bienes inmuebles en general, y su explotación en cualquier régimen. Dentro de estas actividades se incluyen también las relativas a viviendas y edificios sometidos al Régimen de Protección Oficial.
- d) La construcción de toda clase de obras públicas y civiles, comprendiendo las hidráulicas, urbanizaciones y saneamientos, así como la prestación de servicios para la construcción en general, de maquinaria, transporte, asistencia técnica, elaboración de proyectos y otros.
- e) La explotación de hoteles, residencias, cafeterías, restaurantes y establecimientos que realicen actividades similares a las descritas.
- f) La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades, así como la 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.

Las actividades enumeradas podrán ser desarrolladas directamente por la Sociedad o por cualquier otro medio de gestión compartida con terceros, tales como Agrupaciones Temporales de Empresas, Uniones Temporales de Empresas (UTE), o mediante la participación de la Sociedad en otras sociedades, cooperativas, Juntas de Compensación y entidades que tengan objeto idéntico o análogo, siempre que cuente con las preceptivas autorizaciones y las referidas actividades sean desarrolladas por personal con las titulaciones profesionales que sean requeridas en su caso.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

CLASE 8.<sup>a</sup>



0J1074634

En la actualidad, las actividades principales de la Sociedad consisten en la promoción y venta de inmuebles, el alquiler de edificios y el arrendamiento de hoteles de su propiedad.

Desde el mes de enero de 2007, la Sociedad está participada mayoritariamente por UDRAMED, S.L.U. (*empresa perteneciente al Grupo San José*), por lo que ha pasado a formar parte del Grupo San José, que integra compañías dedicadas, básicamente, a actividades constructoras e inmobiliarias.

La Sociedad tiene establecido su domicilio social en Valladolid, C/ Mariano de los Cobos, 1, y es la cabecera del Grupo inmobiliario Parquesol.

#### **Fusión de la Sociedad con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y Miralepa Cartera, S.L.**

En el mes de enero de 2006, los Administradores de la Sociedad (*sociedad absorbente*), los Administradores de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (*sociedad absorbida*) y el Administrador Único de Miralepa Cartera, S.L. (*sociedad absorbida*) suscribieron un Proyecto de Fusión por Absorción, que fue presentado, para su depósito, en el Registro Mercantil de Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el 10 de febrero de 2006.

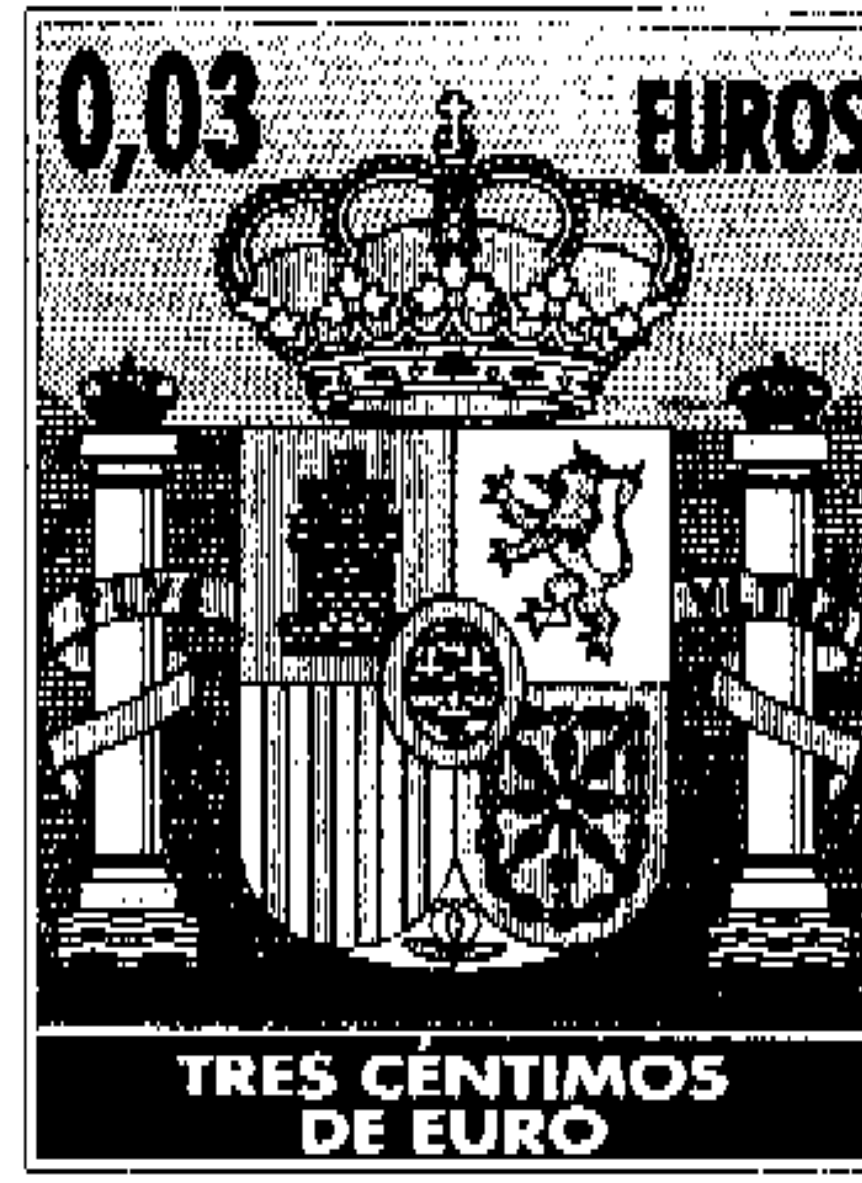
El citado Proyecto de Fusión fue aprobado por la Junta General de Socios de cada una de las tres sociedades, celebradas todas ellas el 24 de enero de 2006. Con posterioridad, el 2 de marzo de 2006, se otorgó la escritura pública de fusión, por la que la Sociedad ocupa la posición jurídica de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L., quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición del patrimonio de ambas sociedades absorbidas. Asimismo, en dicho acto, la Sociedad adoptó la denominación social de "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L."

Los balances de fusión se obtuvieron a partir de los correspondientes balances de situación de las sociedades fusionadas al 31 de octubre de 2005, los cuales no incluían ajuste o modificación alguna.

Esta operación de fusión se realizó mediante la ampliación del capital social de la Sociedad en un importe de 24.881.227 euros (*mediante la puesta en circulación de 24.881.227 nuevas participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas*), con una prima de asunción total de 62.072.787 euros. Ambos importes fueron desembolsados mediante la aportación de los patrimonios de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L.

Los elementos patrimoniales que fueron aportados a la Sociedad por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y por Miralepa Cartera, S.L. y los valores por los que fueron traspasados dichos elementos patrimoniales, fueron los siguientes:





0J1074635

**CLASE 8.ª**

Cuentas anuales de 2006

Concepto	Miles de Euros	
	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.	Miralepa Cartera, S.L.
Gastos de establecimiento	170	9
Inmovilizaciones inmateriales	54.064	-
Inmovilizaciones materiales	200.695	-
Inmovilizaciones financieras	140.488	94.142
Gastos a distribuir en varios ejercicios	32.289	-
Existencias	384.696	-
Deudores	40.534	10
Inversiones financieras temporales	2.717	-
Tesorería	2.529	523
Ajustes por periodificación	610	-
<b>Total activo</b>	<b>858.792</b>	<b>94.684</b>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(554)	-
Provisiones para riesgos y gastos	(5.965)	-
Acreedores a largo plazo	(282.586)	(57.409)
Acreedores a corto plazo	(381.130)	(2.755)
<b>Total pasivo</b>	<b>(670.235)</b>	<b>(60.164)</b>
<b>Neto</b>	<b>188.557</b>	<b>34.520</b>

Estos valores correspondían a los saldos que dichos elementos patrimoniales presentaban en los libros de contabilidad de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L. al 31 de octubre de 2005. Por otra parte, la fecha a partir de la cual las operaciones efectuadas por las sociedades absorbidas se consideraban realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad era la del 1 de enero de 2006.

A la fecha de fusión, una parte de los capitales de las sociedades absorbidas era propiedad de la Sociedad y, asimismo, una parte del capital de la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. era propiedad de la otra sociedad absorbida Miralepa Cartera, S.L.

Los valores por los que finalmente fueron traspasados a la Sociedad los citados elementos patrimoniales corresponden a los saldos que los mismos presentaban en los libros de contabilidad de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L. al 7 de marzo de 2006, una vez que la escritura de fusión fue inscrita. Por otra parte, y de acuerdo con lo indicado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en una consulta publicada en su Boletín Nº 60 (que establece que "si se han acordado efectos contables con anterioridad a la fecha de fusión, la Sociedad absorbente habrá asumido la gestión de la absorbida, lo que obligará a recoger en la cuenta de pérdidas y ganancias los efectos a los que se han hecho referencia, ya que al realizar la sociedad absorbida operaciones por cuenta de otra, se considerarán que son ingresos y gastos por cuenta de la que se realiza, es decir, la absorbente"), la Sociedad siguió el criterio de integrar en su cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006, en función de su distinta naturaleza, los saldos que presentaban las partidas de ingresos y gastos de las cuentas de pérdidas y ganancias de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L. correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 7 de marzo de 2006.

Como consecuencia de la fusión se produjo la transmisión en bloque del patrimonio de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L. a la Sociedad, adquiriendo ésta por sucesión universal los derechos y obligaciones de la primera.

Asimismo, la escritura de fusión especificaba que la operación de fusión se acogía al régimen tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria con fecha 6 de junio de 2006.

La Memoria de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2006 incluyó la información requerida por la legislación mercantil y fiscal sobre esta operación de fusión.



CLASE 8.<sup>a</sup>

4211101010



0J1074636

### Otras operaciones societarias efectuadas en ejercicios anteriores

La sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. se constituyó el 3 de febrero de 2000, como resultado de la fusión por absorción de determinadas sociedades (*Parquesol Alquileres, S.L., Parquesol Comunicaciones, S.L., Parquesol Inmuebles, S.L. y Parquesol Residencial y Desarrollo, S.L.*) e inmediata escisión total en dos sociedades, 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 Grupo Parquesol MM, S.L. y de Parquesol Inmobiliaria MM, S.L., que quedó extinguida por disolución, sin necesidad de liquidación. Con fecha 15 de diciembre de 2003, se modificó la denominación social de Grupo Parquesol MM, S.L. por la de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.

En relación con estas operaciones de fusión, en la Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000 de Grupo Parquesol MM, S.L. (*denominada con posterioridad "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L."*) se detalla la información contable exigida en el artículo 107 del Capítulo VIII, del Título VIII, de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, información que se complementa con el contenido de las escrituras en las que se formalizaron las operaciones societarias descritas (*los elementos aportados a Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. se traspasaron por los valores por los que estaban contabilizados en las sociedades absorbidas y dichos elementos no fueron objeto de revalorización en ninguno de los procesos de fusión descritos*).

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales del ejercicio 2007 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, si bien incluyen determinadas reclasificaciones para lograr una presentación acorde con lo establecido por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

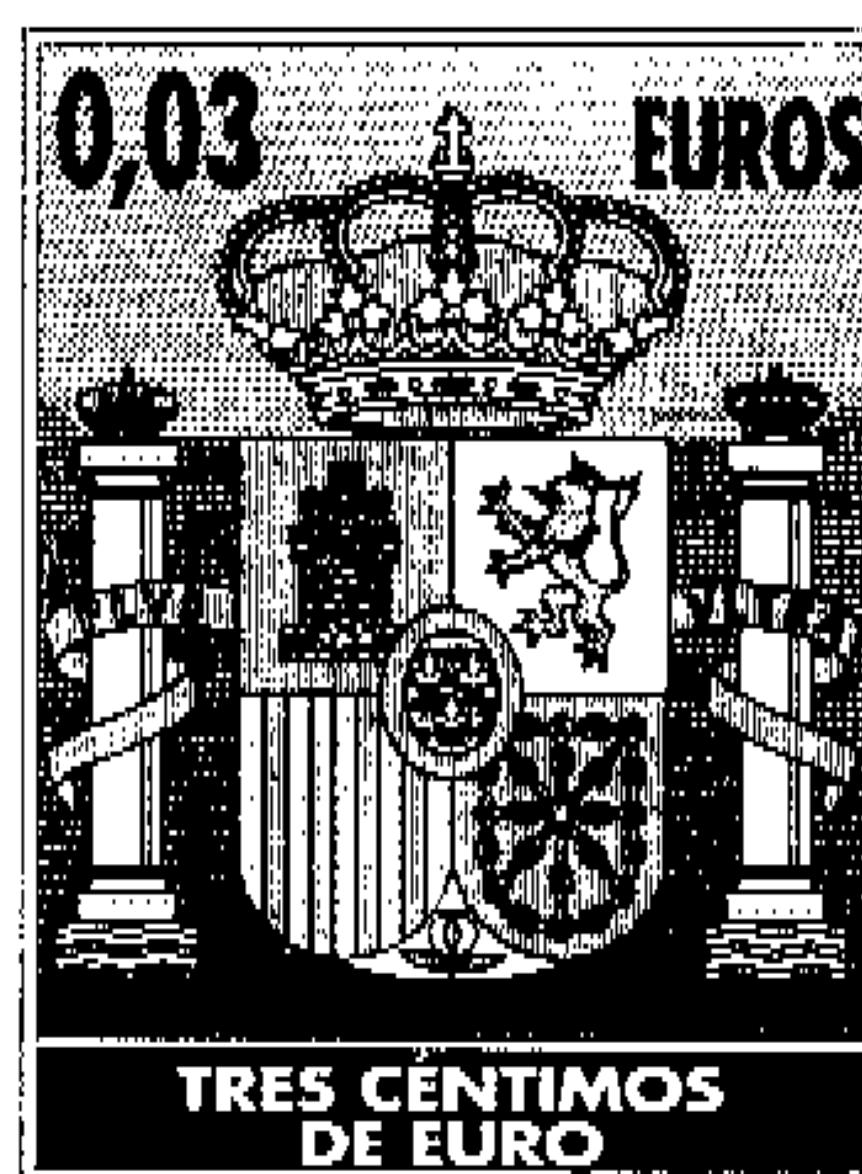
### b) *Principios contables*

Los costes incurridos desde el origen en cada una de las promociones inmobiliarias pendientes de venta se recogen en los epígrafes "Existencias-Obras en curso", si se trata de promociones en fase de ejecución, o "Existencias-Edificios construidos", si se trata de promociones ya finalizadas (véase Nota 9).

La Sociedad sigue el criterio de registrar los ingresos derivados de la venta de inmuebles de promociones propias (*y el correspondiente coste de venta de dichos inmuebles*) en el momento en el que los mismos se encuentran en condiciones de entrega, que no difiere significativamente del momento de la firma de las correspondientes escrituras de compraventa. En este sentido, al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad registró las ventas de inmuebles de varias promociones que se encontraban en condiciones de entrega, para los que existían contratos de compraventa firmados y cuya elevación a escritura pública se ha producido en los primeros meses de 2008. El importe de estas ventas, neto de los anticipos recibidos de los compradores de dichos inmuebles, figura registrado en la cuenta "Deudores-Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto (véase Nota 18).

Las entregas en efectivo recibidas de los clientes, en concepto de cantidades a cuenta, durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos derivados de la venta de los inmuebles, se registran como "Anticipos de clientes", formando parte de los capítulos "Acreedores a Largo Plazo" o "Acreedores a Corto Plazo", según corresponda, en el pasivo del balance de situación (véase Nota 15).





0J1074637

**CLASE 8.ª**

Código de Clasificación

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía firmados contratos de venta de inmuebles de promociones en curso de ejecución a dicha fecha o de edificios construidos por un importe total de 64.348 miles de euros, por los que a dicha fecha la Sociedad había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 8.773 miles de euros (véase Nota 15).

Los costes incurridos en la realización de las obras, incluyendo los de estudio y proyecto, se imputan a las mismas a medida que se producen. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, los costes estimados para la conservación de las obras durante el periodo de garantía, para la conclusión de obra, así como para hacer frente a otras contingencias que se puedan poner de manifiesto, se provisionan al final de cada ejercicio, registrándose el correspondiente importe en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación (véase Nota 18).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 se han elaborado bajo el principio contable de "empresa en funcionamiento".

**3. Distribución de resultados**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2007 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

Base de Reparto	Miles de Euros
Pérdidas y ganancias	45.362

Distribución	Miles de Euros
A Reserva legal (Nota 11)	1.964
A Reservas voluntarias	32.898
A Dividendos (a)	10.500
	45.362

(a) La parte del beneficio del ejercicio 2007 destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas con derecho a ello, a razón de 0,264 euros por acción.

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad no ha entregado dividendos a cuenta del beneficio del ejercicio 2007.

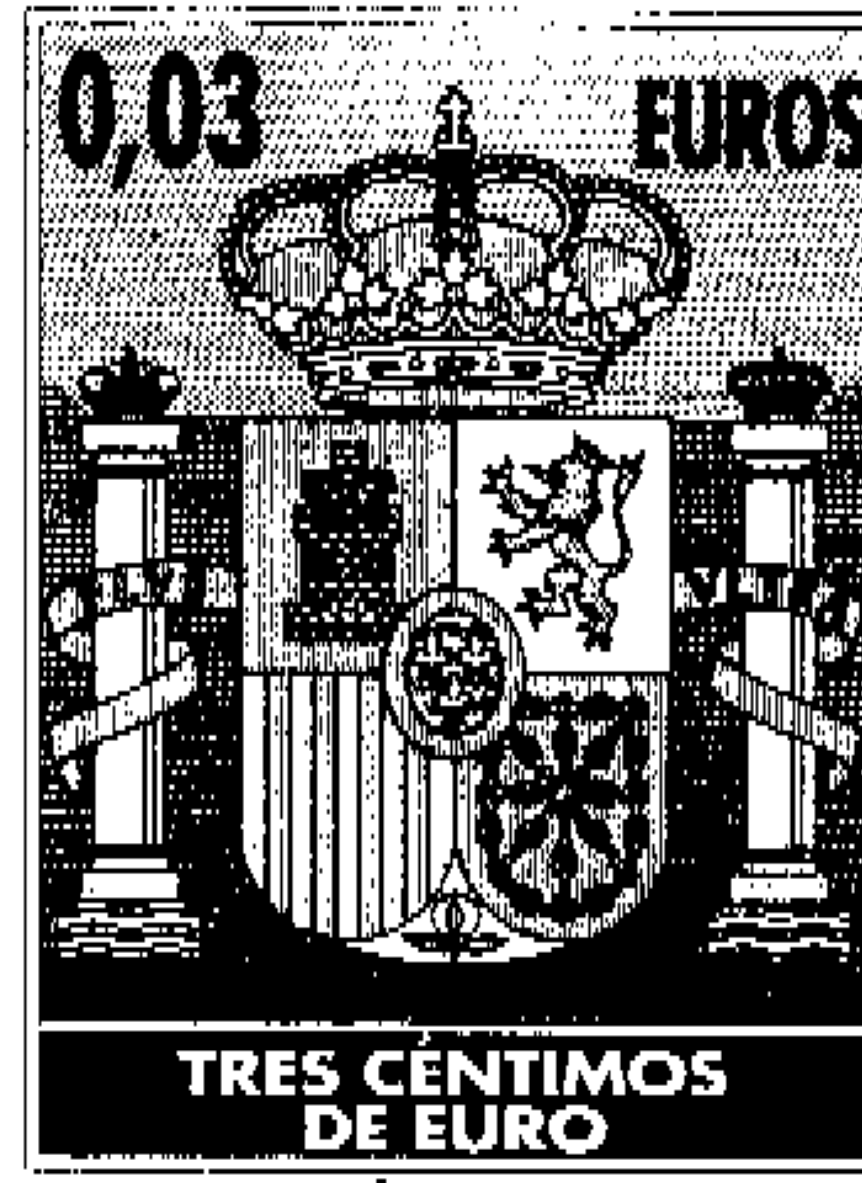
**4. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2007, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizaciones inmateriales**

La Sociedad utiliza los siguientes criterios para la contabilización de sus inmovilizaciones inmateriales:

1. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares. Corresponden a los costes incurridos por la Sociedad en el registro del nombre comercial "Parquesol" y se amortizan linealmente en un periodo de 10 años.



0J1074638

**CLASE 8.ª**

INMOVILIZACIONES

2. Aplicaciones informáticas. Se registran por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 3 años.
3. Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (leasing). Se registran como inmovilizado inmaterial por el valor al contado de los bienes, reflejándose en el pasivo del balance de situación la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza en el activo del balance de situación, como "Gastos a distribuir en varios ejercicios", y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Los derechos registrados como inmovilizado inmaterial se amortizan en función de la vida útil de los bienes objeto de los contratos, que coincide con la de los elementos del inmovilizado material de idéntica naturaleza (50 años).
4. Otras inmovilizaciones inmateriales. Se registran por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 5 años.

**b) Inmovilizaciones materiales**

El inmovilizado material se halla valorado a su precio de adquisición o coste de producción, actualizado, en su caso, al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio. Las plusvalías o incrementos netos del valor resultantes de las operaciones de actualización se vienen amortizando en los años que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los intereses y otros gastos financieros incurridos durante el período de construcción de los inmuebles destinados a su arrendamiento y devengados por la financiación específica recibida a tal efecto, se consideran como mayor valor de los correspondientes inmuebles. El importe activado por este concepto durante el ejercicio 2007 asciende a 1.141 miles de euros, y se ha registrado con abono a la partida "Gastos financieros y gastos asimilados-Por gastos con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Naturaleza de los Bienes	Años de Vida Útil Estimada
<b>Inmuebles para arrendamiento y para uso propio</b>	50
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria</b>	10-12
<b>Otras instalaciones, utillaje y mobiliario</b>	3-10
<b>Otro inmovilizado-</b>	
Equipos para procesos de información	3
Elementos de transporte	5

**c) Inversiones financieras**

La Sociedad utiliza los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones financieras, tanto a largo como a corto plazo:





0J1074639

**CLASE 8.ª**

CLASE 8.ª

1. Participaciones en empresas del Grupo y asociadas. La Sociedad sigue el criterio de contabilizar sus participaciones en el capital de estas empresas al menor entre su precio de adquisición y el valor teórico-contable de las participaciones al cierre del ejercicio, corregido, en su caso, en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten en el de la valoración posterior. En el caso de las participaciones en aquellas empresas que, a su vez, participan en el capital de otras, el valor teórico-contable de dichas participaciones se determina a partir de los fondos propios consolidados del subgrupo que encabezan.

Tal y como se indica en la Nota 7, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en el capital social de determinadas empresas y tiene participaciones superiores al 20% en el capital social de otras. Adicionalmente, a través de dichas empresas, la Sociedad posee participaciones indirectas superiores al 20% en el capital de otras sociedades. Las cuentas anuales del ejercicio 2007 se refieren a la Sociedad considerada individualmente y, por consiguiente, no reflejan las variaciones que resultarían de haberse aplicado criterios de consolidación para las participaciones mayoritarias, y de haber contabilizado el resto de las participaciones por el procedimiento de puesta en equivalencia.

No obstante, de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad han formulado separadamente cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), ya que las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en las Bolsas españolas (véase Nota 1). Las cifras del activo y del patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante que figuran en las cuentas anuales consolidadas de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007, ascienden a unos importes de 972 y 248 millones de euros, respectiva y aproximadamente, en tanto que los ingresos ordinarios y los beneficios consolidados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden a unos importes de 182 y 41 millones de euros, respectiva y aproximadamente.

2. Participaciones en el capital de otras empresas. Se registran a su precio de adquisición, minorado, en su caso, por las provisiones por depreciación que se consideran necesarias.
3. Créditos no comerciales. Se registran por el importe entregado.
4. Depósitos y fianzas constituidos. Se registran por el importe desembolsado, no anticipándose problemas para su recuperación.

**d) Acciones propias**

Las acciones propias adquiridas sin el propósito inicial de reducir el capital de la Sociedad, se valoran al menor entre su precio de adquisición (*constituido por el importe total satisfecho o que deba satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación*) y el valor de mercado. Como valor de mercado se considera el menor de los tres importes siguientes: la cotización del último día del ejercicio, la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o el valor teórico-contable de las acciones, el que resulte menor.

En el caso de que el valor teórico-contable de las acciones sea el menor y, por tanto, fuera el importe a considerar para el cálculo de la corrección valorativa de las acciones propias, el importe de la citada provisión se descompone en dos tramos:

- El efecto mercado, que corresponde a la diferencia entre el precio de adquisición y el menor de los importes entre la cotización del último día del ejercicio y la cotización media del último trimestre del ejercicio, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias, como un valor negociable más, con cargo al epígrafe "Variación en las provisiones de acciones propias". El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 asciende a 1.959 miles de euros, y corresponde a la dotación a la provisión por depreciación de acciones propias realizada en el presente ejercicio.



0J1074640

## CLASE 8.<sup>a</sup>

IMPORTE DE EURO

- El efecto derivado de la posible reducción de capital, que corresponde a la diferencia entre el menor de los importes de la cotización del último día del ejercicio o la cotización media del último trimestre del ejercicio y el valor teórico-contable al cierre del ejercicio, y por similitud con la situación que se produciría en el caso de que se hubieran adquirido las acciones propias para dicho fin, se carga a reservas. En el ejercicio 2007 se han dotado 29.059 miles de euros a la provisión por depreciación de acciones propias con cargo a reservas voluntarias (véase Nota 11).

### e) Existencias

En este epígrafe del balance de situación se incluyen los siguientes conceptos (véase Nota 9):

1. Terrenos y solares. Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias figuran registrados a su precio de adquisición, que incluye aquellos gastos relacionados directamente con la compra de los mismos (*gastos de registro, tasas, gastos de estudios y proyectos técnicos previos a la adquisición de parcelas, etc.*), actualizado, en su caso, al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

En el caso de aquellos contratos privados de compra de terrenos y solares en los que una parte del precio de adquisición está sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones, la Sociedad sigue el criterio de registrar la totalidad del precio como "Existencias-Terrenos y solares" desde el momento en el que se formaliza el contrato.

La Sociedad sigue el criterio de no capitalizar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de dichos inmuebles durante el período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se obtiene la licencia de obras y los mismos se traspasan a "Obras en curso".

2. Obras en curso y edificios construidos. Como "Obras en curso" se registran los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en curso de ejecución, y corresponden al precio de adquisición de los solares, los costes de urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (*estudios y proyectos, licencias, etc.*) y los gastos financieros devengados por la financiación específica obtenida durante el período de construcción.

En el ejercicio 2007 la Sociedad ha activado como mayor valor de las promociones inmobiliarias un importe de 3.641 miles de euros, que corresponde a los gastos financieros devengados por la financiación específica recibida para la construcción de las mismas. Este importe ha sido registrado con abono a la partida "Gastos financieros y gastos asimilados- Por gastos con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

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

La Sociedad determina el coste individual de los distintos productos terminados de una promoción inmobiliaria aplicando el criterio de imputación de costes a plazas de garaje, locales comerciales, oficinas y viviendas en función del valor de mercado de los mismos en la fecha de cierre de la promoción.

La valoración de aquellos inmuebles con problemas de realización se reduce a su posible valor de mercado.

Las comisiones satisfechas a los agentes comercializadores por la venta de inmuebles de promociones en curso se registran en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación, en el momento en que se produce su pago (*que suele coincidir con el momento de la firma del contrato privado de compraventa*) y se imputan a resultados a medida que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos correspondientes a la venta de los inmuebles objeto del contrato, por ser éste el momento en el que se produce el devengo de la comisión.





0J1074641

## CLASE 8.ª

PROVISIONES DE PASIVO

### f) *Deudores*

Las cuentas a cobrar se registran por su valor nominal. No obstante, se realizan las correcciones valorativas necesarias en función de las expectativas reales de cobro, dotándose, en base a un análisis individualizado para cada uno de los clientes y deudores, las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de los diferentes activos.

### g) *Clasificación de las deudas entre corto y largo plazo*

Las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a dicho período.

### h) *Instrumentos derivados relacionados con los tipos de interés*

La Sociedad utiliza productos derivados financieros para gestionar su exposición a las variaciones en el tipo de interés (véase Nota 14).

La imputación a resultados de los beneficios o pérdidas que se originan en aquellos derivados financieros que tienen la consideración de cobertura de operaciones financieras se realiza con el mismo criterio de imputación temporal que los intereses devengados por las operaciones cuyo riesgo cubren. Para el resto de los instrumentos derivados, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

### i) *Subvenciones de capital*

Se registran por el importe concedido, como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", en el momento de su cobro. A partir de la fecha de su registro, las subvenciones de capital se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados con las mismas.

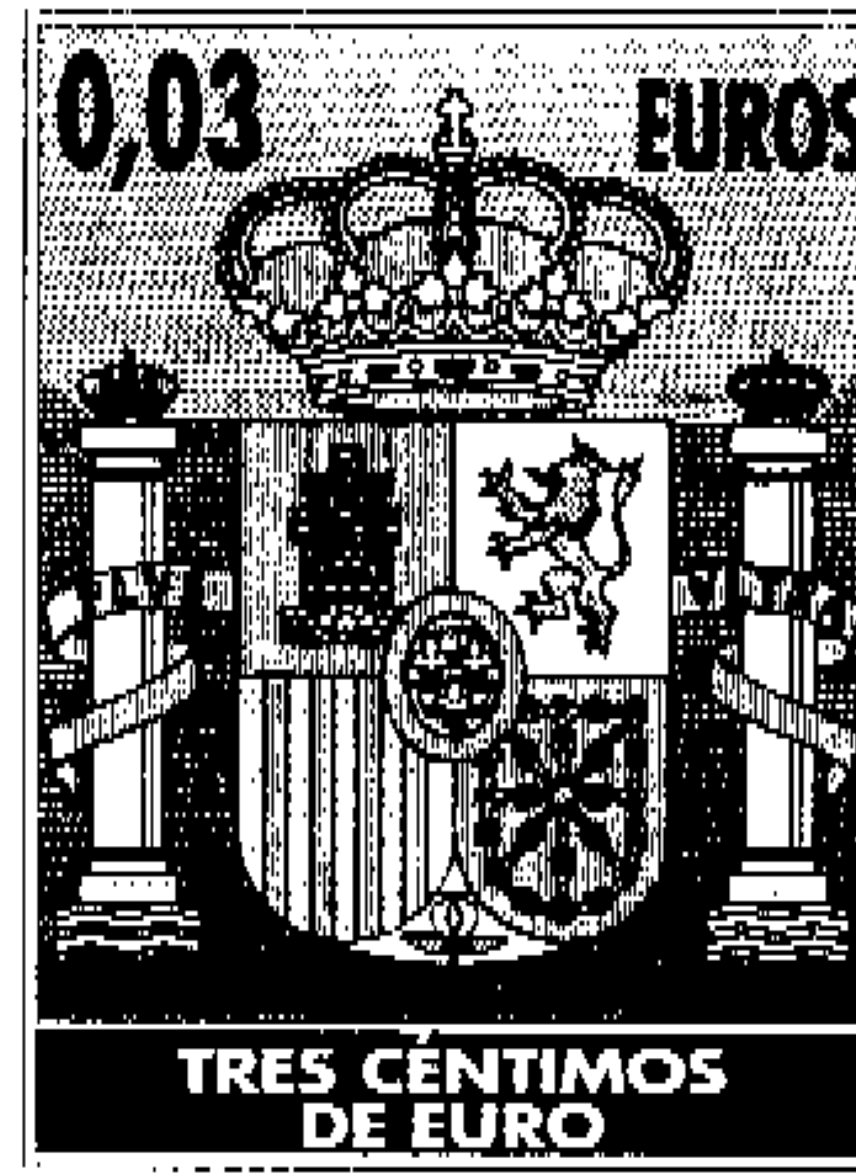
### j) *Provisiones para operaciones de tráfico*

Corresponden a los importes estimados para hacer frente a los gastos futuros derivados de las obligaciones de saneamiento de los inmuebles arrendados, así como para hacer frente durante el período de garantía a los costes futuros en la conservación y reparación de las promociones inmobiliarias vendidas y, en su caso, para la finalización de las obras de dichas promociones. Su dotación se efectúa en el momento en que se registran los ingresos conexos, por el importe del coste estimado de las operaciones a realizar, determinado en base a datos históricos y mediante cálculos globales.

### k) *Provisiones para riesgos y gastos*

En este capítulo del pasivo del balance de situación se incluyen:

- Una provisión por los costes pendientes de incurrir en la urbanización de las parcelas ya vendidas o en fase de construcción de una promoción propia (*básicamente, de la segunda fase del Plan Parcial "Parquesol"*), cuya estimación está basada en un estudio técnico-económico que ha sido actualizado en el año 2007. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en función del valor estimado de mercado de las parcelas, actualizándose anualmente los valores de mercado de aquellas parcelas no vendidas.



0J1074642

## CLASE 8.<sup>a</sup>

ANEXO 8.º

- Una provisión por la parte que corresponde a la participación de la Sociedad en el patrimonio negativo de sus empresas participadas que presentaban al 31 de diciembre de 2007 unos fondos propios negativos (véanse Notas 7, 13 y 18), dado que la Sociedad ha adquirido el compromiso de mantener el apoyo patrimonial y financiero que resulte necesario para garantizar la continuidad de las operaciones de dichas empresas participadas.

### ***l) Indemnizaciones por despido***

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2007, los Administradores de la Sociedad no preveían ningún despido y, en consecuencia, consideran que no resulta necesaria la dotación de una provisión por este concepto.

### ***m) Impuesto sobre Sociedades***

La Sociedad tributa por este impuesto en Régimen de Declaración Consolidada, formando parte de un Grupo fiscal, del que es su sociedad dominante. De acuerdo con lo establecido por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, las políticas del Grupo establecen que para cada una de las sociedades integradas en el Grupo fiscal consolidable, el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se determina en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las deducciones y bonificaciones que corresponden a cada sociedad del Grupo fiscal en el régimen de declaración consolidada.

### ***n) Gastos e ingresos por ventas de terrenos y solares, por alquileres y por prestación de servicios***

Las ventas de terrenos y solares, así como el coste de los mismos, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se entregan los terrenos y se escritura la compraventa. En el caso de aquellas ventas de parcelas en las que la Sociedad tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, en el momento de la venta se registra una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo.

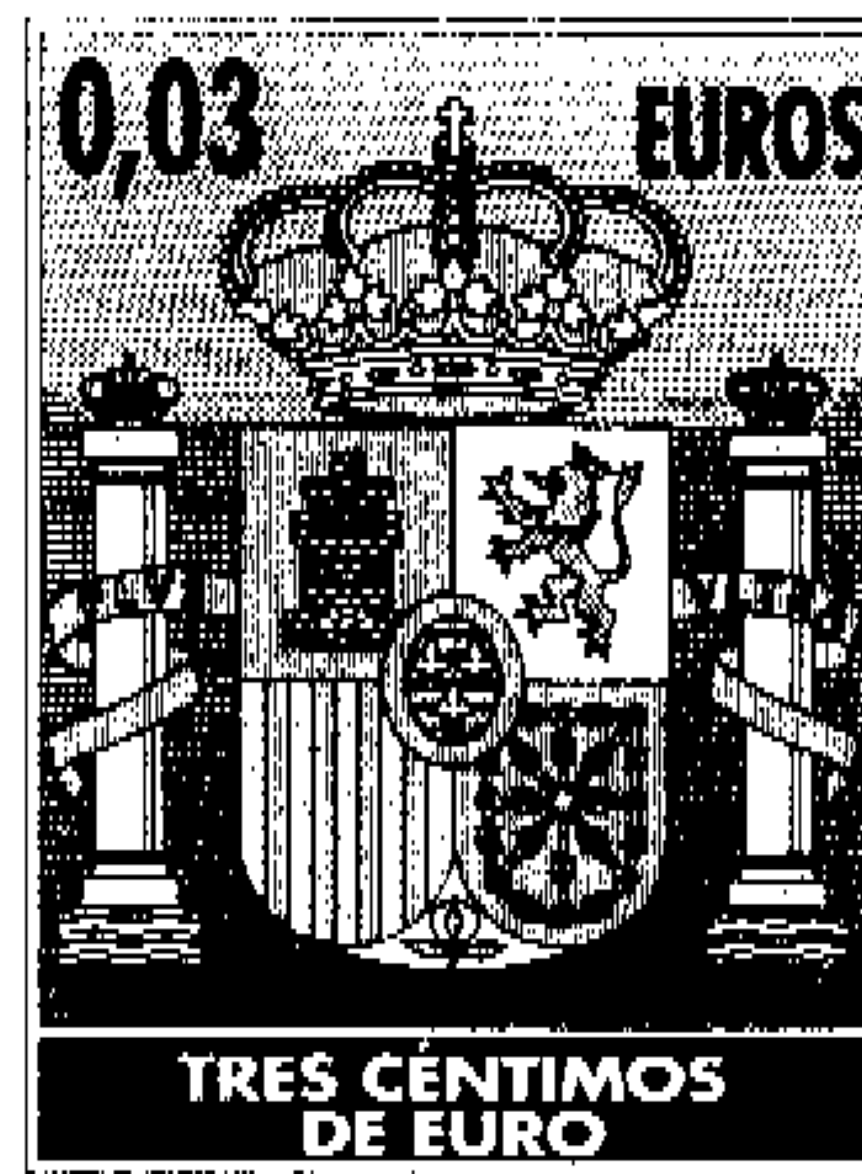
Los ingresos por prestación de servicios y los gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

### ***o) 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 en el epígrafe "Inmovilizaciones materiales" del 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 períodos de vida útil estimados que se detallan en el apartado b) de esta Nota.





0J1074643

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

2497 2498 2499 2500

Los gastos incurridos como consecuencia de la realización de actividades medioambientales se registran con cargo a la partida "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos de naturaleza medioambiental 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, se registran en el capítulo "Provisiones para Riesgos y Gastos" del balance de situación.

**5. Inmovilizaciones inmateriales**

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Entradas o Dotaciones	Trasposos a Inmovilizaciones Materiales (Nota 6)	Saldo Final
<b>Coste-</b>				
Concesiones, licencias, patentes, marcas y similares	19	243	-	262
Aplicaciones informáticas	364	13	-	377
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	54.692	-	(54.692)	-
Otras inmovilizaciones inmateriales	139	-	-	139
	<b>55.214</b>	<b>256</b>	<b>(54.692)</b>	<b>778</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Concesiones, licencias, patentes, marcas y similares	(11)	(14)	-	(25)
Aplicaciones informáticas	(277)	(47)	-	(324)
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(1.326)	(498)	1.824	-
Otras inmovilizaciones inmateriales	(139)	-	-	(139)
	<b>(1.753)</b>	<b>(559)</b>	<b>1.824</b>	<b>(488)</b>
<b>Neto</b>	<b>53.461</b>			<b>290</b>

**Contratos de arrendamiento financiero**

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad ha cancelado los contratos de arrendamiento financiero que tenía suscritos (que correspondían a dos edificios destinados a su arrendamiento a terceros), habiendo procedido a ejercitar las correspondientes opciones de compra.

**Elementos totalmente amortizados**

Al 31 de diciembre de 2007, se encontraban totalmente amortizadas diversas aplicaciones informáticas y otras inmovilizaciones inmateriales, cuyos valores totales de coste y de su correspondiente amortización acumulada ascienden a 385 miles de euros.

**6. Inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



0J1074644

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

INMUEBLES

	Miles de Euros					
	Saldo Inicial	Entradas o Dotaciones	Salidas, Bajas o Traspasos a Existencias	Traspasos desde Inmovilizaciones Inmateriales (Nota 5)	Traspasos entre Cuentas	Saldo Final
<b>Coste-</b>						
Terrenos, solares y bienes naturales	427	-	(141)	-	-	286
Inmuebles para arrendamiento	199.369	207	(2.144)	54.692	8.154	260.278
Inmuebles para uso propio	2.591	-	-	-	(804)	1.787
Instalaciones técnicas y maquinaria	35	-	-	-	-	35
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	6.618	1.286	(244)	-	3.586	11.246
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	29.126	4.182	(173)	-	(10.936)	22.199
Otro inmovilizado	883	38	(22)	-	-	899
	<b>239.049</b>	<b>5.713</b>	<b>(2.724)</b>	<b>54.692</b>	<b>-</b>	<b>296.730</b>
<b>Amortización acumulada-</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(9.992)	(2.368)	98	(1.824)	344	(13.742)
Inmuebles para uso propio	(209)	(38)	-	-	-	(247)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(35)	-	-	-	-	(35)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.965)	(902)	51	-	(344)	(3.160)
Otro inmovilizado	(711)	(92)	15	-	-	(788)
	<b>(12.912)</b>	<b>(3.400)</b>	<b>164</b>	<b>(1.824)</b>	<b>-</b>	<b>(17.972)</b>
<b>Neto</b>	<b>226.137</b>					<b>278.758</b>

**Terrenos, solares y bienes naturales**

Formando parte del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 se incluye el precio de adquisición de varias parcelas localizadas en el Plan Parcial "Parquesol", de Valladolid, sobre las que la Sociedad tiene previsto construir durante los próximos ejercicios inmuebles destinados a alquiler.

En el ejercicio 2007 la Sociedad ha procedido a traspasar al epígrafe "Existencias" del activo del balance de situación el coste correspondiente a un solar, ya que la Sociedad ha decidido destinarlo a su venta, en lugar de proceder a la construcción sobre el mismo de edificios destinados a alquiler.

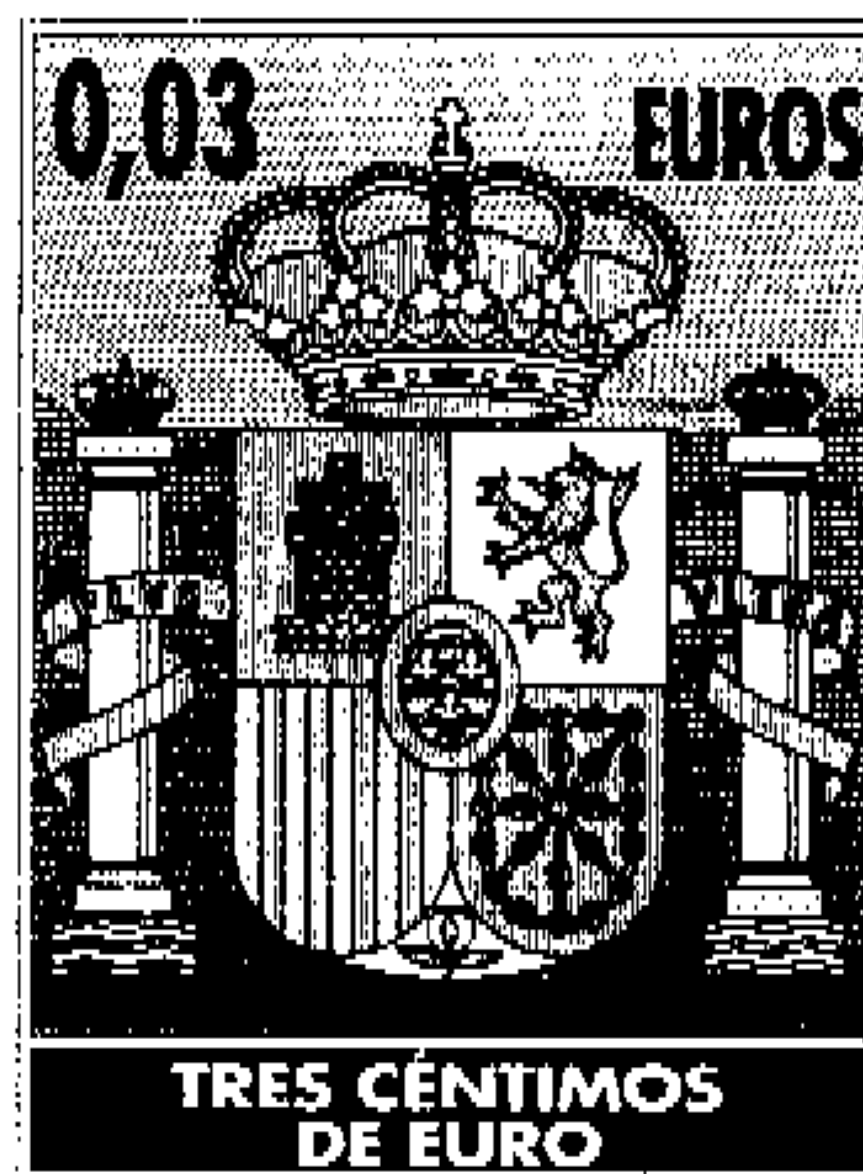
Por otro lado, formando parte de los saldos de las cuentas "Inmuebles para arrendamiento" e "Inmuebles para uso propio" al 31 de diciembre de 2007 se incluye el coste correspondiente al suelo de dichos inmuebles, que asciende a un importe conjunto de 140.184 miles de euros.

**Inmuebles para arrendamiento**

Las principales adiciones habidas en esta cuenta durante el ejercicio 2007 corresponden a la adquisición de dos edificios de oficinas en Madrid que estaban en régimen de arrendamiento financiero (véase Nota 5), así como a la incorporación al inmovilizado en explotación de un edificio de oficinas situado en la C/ García Martín, de Madrid, cuya construcción ha finalizado en el año 2007 (y que ha sido arrendado a una empresa de telecomunicaciones), habiéndose procedido al traspaso de los costes incurridos desde la cuenta "Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso" a las cuentas "Inmuebles para arrendamiento" e "Instalaciones técnicas y maquinaria".

Los retiros habidos en el ejercicio 2007 corresponden a la venta de distintos inmuebles que se encontraban en arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2007, la información más relevante acerca de los inmuebles de la Sociedad destinados a su arrendamiento a terceros, es la siguiente:



0J1074645

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

INMOVILIZACIONES MATERIALES

- ❖ Situación geográfica, superficie (*excluida la superficie de los garajes*) y coste de los inmuebles para arrendamiento:

Ubicación de los Inmuebles	Superficie en m <sup>2</sup>	Miles de Euros
Zona Norte	22.064	22.426
Zona Centro	33.128	92.266
Cataluña	55.575	145.586
	<b>110.767</b>	<b>260.278</b>

- ❖ Clasificación contable: todos los inmuebles para arrendamiento figuran registrados en la partida "Inmovilizaciones materiales".
- ❖ Usos principales o tipología de los inmuebles (*en porcentajes aproximados*):

	Porcentaje
Oficinas	46
Explotaciones hoteleras	24
Locales comerciales y otros	18
Solares e inmovilizado en curso	12
	<b>100</b>

- ❖ Al 31 de diciembre de 2007, la tasa de ocupación media de los edificios destinados a arrendamiento ascendía al 91,8%, aproximadamente, excluidos los solares e inmovilizaciones materiales en curso.

**Inmuebles para uso propio**

La totalidad del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 corresponde a dos inmuebles situados en Valladolid y Málaga, donde se encuentran establecidas las oficinas de la Sociedad.

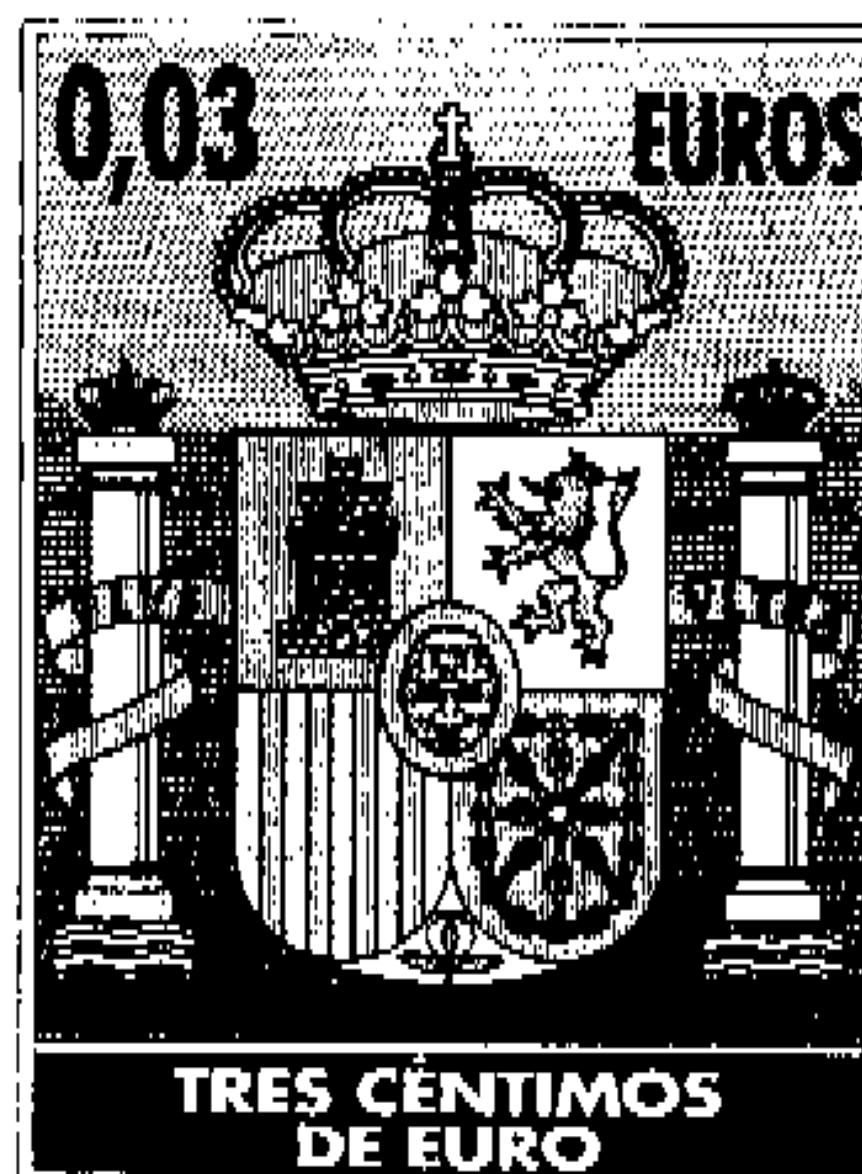
**Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 corresponde a los dos siguientes edificios destinados a alquiler, y que a dicha fecha se encontraban en curso de ejecución:

Inmuebles	Miles de Euros
Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	11.442
Hotel en Málaga	10.757
	<b>22.199</b>

La finalización de la construcción de estos inmuebles está prevista que se produzca durante el año 2009.





0J1074646

**CLASE 8.ª**

### Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía firmados diversos contratos privados de venta de determinados locales que figuran incluidos en la cuenta "Inmuebles para arrendamiento", por un importe total de 3.514 miles de euros, por los que a dicha fecha la Sociedad había recibido de los correspondientes compradores la cantidad de 230 miles de euros, en concepto de anticipo (véase Nota 15). Los Administradores de la Sociedad tienen previsto que la transmisión de la propiedad de dichos locales se efectúe en los primeros meses de 2008.

### Garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2007, dos de los inmuebles destinados a su arrendamiento a terceros se encontraban hipotecados en garantía de la devolución del principal y de los intereses de diversos préstamos concedidos a la Sociedad por sendas entidades financieras (véase Nota 14).

### Bienes totalmente amortizados

Del inmovilizado material de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007 se encontraban totalmente amortizados diversos bienes, cuyos valores totales de coste y de su correspondiente amortización acumulada ascienden a 1.213 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

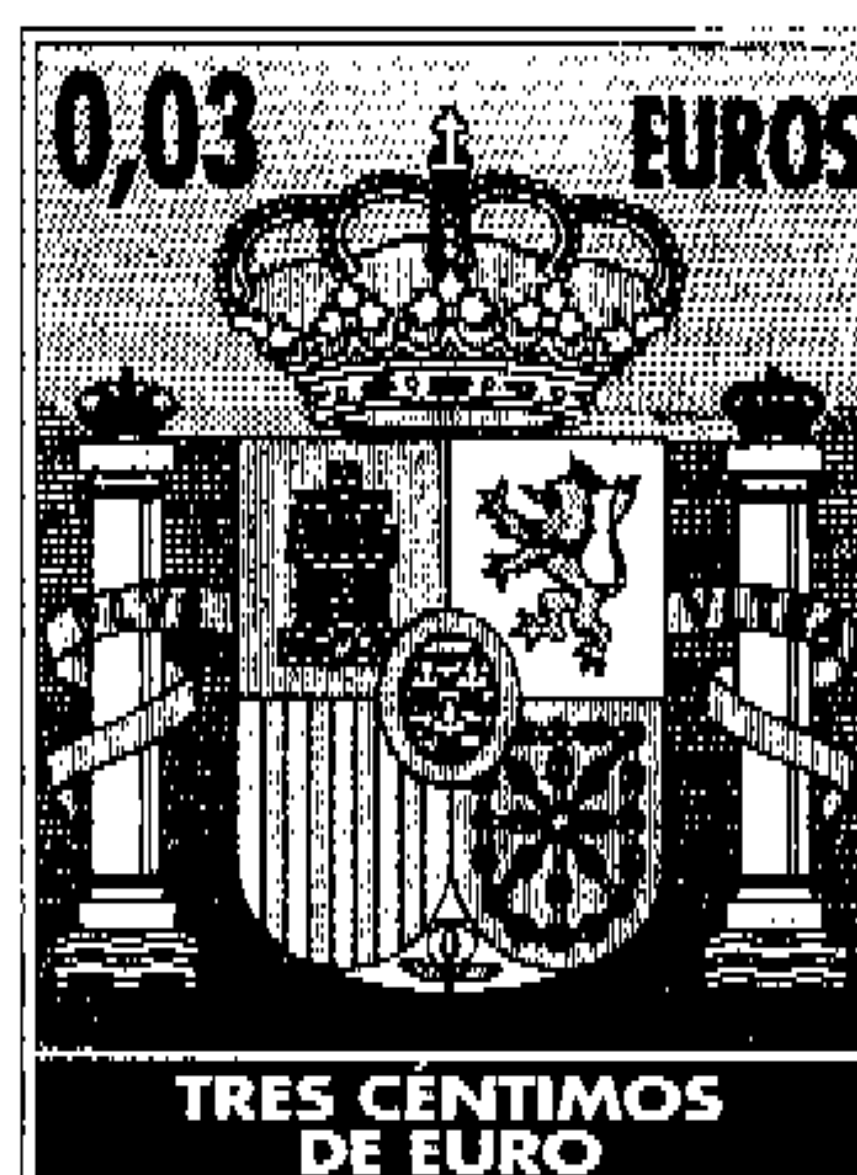
Naturaleza de los Bienes	Miles de Euros
Instalaciones técnicas y maquinaria	35
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	538
Otro inmovilizado	640
	<b>1.213</b>

### Política de seguros

La Sociedad formaliza pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestos los diversos elementos de su inmovilizado material.

## 7. Inversiones financieras

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2007 en las distintas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales" han sido los siguientes:



0J1074647

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Entradas o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo Final
<b>Inmovilizaciones financieras-</b>				
Participaciones en empresas del Grupo	93.924	2.924	-	96.848
Participaciones en empresas asociadas	458	-	-	458
Créditos a empresas del Grupo a largo plazo	67.564	33.073	-	100.637
Cartera de valores a largo plazo	44	-	-	44
Otros créditos a largo plazo	35	-	(7)	28
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.389	247	(110)	1.526
Provisiones	(2.596)	(7.844)	334	(10.106)
	<b>160.818</b>	<b>28.400</b>	<b>217</b>	<b>189.435</b>
<b>Inversiones financieras temporales-</b>				
Créditos a empresas del Grupo a corto plazo	8.068	7.808	(8.068)	7.808
Cartera de valores a corto plazo	78	-	-	78
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	160	43	(7)	196
	<b>8.306</b>	<b>7.851</b>	<b>(8.075)</b>	<b>8.082</b>

**Participaciones en empresas del Grupo y asociadas**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2007 en estas cuentas del balance de situación corresponden a las siguientes operaciones:

- Constitución de SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L. y suscripción y desembolso de 5.500 participaciones sociales, representativas del 55% de su capital social, por un importe de 55 miles de euros. Posteriormente, la Sociedad acudió a una ampliación del capital de esta compañía, habiendo desembolsado un importe adicional de 83 miles de euros.

Por último, en los últimos meses de 2007 se acordó otra ampliación de capital, que fue suscrita por la Sociedad en la parte proporcional que le correspondía (412 miles de euros), si bien al 31 de diciembre de 2007 el citado importe todavía se encontraba pendiente de desembolso. Una vez efectuadas estas operaciones, la Sociedad tiene una participación del 55% en el capital social de la mencionada compañía.

- Constitución de Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L. y suscripción y desembolso del 55% de los títulos representativos de su capital social, por un importe de 1.374 miles de euros.
- Suscripción y desembolso de una ampliación de capital en Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L., habiendo desembolsado un importe de 1.000 miles de euros y manteniendo el mismo porcentaje que previamente poseía en el capital de la misma (el 50%).

Las empresas del Grupo y asociadas, así como la información financiera disponible relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2007, se indican a continuación:





CLASE 8.ª



0J1074648

Denominación Social	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje de Participación de la Sociedad		Información sobre la Empresa Participada				Miles de Euros			Valor Teórico-Contable de la Participación Directa (a)	
			Directa	Indirecta	Capital Suscrito	Reservas (Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores)	Beneficio (Pérdida) del Ejercicio 2007	Valor Según Libros de la Participación					
								Coste	Provisión	Neto			
			Total Participaciones en Empresas del Grupo		Total Participaciones en Empresas Asociadas		Coste		Provisión		Neto		
<b>Empresas del Grupo:</b>													
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	55,00	-	2.500	-	(1)	1.375	-	1.375	-	1.375	1.375
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	Barcelona	Sin actividad	100,00	-	60	(21)	(2)	74	-	74	-	74	37
Azac, S.A.U.	Barcelona	Sin actividad	100,00	-	15.236	7.096	(216)	13.339	-	13.339	-	13.339	22.116
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	-	2.003	(304)	(775)	1.002	(541)	461	(541)	461	461
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	50,00	60	8.612	(11)	587	-	587	-	587	4.330
Green Inmuebles, S.L.	Valladolid	Alquiler	50,00	-	4.377	(2.404)	(612)	1.894	(1.104)	790	(1.104)	681	681
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100,00	-	871	7.219	2.644	872	-	872	-	872	10.734
Hotel Rey Pelayo, S.L.	Gijón	Alquiler	62,90	37,10	3.306	208	207	5.523	-	5.523	-	5.523	2.341
Innoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	50,00	-	3.005	(315)	(219)	1.503	-	1.503	-	1.503	1.236
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria	50,00	-	24.000	(137)	(506)	12.000	(321)	11.679	(321)	11.679	11.679
Lardea, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,49	49,51	9.676	1.095	(264)	5.506	-	5.506	-	5.506	5.305
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	-	24.000	(903)	(13.391)	12.000	(7.147)	4.853	(7.147)	4.853	4.853
Otoño, S.L.	Valladolid	Sin actividad	66,66	-	95	(7)	-	42	-	42	-	42	59
Parque Usera, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	1,00	99,00	3.005	5.204	113	30	-	30	-	30	83
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	Valladolid	Sin actividad	97,00	-	120	(35)	-	96	-	96	-	96	82
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100,00	-	192	61	1.629	1.536	-	1.536	-	1.536	1.882
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	100,00	-	100	(240)	(1.737)	100	(100)	-	(100)	-	(1.877)
Parzara, S.L.U.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100,00	-	30.000	19.466	12.969	35.636	-	35.636	-	35.636	62.435
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	París (Francia)	Alquiler	100,00	-	5	(198)	(1.383)	5	(5)	-	(5)	-	(1.576)
Sofia Hoteles, S.L.U.	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel Tryp Sofia, situado en Valladolid	100,00	-	1.322	314	(34)	2.849	(697)	2.152	(697)	2.152	1.602
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Sevilla	Promoción inmobiliaria	55,00	-	1.000	-	(62)	550	(34)	516	(34)	516	516
Urbemasa, S.A.U.	Valladolid	Sin actividad	100,00	-	180	49	-	329	(100)	229	(100)	229	229
<b>Total Participaciones en Empresas del Grupo</b>								<b>96.848</b>	<b>(10.049)</b>	<b>86.799</b>			
<b>Empresas asociadas:</b>													
Pinar de Villanueva, S.L.	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	50,00	-	855	24	-	428	(33)	395	(33)	395	440
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00	-	6	(1)	-	27	(24)	3	(24)	3	3
Villa del Prado Gestión, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00	-	6	(1)	-	3	-	3	-	3	3
<b>Total Participaciones en Empresas Asociadas</b>								<b>458</b>	<b>(57)</b>	<b>401</b>			

(a) El valor teórico-contable de las participaciones en aquellas empresas que, a su vez, participan en el capital social de otras sociedades, se ha determinado a partir de los fondos propios individuales de dichas empresas participadas, excepto en el caso de Parquesoles Portugal SGPS, S.A., que se ha determinado a partir de los fondos propios consolidados del subgrupo que encabeza dicha compañía. Por otra parte, los importes que se incluyen en esta columna no incorporan las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten al cierre del ejercicio.

La información financiera acerca de las empresas participadas que se incluye en el cuadro anterior, ha sido obtenida de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2007.





0J1074649

**CLASE 8.ª**

CÓDIGO PATRIMONIO NEGATIVO

La Sociedad ha constituido provisiones por el importe del patrimonio negativo individual, o en su caso consolidado, de aquellas empresas íntegramente participadas que presentaban al 31 de diciembre de 2007 unos fondos propios negativos, ya que la Sociedad ha adquirido el compromiso de mantener el apoyo patrimonial y financiero que resulte necesario para garantizar la continuidad de las operaciones de dichas empresas. Las citadas provisiones figuran registradas en el capítulo "Provisiones para Riesgos y Gastos" del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto (véase Nota 13), y tienen el siguiente detalle:

Sociedad Participada con Patrimonio Negativo al 31/12/07	Miles de Euros
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	1.876
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	1.571
	3.447

**Créditos a empresas del Grupo a largo plazo***Préstamo participativo concedido a Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.*

Con fecha 29 de julio de 2005, la Sociedad y Bouygues Inmobiliaria, S.A. concedieron a su empresa participada Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. un préstamo participativo por un importe de 1.997 miles de euros, de los que 998 miles de euros correspondían a la Sociedad. Este préstamo tenía establecido su vencimiento el 31 de enero de 2007 o en la fecha de venta de la totalidad de las viviendas que la prestataria tiene previsto construir sobre una parcela de terreno de su propiedad, si ésta se producía con anterioridad a la fecha establecida. En el ejercicio 2006 se inició la construcción de una promoción inmobiliaria sobre la citada parcela de terreno, si bien todavía no se ha producido su venta ni, asimismo, se ha procedido a amortizar el préstamo participativo. No obstante, los Administradores de la Sociedad no tienen intención de solicitar la devolución a corto plazo del préstamo, razón por la que figura registrado en el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto, formando para del epígrafe "Inmovilizaciones financieras".

Este préstamo devenga un interés fijo, referenciado al Euribor a tres meses, más un porcentaje, y un interés variable, en función de los resultados obtenidos por dicha empresa participada, que se liquidarán al vencimiento del préstamo.

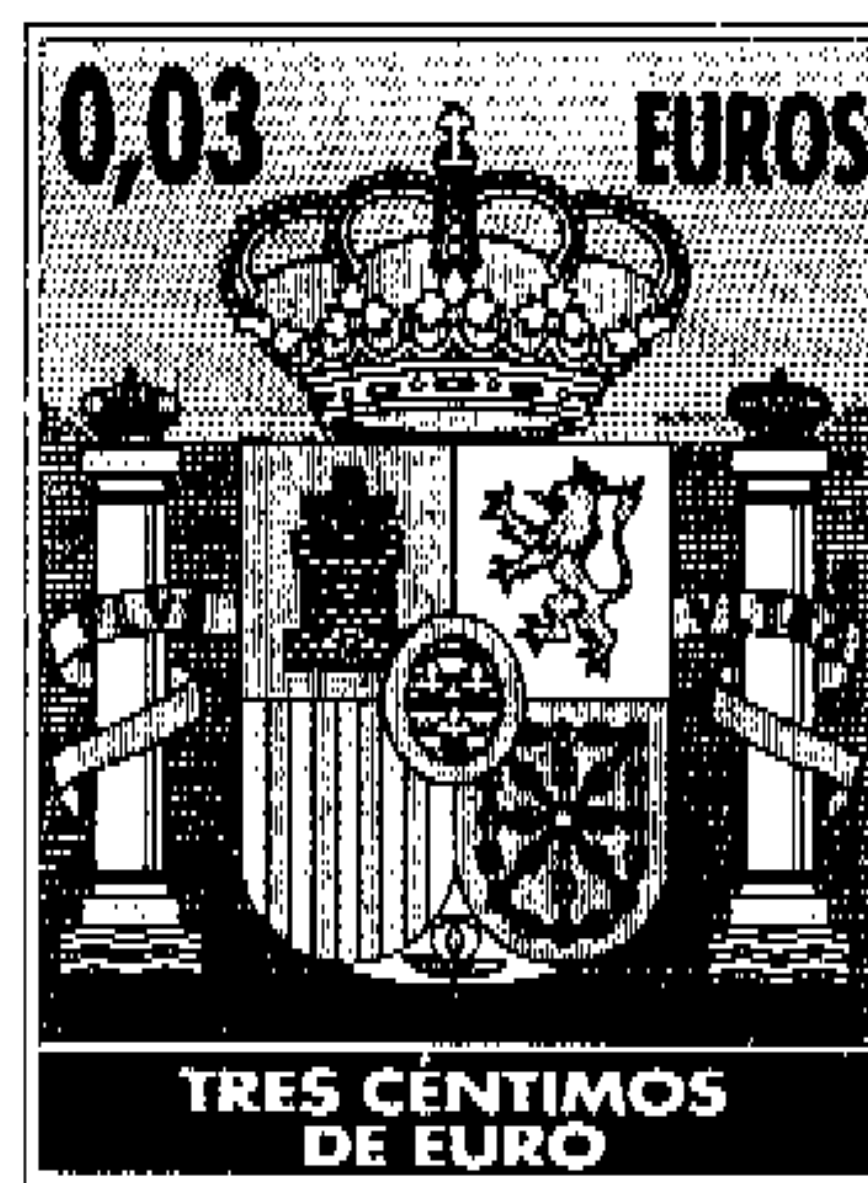
El préstamo tiene el carácter de participativo, y está sujeto a lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, y a lo establecido en la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de Medidas Fiscales Urgentes.

*Préstamo participativo concedido a LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.*

Con fecha 19 de diciembre de 2007, la Sociedad y Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A. concedieron a su empresa participada LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. sendos préstamos participativos por un importe conjunto de 37.500 miles de euros, de los que 18.750 miles de euros corresponden a la Sociedad. Estos préstamos tienen establecido su vencimiento el 31 de marzo de 2012 o en la fecha en que se produzca la entrega a los clientes de las promociones inmobiliarias que la prestataria tiene previsto construir sobre dos parcelas de terreno de su propiedad.

Estos préstamos devengan un interés fijo, referenciado al Euribor a un año, más un porcentaje, y un interés variable, en función de los resultados obtenidos por dicha empresa participada.

Los préstamos tienen el carácter de participativos, y están sujetos a lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, y a lo establecido en la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de Medidas Fiscales Urgentes.



0J1074650

**CLASE 8.ª****Otros créditos a empresas del Grupo a largo plazo**

El resto del saldo de la cuenta "Créditos a empresas del Grupo a largo plazo" al 31 de diciembre de 2007 (que asciende a 80.889 miles de euros, véase Nota 10) corresponde a aportaciones de fondos efectuadas por la Sociedad a determinadas empresas del Grupo, a través de cuentas corrientes que no tienen vencimiento establecido. Dado que los Administradores de la Sociedad no tienen intención de solicitar la devolución de las citadas aportaciones en el ejercicio 2008, ya que tienen carácter permanente o a cuenta de futuras ampliaciones de capital, dichas aportaciones se han clasificado en el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto, formando parte del epígrafe "Inmovilizaciones financieras".

**Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 corresponde, básicamente, al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles alquilados por la Sociedad, que están depositadas en las Cámaras Provinciales de la Propiedad.

**Desembolsos pendientes sobre acciones exigidos**

El saldo de esta partida del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto corresponde a la parte pendiente de desembolso de las participaciones de la Sociedad en el capital de Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A., por un importe de 7.000 miles de euros, y en el capital de SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L., por un importe de 412 miles de euros.

**Créditos a empresas del Grupo a corto plazo**

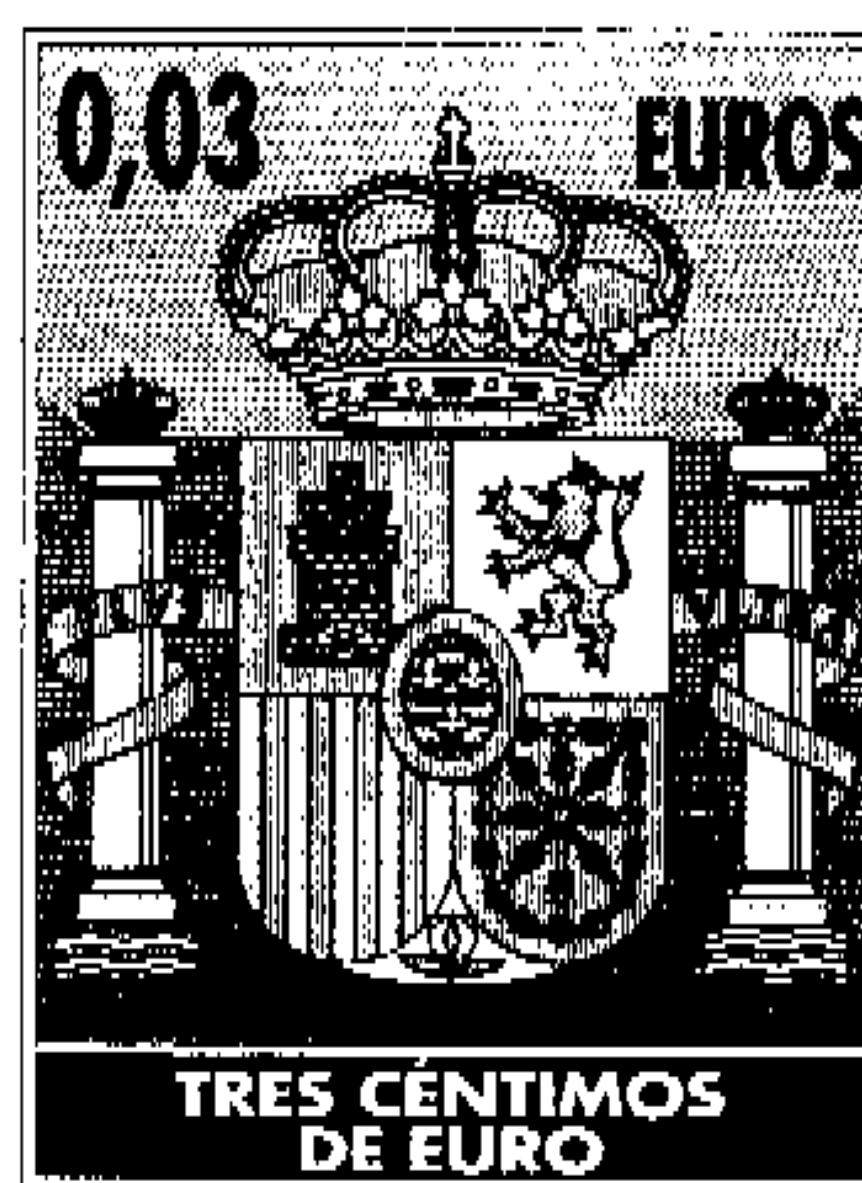
Estos créditos se derivan de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 aportadas por determinadas empresas del Grupo a la declaración consolidada del Grupo fiscal consolidable que tiene como empresa dominante a la Sociedad (véanse Notas 4-m y 16). El detalle del saldo de estos créditos es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	(1)
Azac, S.A.U.	(2)
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	(5)
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	1.273
Hotel Rey Pelayo, S.L.	100
Lardea, S.L.	(127)
Parque Usera, S.L.	54
Parzara, S.L.U.	6.534
Sofía Hoteles, S.L.U.	(18)
	<b>7.808</b>

**8. Gastos a distribuir en varios ejercicios**

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en este capítulo del activo del balance de situación ha sido el siguiente:





0J1074651

**CLASE 8.ª**

GASTOS POR INTERESES DIFERIDOS

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Imputado a los Resultados del Ejercicio 2007	Salidas o Bajas	Saldo Final
Gastos por intereses diferidos	13.180	(986)	(12.194)	-

Los gastos por intereses diferidos correspondían a los intereses pendientes de devengo de los contratos de arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad que han sido cancelados durante el ejercicio 2007 (véase Nota 5), los cuales se venían imputando a resultados durante el período de vigencia de los contratos, siguiendo un criterio financiero.

**9. Existencias**

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 era la siguiente:

Concepto	Miles de Euros
<b>Terrenos y solares</b>	<b>190.582</b>
<b>Obras en curso-</b>	
De construcción de ciclo corto	14.379
De construcción de ciclo largo	53.526
	<b>67.905</b>
<b>Edificios construidos</b>	<b>72.060</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>	<b>5.031</b>
	<b>335.578</b>

**Terrenos y solares**

El saldo de esta cuenta corresponde al precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2007 se encontraban en situación finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (*si bien hay algunas parcelas dotacionales o industriales*). Estos inmuebles están situados en las provincias de Valladolid, Madrid, Guadalajara, Alicante, Málaga y Sevilla, y la Sociedad tiene previsto destinarlos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por la propia Sociedad. En el ejercicio 2007 la Sociedad ha adquirido tres solares en Getafe (Madrid), Alhaurín de la Torre (Málaga) y Varsovia (Polonia), por un importe total de 28 millones de euros, aproximadamente.

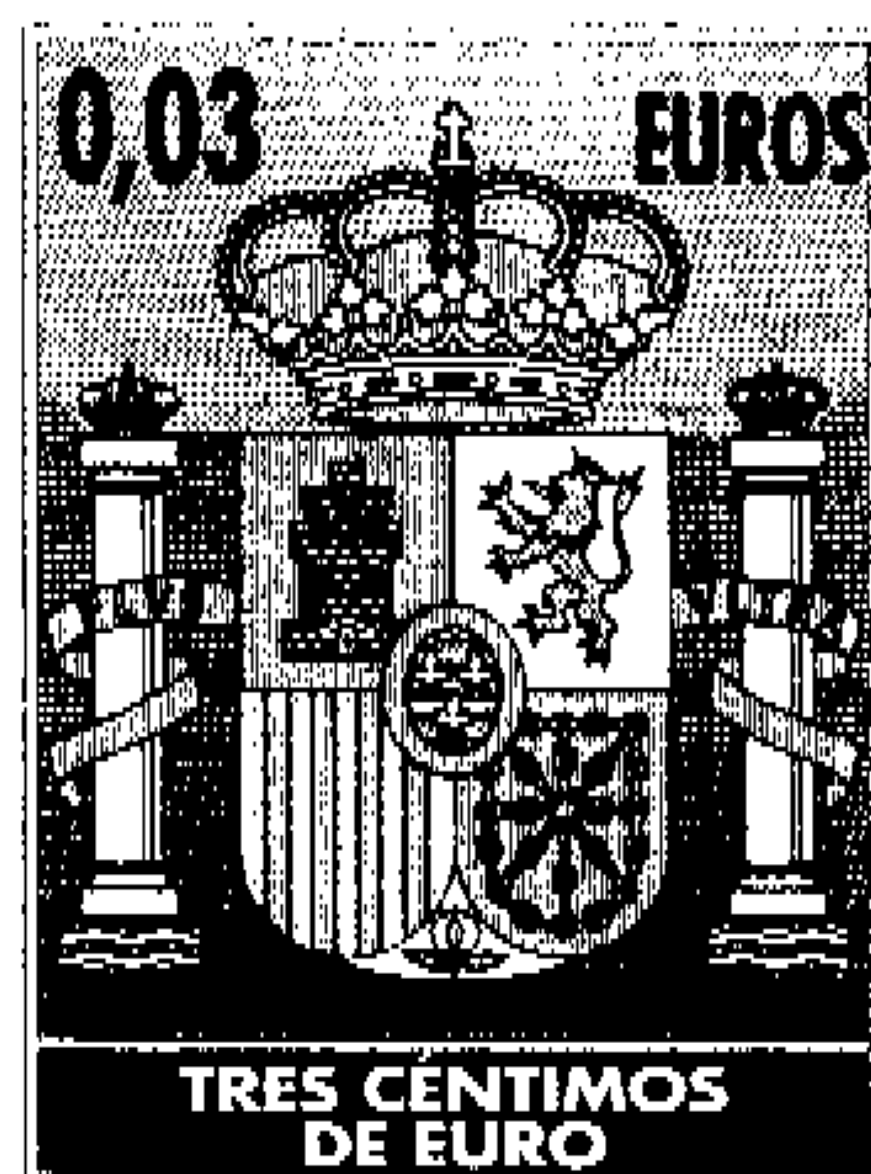
Formando parte del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 se incluyen 58.422 miles de euros, que corresponden al precio de adquisición de determinados terrenos y solares para los que a dicha fecha todavía no se habían formalizado las correspondientes escrituras públicas de compraventa y, por consiguiente, no figuraban registrados a nombre de la Sociedad en los respectivos Registros de la Propiedad. En base a los contratos privados de promesa o de opción de compra suscritos en relación con estos terrenos y solares, al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad había satisfecho a los vendedores un importe de 22.284 miles de euros.

**Obras en curso**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso de ejecución a dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad prevén que la finalización de cuatro de estas promociones se produzca durante el año 2008 y que la finalización de las restantes promociones en curso (*nueve*) se produzca a partir del 31 de diciembre de 2008.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0J1074652

Dos de las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2007 se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de sendos préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 12.390 miles de euros (véase Nota 14).

#### **Edificios construidos**

Al 31 de diciembre de 2007, varios de estos inmuebles se encontraban hipotecados en garantía de la devolución de varios préstamos concedidos a la Sociedad por determinadas entidades financieras, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 53.637 miles de euros (véase Nota 14).

#### **Anticipos a proveedores**

Los principales anticipos efectuados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 corresponden a las cantidades entregadas a cuenta del precio de compra de unas fincas en el término municipal de Sant Just Desvern (Barcelona), 2.740 miles de euros, y de de una finca en el término municipal de Los Barrios (Cádiz), 343 miles de euros.

Ambas operaciones se han formalizado en contratos privados de compraventa durante el año 2007, en los que se establece un precio conjunto total a satisfacer por la Sociedad de 41.120 miles de euros.

#### **Compromisos de venta**

Tal y como se indica en la Nota 2-b, al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tenía firmados contratos de venta de inmuebles de promociones en curso de ejecución a dicha fecha o de edificios construidos por un importe total de 64.348 miles de euros, aproximadamente.

Por otra parte, con fecha 22 de junio de 2006, la Sociedad y su empresa participada LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. formalizaron un contrato de opción de venta, por el cual la Sociedad puede vender a la citada empresa participada, dentro del plazo comprendido entre el 1 de febrero y el 15 de marzo de 2008, determinados terrenos situados en el ámbito "Huerta Grande", de Pozuelo de Alarcón (Madrid) y en el Sector 42 "El Peral", de Valladolid, por unos importes de 52.308 miles de euros y 5.952 miles de euros, respectivamente. La Sociedad decidirá, discrecionalmente y de forma absolutamente voluntaria, si ejercita o no la opción de venta. Transcurrido el período indicado sin que la opción de venta se hubiera ejercitado, la misma quedará automáticamente revocada, salvo nuevo acuerdo por escrito.

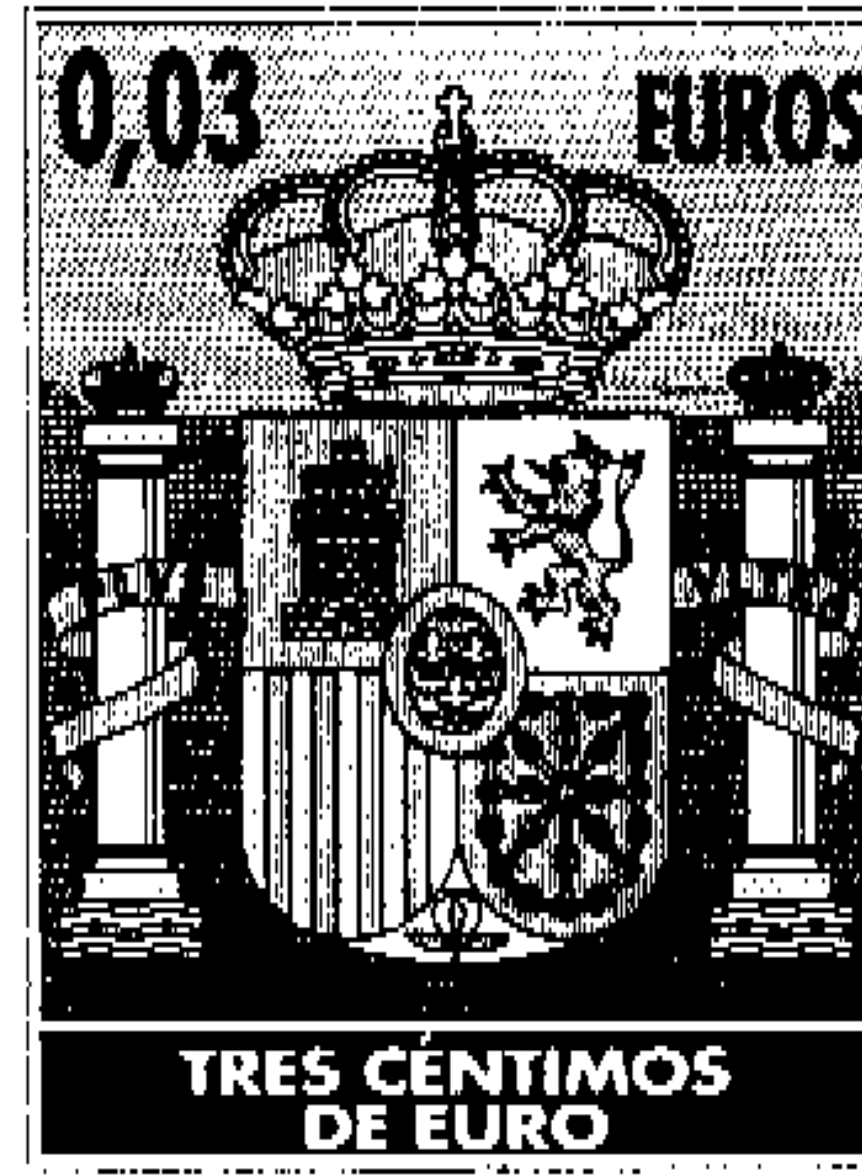
La mencionada opción de venta es gratuita.

#### **Realización de las existencias**

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2007, los Administradores de la Sociedad prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2007, así como los terrenos y solares (*ya sea mediante su desarrollo inmobiliario o a través de su venta directa*), se liquidarán con beneficio.

En este sentido, la Sociedad encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2007, el citado estudio ha sido realizado por "Savills España, S.A." y las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles. Al 31 de diciembre de 2007, el valor razonable de las existencias de la Sociedad que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.035 millones de euros, aproximadamente, importe muy superior a su valor contable.





0J1074653

CLASE 8.<sup>a</sup>

Código de Clasificación

**10. Saldos con empresas del Grupo y asociadas****Empresas del Grupo y asociadas, deudores**

El detalle de las cuentas a cobrar que al 31 de diciembre de 2007 mantenía la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas es el siguiente:

Empresa	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo (Nota 7)	
<b>Empresas del Grupo-</b>			
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	-	42.904	42.904
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	18.970	-	18.970
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	-	17.992	17.992
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	-	15.086	15.086
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	7.986	-	7.986
Green Inmuebles, S.L.	-	4.635	4.635
Hotel Rey Pelayo, S.L.	2.330	-	2.330
Inmoprado Laguna, S.L.	2.265	-	2.265
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	1.570	-	1.570
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	216	-	216
Otoño, S.L.	28	-	28
<b>Empresas asociadas y vinculadas-</b>			
Discovall 2000, S.L.	-	272	272
Pinar de Villanueva, S.L.	371	-	371
Comisión Gestora Sector Huerta Grande	349	-	349
Otras	152	-	152
	<b>34.237</b>	<b>80.889</b>	<b>115.126</b>

Una parte significativa de estos saldos corresponden a cuentas corrientes que mantiene la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas, las cuales no están formalizadas contractualmente ni tienen vencimiento establecido. Algunas de estas cuentas devengan a favor de la Sociedad un interés anual variable de mercado.

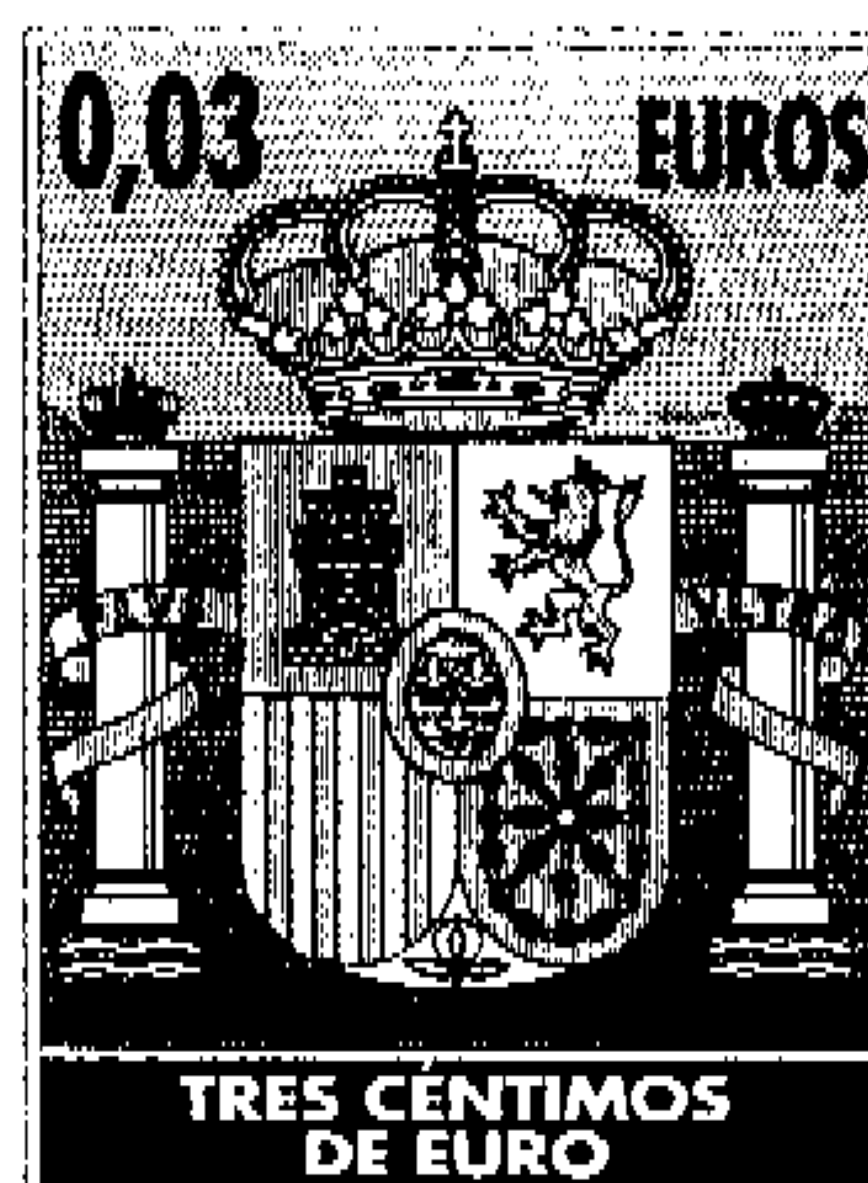
Los saldos de aquellas cuentas corrientes que los Administradores de la Sociedad no tienen intención de solicitar su devolución en el año 2008, ya que tienen carácter de financiación permanente o a cuenta de futuras ampliaciones de capital, se han clasificado en el activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto, en la partida "Inmovilizaciones financieras-Créditos a empresas del Grupo" (véase Nota 7).

Los intereses devengados a favor de la Sociedad por estas cuentas corrientes durante el ejercicio 2007 han ascendido a 4.801 miles de euros y figuran registrados en el epígrafe "Otros intereses e ingresos asimilados-De empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 18).

Los Administradores de la Sociedad no prevén dificultades para la total recuperación de estas cuentas a cobrar.

**Deudas con empresas del Grupo y asociadas**

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2007 las siguientes cuentas a pagar a corto plazo a empresas del Grupo y asociadas:



0J1074654

**CLASE 8.ª**

CONCEPTO

	Miles de Euros
Azac, S.A.	(22.087)
Parzara, S.L.	(16.522)
Parque Usera, S.L.	(14.247)
Lardea, S.L.	(6.922)
Grupo San José	(3.671)
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(2.804)
Cartuja I, S.A.U.	(902)
Urbemasa, S.A.	(154)
Sofia Hoteles, S.L.	(117)
Cumra, S.C.P.	(82)
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	(35)
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A. (AGEINSA)	(7)
Otras	(7)
	<b>(67.557)</b>

Una parte significativa de las cuentas a pagar a las empresas del Grupo corresponde a los saldos acreedores que presentaban al 31 de diciembre de 2007 las cuentas corrientes que la Sociedad mantiene con dichas empresas, las cuales no están formalizadas contractualmente ni tienen vencimiento establecido, motivo por el que se presentan en el balance de situación adjunto, formando parte del capítulo "Acreedores a Corto Plazo" (*si bien, en la práctica, la devolución de estos saldos se realiza en función de las necesidades de tesorería de cada una de estas empresas*).

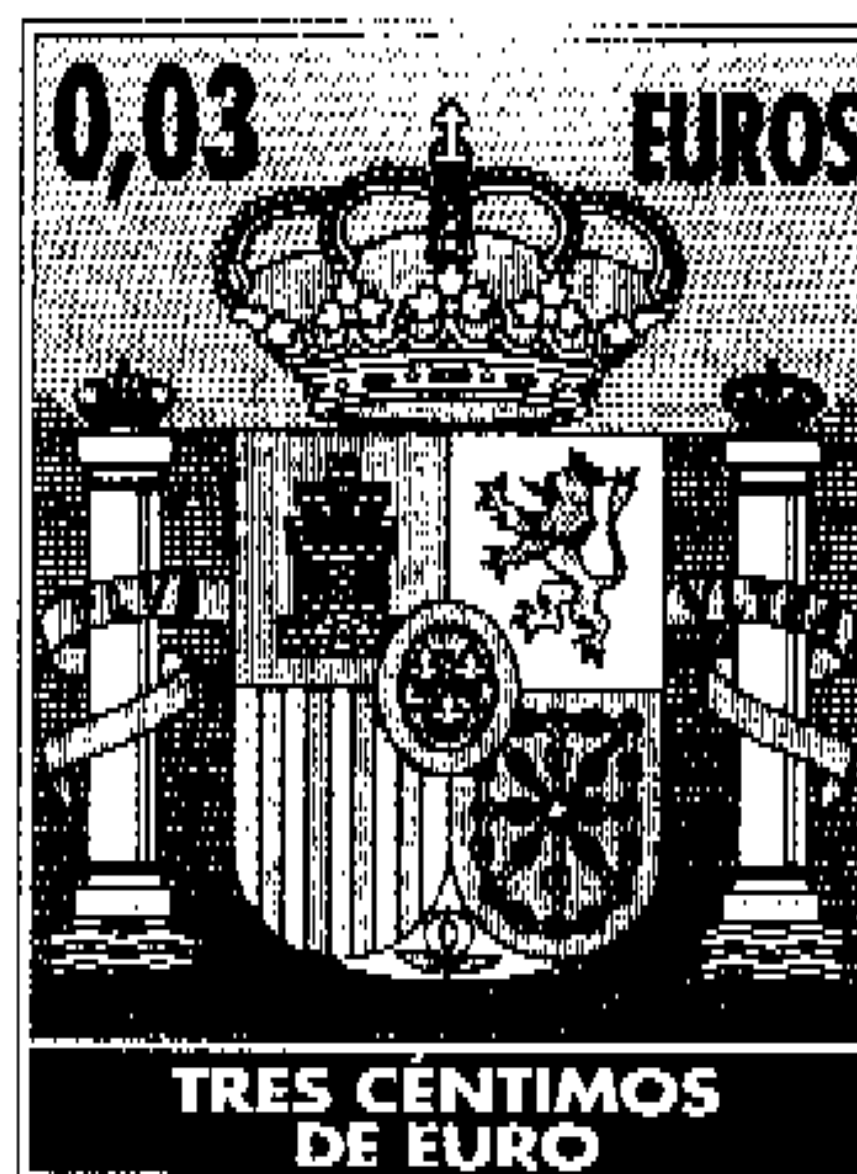
El resto de los saldos a pagar a las empresas del Grupo y asociadas se ha originado, básicamente, como consecuencia de transacciones comerciales efectuadas entre la Sociedad y dichas empresas (véase Nota 18), y no ha devengado interés alguno durante el ejercicio 2007.

**11. Fondos propios**

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el ejercicio 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Reserva para Acciones Propias	Beneficio del Ejercicio
Saldos iniciales	39.724	117.073	1.857	20.666	109	41.234
Distribución del beneficio del ejercicio 2006:						
A Reserva legal	-	-	4.124	-	-	(4.124)
A Reservas voluntarias	-	-	-	21.253	-	(21.253)
A Dividendos	-	-	-	-	-	(15.857)
Trasposos entre reservas	-	-	-	(10.902)	10.902	-
Dotación provisión por depreciación de acciones propias (Nota 4-d)	-	-	-	(29.059)	-	-
Beneficio del ejercicio 2007, según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 3)	-	-	-	-	-	45.362
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>39.724</b>	<b>117.073</b>	<b>5.981</b>	<b>1.958</b>	<b>11.011</b>	<b>45.362</b>





0J1074655

**CLASE 8.ª****Capital suscrito**

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 está representado por 39.724.284 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola serie y clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones que componen el capital social de la Sociedad están representadas por anotaciones en cuenta, que se rigen por lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y en aquellas otras disposiciones de desarrollo.

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 era la siguiente:

Accionistas	Porcentaje de Participación
UDRAMED, S.L.U.	50,785
Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A.	12,000
Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.	9,371
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	5,035
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha	4,000
Grupo Empresarial San José, S.A.	2,299
Otros consejeros	0,004
Resto de accionistas	11,525
	<b>95,019</b>
Autocartera ( <i>acciones propias</i> )	<b>4,981</b>
	<b>100,000</b>

**Prima de emisión**

La legislación mercantil vigente permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

**Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social (véase Nota 3).

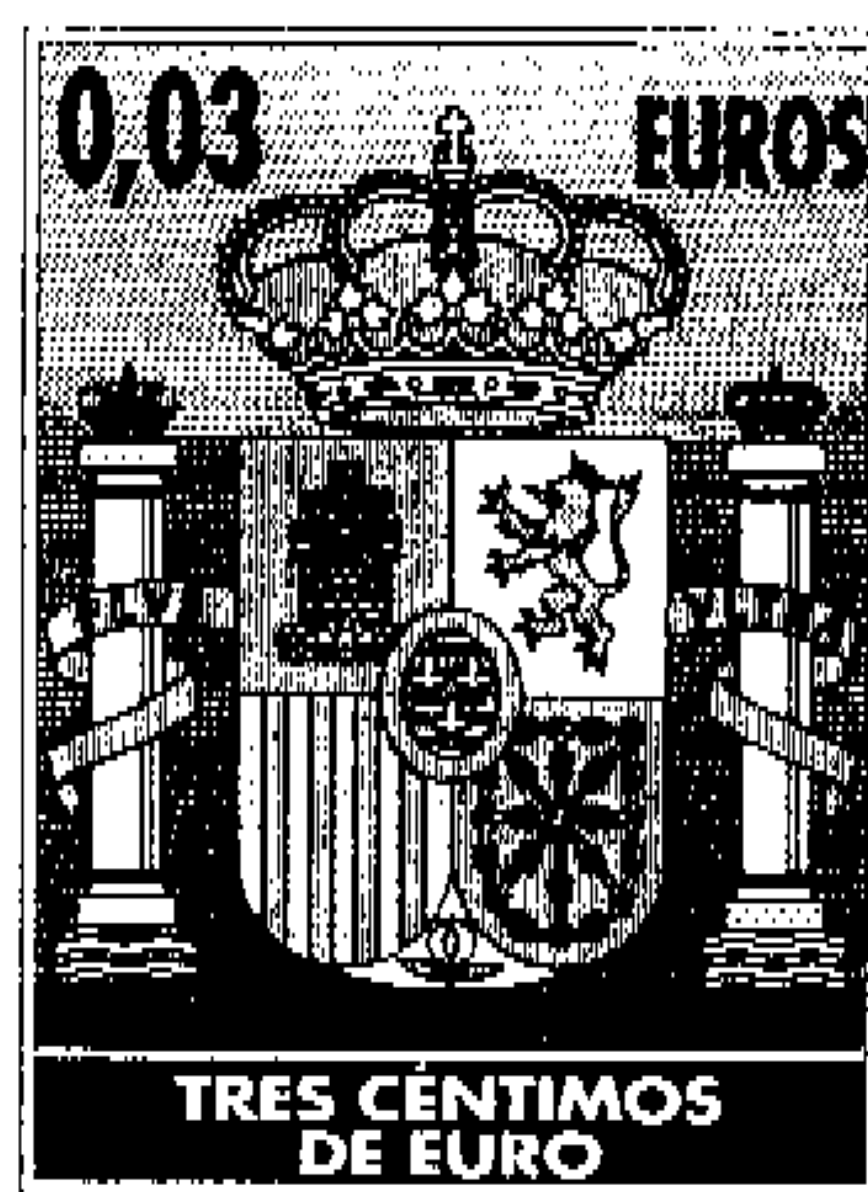
La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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

**Acciones propias y reserva para acciones propias**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2007 aprobó la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (*que el valor nominal de las acciones adquiridas sumado al de las que ya poseía la Sociedad no excediera del 5% del capital social*).

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad poseía 1.978.613 acciones propias (*representativas del 4,981% de su capital social*), las cuales, según se indica en la Nota 4-d, figuran registradas en el balance de situación a dicha fecha adjunto por su precio de adquisición (*42.029 miles de euros*), neto de la provisión por depreciación constituida (*31.018 miles de euros*). Estas acciones han sido adquiridas a lo largo de los ejercicios 2006 (*6.035 acciones*) y 2007 (*1.972.578 acciones*), a unos precios medios por acción de 18,19 euros y 21,25 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2007 la Sociedad no ha efectuado operaciones de venta de acciones propias.



0J1074656

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

La totalidad de las acciones propias, que han sido adquiridas sin el propósito inicial de reducir el capital y sin intención inicial de proceder a su enajenación, figuran registradas en el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto, formado parte del capítulo "Inmovilizado", en el epígrafe "Acciones propias".

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha constituido la preceptiva "Reserva para acciones propias" por el mismo importe por el que figuran registradas las acciones propias adquiridas. Esta reserva es indisponible y deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

**12. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en este capítulo del pasivo del balance de situación ha sido el siguiente:

Concepto	Miles de Euros		
	Saldo Inicial	Imputado a los Resultados del Ejercicio 2007	Saldo Final
Subvenciones de capital	446	(84)	362
Intereses diferidos	301	(298)	3
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.872	(569)	1.303
	<b>2.619</b>	<b>(951)</b>	<b>1.668</b>

**Subvenciones de capital**

Las subvenciones de capital concedidas a la Sociedad para financiar determinadas inversiones realizadas en el hotel "Meliá Boutique Recoletos" y pendientes de imputar en su totalidad a resultados al 31 de diciembre de 2007, son las siguientes:

Organismo que Concedió la Subvención	Año de Registro	Miles de Euros			
		Importe de la Subvención	Imputado a Resultados:		Importe Pendiente de Imputar a Resultados
			En Ejercicios Anteriores	En el Ejercicio 2007	
Agencia de Inversiones y Servicios de Castilla y León Dirección General de Políticas Sectoriales	2003	303	(141)	(30)	132
	2004	532	(248)	(54)	230
		<b>835</b>	<b>(389)</b>	<b>(84)</b>	<b>362</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que se ha cumplido con la totalidad de las condiciones generales y particulares establecidas en las correspondientes Resoluciones Individuales de Concesión de dichas subvenciones.

**Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios**

En el año 2002 la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (véase Nota 1) suscribió con terceros determinados contratos de "cesión en aportación", mediante los cuales cedía unos terrenos para la construcción de promociones inmobiliarias y a cambio recibía un porcentaje del derecho de vuelo de la edificabilidad, que se concretó en determinadas viviendas, garajes y trasteros que le fueron adjudicados en la declaración de obra nueva y división horizontal de las correspondientes promociones. El cobro de esta cesión se efectuó en el ejercicio 2005, una vez finalizadas las obras de construcción, mediante la recepción de los inmuebles adjudicados a la citada sociedad absorbida. Al tratarse de una operación de permuta, y de acuerdo





0J1074657

**CLASE 8.ª**

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

con principios y normas contables generalmente aceptados, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio obtenido en esta operación a medida que se realiza la venta de las viviendas, garajes y trasteros recibidos.

El importe imputado por este concepto a los resultados del ejercicio 2007, que figura registrado en el epígrafe "Ingresos extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, asciende a 569 miles de euros (véase Nota 18).

**13. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en las provisiones para riesgos y gastos ha sido el siguiente:

Concepto	Miles de Euros				Saldo Final
	Saldo Inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Reversiones	
Provisión por costes de urbanización de la segunda fase del Plan Parcial "Parquesol"	6.279	416	(526)	(2.456)	3.713
Provisión por costes de urbanización del Plan Parcial "Las Raposas"	-	8	-	-	8
Provisión por el patrimonio negativo de determinadas empresas participadas (Notas 7 y 18)	849	2.598	-	-	3.447
Otras provisiones	3	-	(3)	-	-
	<b>7.131</b>	<b>3.022</b>	<b>(529)</b>	<b>(2.456)</b>	<b>7.168</b>

**Provisión por costes de urbanización**

La provisión por costes de urbanización corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas y de aquellas sobre las que la Sociedad ha iniciado la construcción de una promoción inmobiliaria, situadas, básicamente, en la segunda fase del Plan Parcial "Parquesol" y en el Plan Parcial "Las Raposas", ambos en Valladolid. En el ejercicio 2007 se ha procedido a actualizar el estudio técnico-económico realizado en su día sobre los costes totales estimados de la urbanización, así como sobre los ingresos totales estimados por la venta de las parcelas (*en función de los cuales se efectúa la distribución de los costes de urbanización entre las parcelas*), habiéndose revertido, por este motivo, de la provisión constituida un importe de 2.456 miles de euros, con abono a la partida "Otros ingresos de explotación-Exceso de provisiones de riesgos y gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

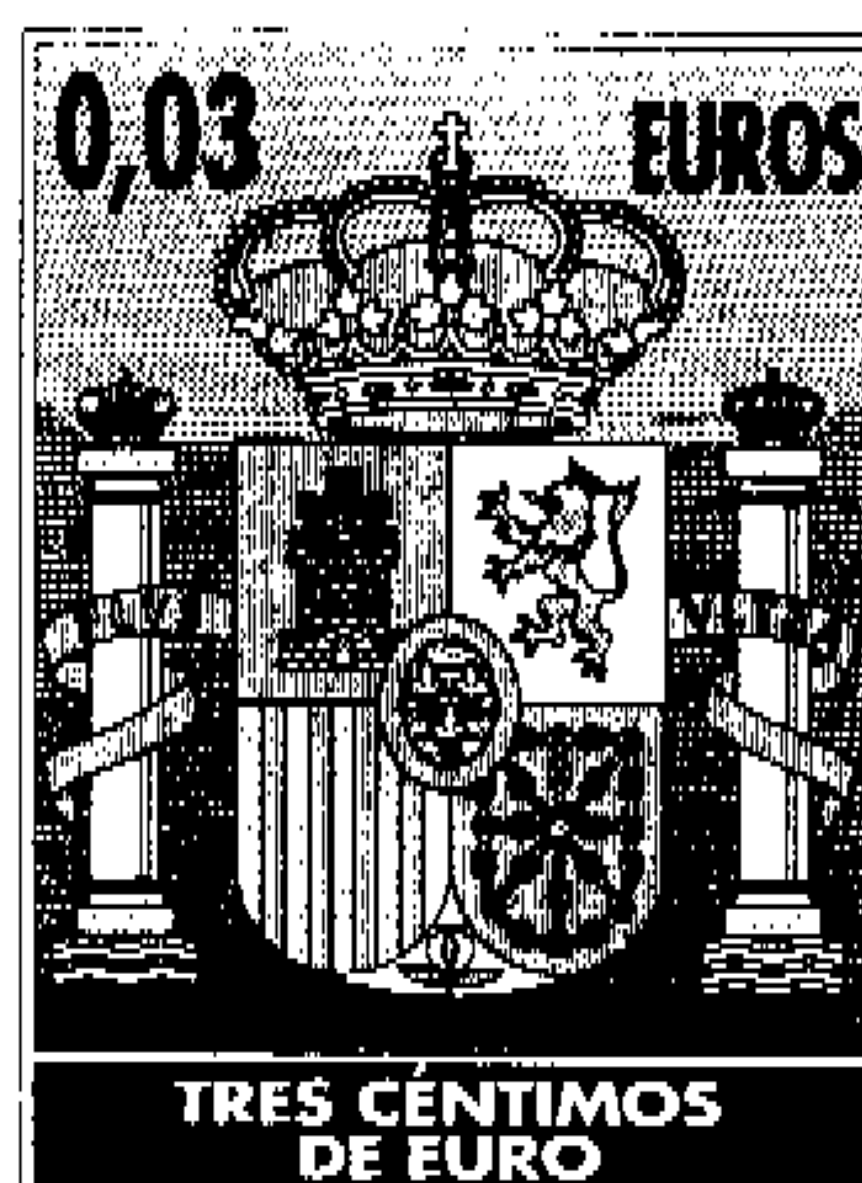
Del importe registrado en el presente ejercicio con abono a esta provisión, 368 miles de euros se han cargado a la cuenta "Existencias-Obras en curso", ya que corresponden a parcelas sobre las que la Sociedad ha iniciado en el ejercicio 2007 la construcción de la correspondiente promoción inmobiliaria.

Para las parcelas que al 31 de diciembre de 2007 figuraban registradas en "Existencias-Terrenos y solares" quedaban por incurrir a dicha fecha costes por un importe de 920 miles de euros, aproximadamente, en el caso del Plan Parcial "Parquesol", y de 96 miles de euros, aproximadamente, en el Plan Parcial "Las Raposas".

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2007 serán suficientes para hacer frente a los costes que se derivarán por dichos conceptos.

**14. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía concedidas de diversas entidades financieras las siguientes financiación:



0J1074658

**CLASE 8.ª**

Caja de Pensiones

Concepto	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos hipotecarios sobre inmuebles para arrendamiento	2.712	75.074	77.786
Préstamos hipotecarios sobre existencias	53.637	12.390	66.027
Crédito sindicado	-	265.000	265.000
Líneas de crédito a corto plazo	76.551	-	76.551
	132.900	352.464	485.364
Deuda por intereses	2.577	-	2.577
Provisión por pérdidas en valoración de instrumentos financieros derivados especulativos	188	-	188
	<b>135.665</b>	<b>352.464</b>	<b>488.129</b>

**Préstamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles para arrendamiento**

La Sociedad tiene concedidos de diversas entidades financieras determinados préstamos que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles destinados a su arrendamiento a terceros, cuyo coste total en libros al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 114.103 miles de euros, aproximadamente. La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2008 y 2025.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2007 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros					
Vencimientos en el Año:					Total
2008	2009	2010	2011	2012 y Sigüientes	
2.712	2.902	3.092	3.282	65.798	77.786

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, fijo o variable, que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre el 6,48% y el 6,77%.

**Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias**

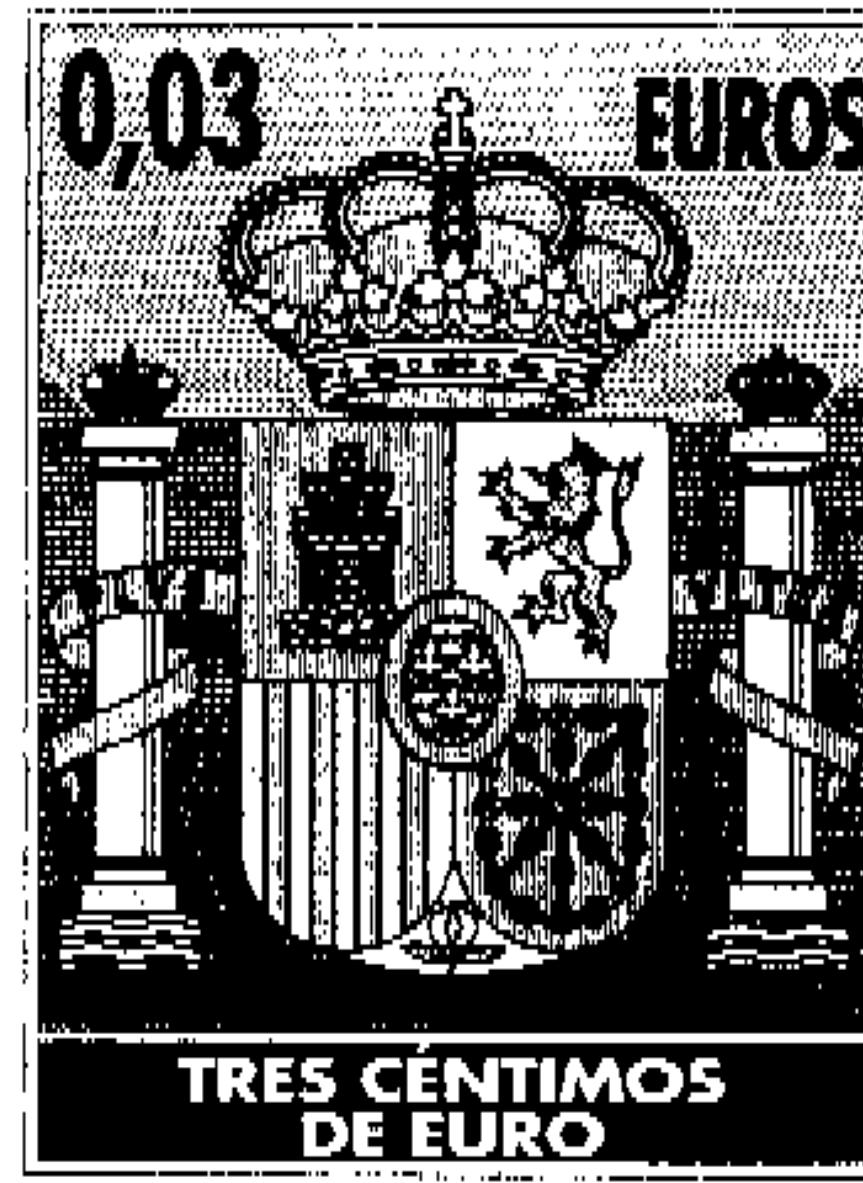
Descripción	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos hipotecarios sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción (a)	-	12.390	12.390
Préstamo hipotecario sobre edificios construidos (b)	53.637	-	53.637
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias</b>	<b>53.637</b>	<b>12.390</b>	<b>66.027</b>

- (a) Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios que tiene concedidos la Sociedad para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 9). La cancelación de estos préstamos se producirá en el momento de la entrega de los inmuebles a los correspondientes compradores, los cuales se subrogarán en la obligación de pago. Por este motivo, el importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007 de los préstamos relativos a aquellas promociones cuya finalización y entrega está prevista a partir del 31 de diciembre de 2008 ha sido clasificado en el balance de situación adjunto, formando parte del capítulo "Acreedores a Largo Plazo".





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J1074659

- (b) Dado que los Administradores de la Sociedad tienen previsto que la venta de estos inmuebles se produzca a lo largo del año 2008, momento en el que se producirá la subrogación o la cancelación de este préstamo, la totalidad del saldo pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2007 se ha clasificado en el balance de situación adjunto, formando parte del capítulo "Acreedores a Corto Plazo".

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre el 2,65% y el 6,52%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2007 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros			
Vencimientos en el Año:			Total
2008	2009	2010	
53.637	-	12.390	66.027

#### Crédito sindicado

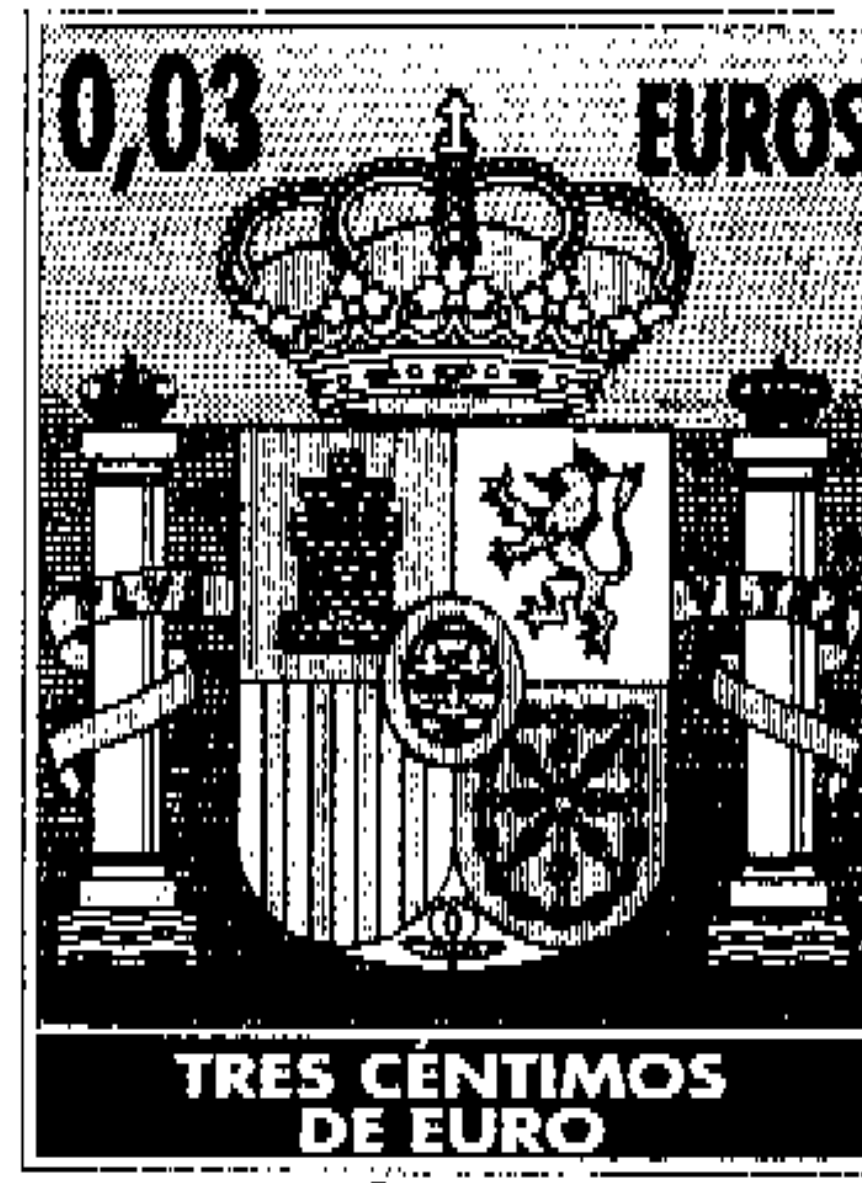
Con fecha 3 de mayo de 2007, se produjo la adhesión de la Sociedad a un contrato de crédito sindicado concedido a UDRAMED, S.L.U. (*accionista mayoritario de la Sociedad*) por diversas entidades de crédito. En dicha fecha se formalizó la novación del mencionado crédito sindicado y se concedió a la Sociedad un crédito por un importe máximo de 265.000 miles de euros, destinado a la reestructuración de la deuda bancaria del Grupo Inmobiliario Parquesol. El importe total del crédito se divide en dos tramos, el primero de 180.000 miles de euros y el segundo de 85.000 miles de euros, que se halla formalizado en una línea de crédito circulante o "revolving". El vencimiento del primero de los tramos está establecido en el año 2014, en tanto que la línea de crédito circulante tiene establecido su vencimiento en el año 2012.

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo Parquesol había dispuesto de la totalidad de ambos tramos del crédito sindicado, el cual devenga un interés anual variable de mercado (*EURIBOR más un diferencial*), que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre un mínimo del 5,23% y un máximo del 5,39%.

Entre las cláusulas del contrato del crédito sindicado se incluye la obligación del grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U. de cumplir determinados "covenants", tales como los compromisos de no constituir garantías sobre sus bienes, excepto las relativas a préstamos promotores e hipotecarios hasta un máximo del 20% del GAV de dicho grupo (*el 30%, en determinadas circunstancias*) y de que el saldo conjunto de los préstamos personales con garantía bilateral concedidos al grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U., distintos del crédito sindicado, no superen la cantidad de 100.000 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad estiman que al 31 de diciembre de 2007 el grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U. ha cumplido con los citados "covenants" y, asimismo, se prevé que cumpla en el futuro con los mismos.

Este crédito sindicado cuenta con la garantía solidaria de las siguientes sociedades del Grupo San José: Inmobiliaria UDRA, S.A., Douro Atlántico Sociedad Inmobiliaria, S.A., Douro Atlántico, S.L., UDRALAR, S.L. y Burgo Fundiarios, S.A. Adicionalmente, el Grupo Parquesol ha otorgado una promesa de hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre sus activos inmobiliarios, hipoteca que se formalizaría únicamente a partir del momento en el que se produjera el vencimiento anticipado del crédito sindicado y del contrato de cobertura suscrito. En este sentido, el vencimiento anticipado (*total o parcial*) del crédito sindicado se produciría, entre otros, en los siguientes supuestos:

- ❖ Cambio de control en el Grupo Parquesol, en Grupo Empresarial San José, S.A. y/o en UDRAMED, S.L.U.
- ❖ Enajenación de la totalidad de activos o de una rama de actividad de los citados grupos, así como la enajenación de participaciones significativas en empresas del grupo.
- ❖ Cuando se genere flujo de caja excedentario, deberá destinarse el 90% del mismo a la amortización anticipada del crédito sindicado (*amortizándose en primer lugar los tramos del crédito sindicado concedidos a UDRAMED, S.L.U.*).



0J1074660

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- ❖ Incumplimiento por el Grupo Parquesol o por el grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U. de determinados ratios financieros establecidos en el contrato del crédito sindicado, sin que se hubiera subsanado la situación en el plazo de 15 días desde la notificación del incumplimiento por el agente del crédito sindicado.

Los Administradores de la Sociedad estiman que al 31 de diciembre de 2007 no se había producido ninguno de los supuestos de vencimiento anticipado ni, asimismo, prevén que se produzcan a lo largo del año 2008.

**Líneas de crédito a corto plazo**

Miles de Euros		
Límite	Saldo Dispuesto	Saldo Disponibile
124.000	76.551	47.449

**Deuda por intereses**

Los gastos financieros a cargo de la Sociedad devengados al 31 de diciembre de 2007 y pendientes de pago a dicha fecha, ascendían a 2.577 miles de euros.

**Préstamos y créditos pendientes de disponer a la fecha de cierre del ejercicio**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía pendiente de disponer de los préstamos promotores (*disponibles en función del avance de las obras*) que tenía concedidos a dicha fecha un importe total de 97.000 miles de euros, aproximadamente. Por otra parte, y como se ha indicado con anterioridad, al cierre del ejercicio 2007 la Sociedad tenía pendiente de disponer de las pólizas de crédito a corto plazo que tenía concedidas un importe de 47.499 miles de euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tenía pendiente de disponer de los préstamos y créditos que tenía concedidos a dicha fecha un importe total de 144.000 miles de euros, aproximadamente.

**Operaciones con derivados***Operaciones de cobertura*

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía contratado un instrumento financiero derivado (*"swap"*) para la cobertura del riesgo de tipo de interés de una parte del primer tramo del crédito sindicado mencionado con anterioridad. Las características más significativas de este derivado son las siguientes:

Nocional en Miles de Euros	Fecha de Inicio Cobertura	Fecha de Finalización Cobertura	Tipo de Interés
135.000	24/09/07	24/09/12	4,685%

La valoración de este instrumento financiero de cobertura al 31 de diciembre de 2007 ascendía a un importe neto de 1.521 miles de euros, aproximadamente, a favor de la entidad financiera.





0J1074661

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

*Otros derivados contratados*

La Sociedad tenía contratados al 31 de diciembre de 2007 determinados "swaps" y "collars" que originalmente tenían como finalidad la cobertura de los contratos de arrendamiento financiero que han sido cancelados en el año 2007 (véase Nota 5) y la cobertura de determinados préstamos que también han sido cancelados a lo largo del año 2007. En consecuencia, estos instrumentos financieros han pasado a ser especulativos. Las características más significativas de estos derivados son las siguientes:

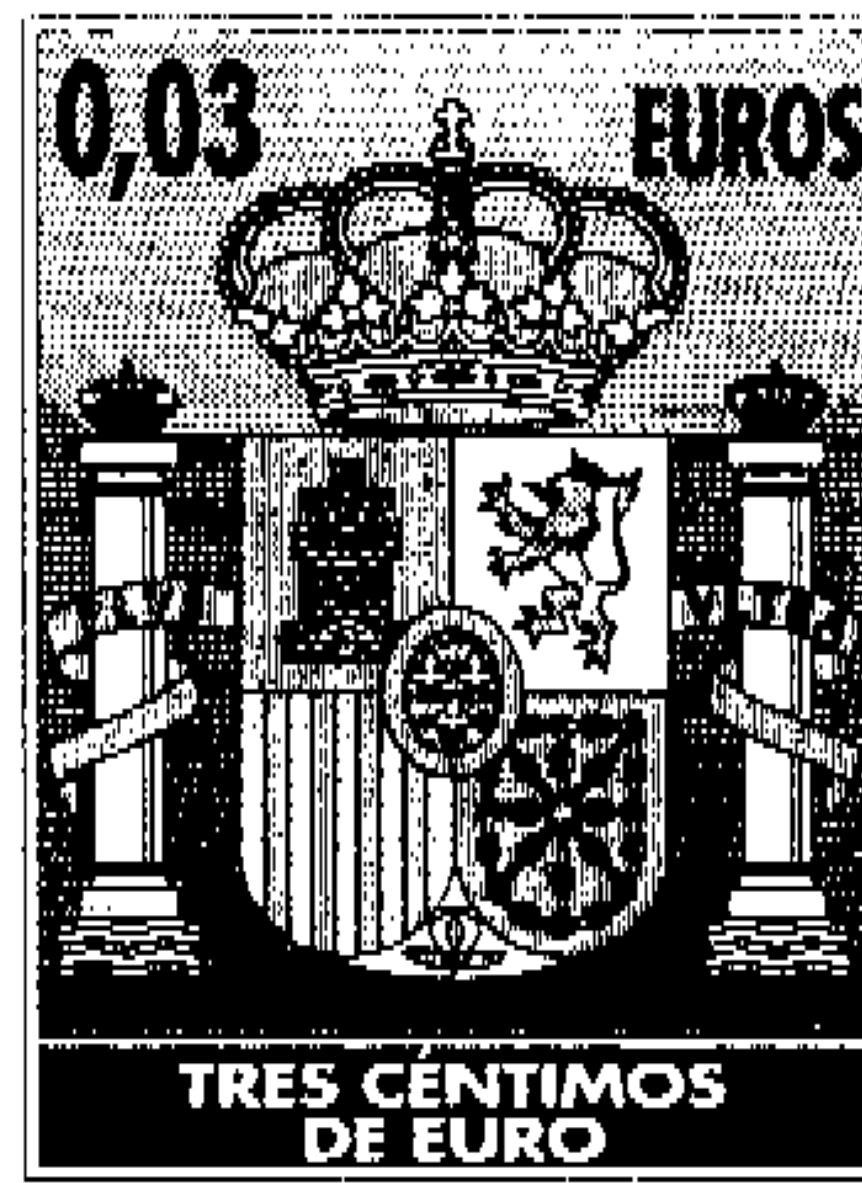
Nocional en Miles de Euros	Fecha de Inicio del Contrato	Fecha de Finalización del Contrato	Tipo de Interés
14.402	09/10/02	09/10/17	4,49%
20.098	19/01/05	19/01/23	3,94%
84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
25.000	29/03/06	29/03/24	4,16%
25.000	31/01/09	31/12/23	4,22%
9.000	09/01/04	02/01/09	3,61%
7.500	09/01/04	09/01/09	3,63%
7.500	09/01/04	09/01/09	3,58%
7.500	09/01/04	09/01/09	3,53%
5.000	13/04/04	09/01/09	3,10%
10.000	31/08/08	31/07/23	4,18%
10.000	02/01/09	02/01/24	4,15%
8.802	30/06/06	31/10/19	4,26%
1.886	09/10/02	04/10/12	4,72%
288	30/11/99	30/11/09	4,62%
167	17/09/99	17/09/08	4,33%
235	29/10/99	30/10/09	4,61%
97	24/02/00	24/02/09	4,70%
<b>236.475</b>			

La valoración del primero de estos instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 188 miles de euros, aproximadamente, a favor de la entidad bancaria, importe que ha sido provisionado en el ejercicio 2007 con cargo al epígrafe "Gastos financieros y gastos asimilados-Por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. La valoración del resto de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2007 ascendía a un importe neto de 3.051 miles de euros, aproximadamente, a favor de la Sociedad.

**15. Anticipos de clientes**

Corresponden a las entregas recibidas de los compradores de inmuebles de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio 2007, en concepto de cantidades a cuenta (véanse Notas 2-b, 6 y 9). Los anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2007 tienen previsto los siguientes vencimientos:

Anticipos de Compradores de:	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Inmuebles para arrendamiento ( <i>inmovilizado material</i> )	230	-	230
Inmuebles de promociones en curso o productos terminados ( <i>existencias</i> )	1.692	7.081	8.773
Terrenos y solares ( <i>existencias</i> ) y otros conceptos	543	-	543
	<b>2.465</b>	<b>7.081</b>	<b>9.546</b>



0J1074662

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
 FISCALIDAD DE LOS IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2007, la mayor parte de los anticipos recibidos de clientes por la compra de viviendas se encontraba garantizada por diversas entidades financieras.

#### 16. Administraciones Públicas

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2007 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

Concepto	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
<b>Hacienda Pública deudora-</b>			
Impuesto sobre beneficios anticipado	2.478	-	2.478
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.205	-	2.205
<b>Total saldos deudores</b>	<b>4.683</b>	<b>-</b>	<b>4.683</b>
<b>Hacienda Pública acreedora-</b>			
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007	14.301	-	14.301
Impuesto sobre beneficios diferido	1.082	3.450	4.532
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	142	-	142
	<b>15.525</b>	<b>3.450</b>	<b>18.975</b>
<b>Organismos de la Seguridad Social acreedores</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>57</b>
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>15.582</b>	<b>3.450</b>	<b>19.032</b>

#### Impuesto sobre Sociedades

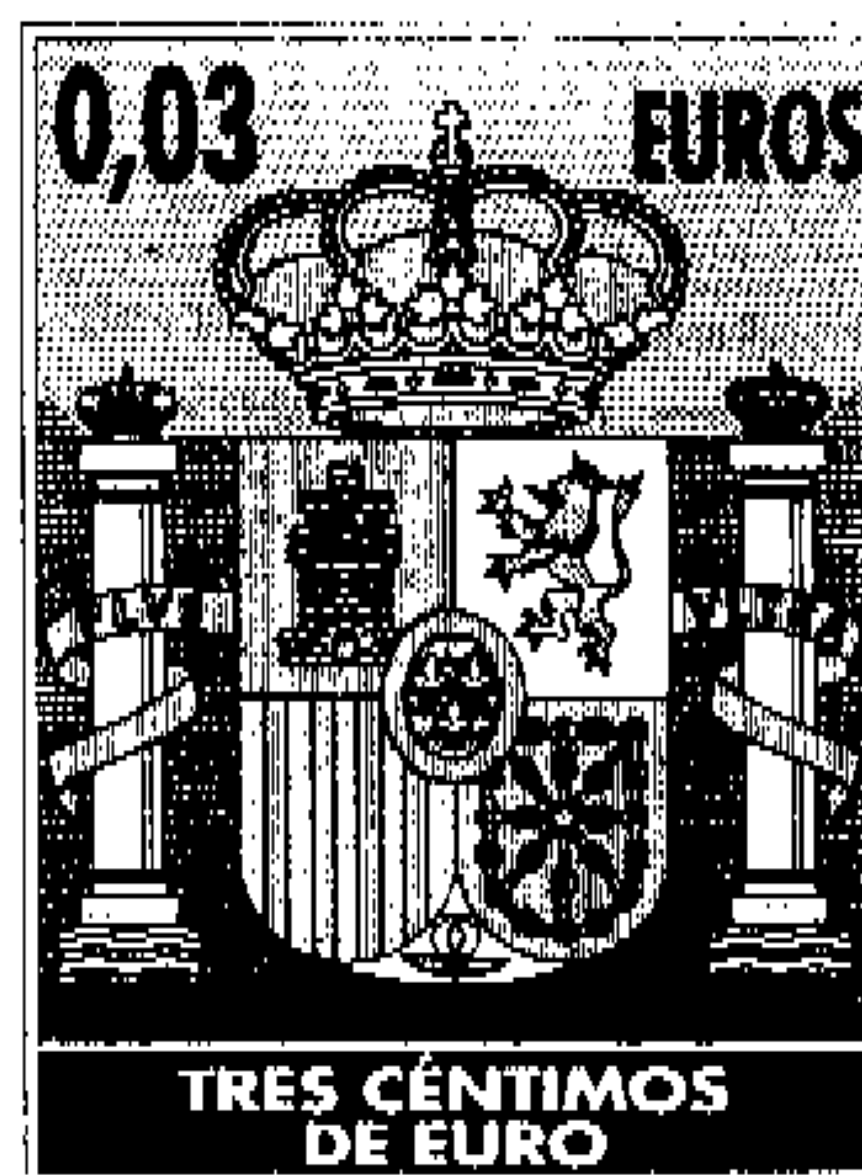
Tal y como se indica en la Nota 4-m, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad tributa bajo el Régimen de Declaración Consolidada, formando parte de un Grupo fiscal, del que es su sociedad dominante. El Grupo fiscal consolidable está constituido por las siguientes sociedades:

Sociedad
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)
Azac, S.A.U.
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.
Guadalmina Inversiones, S.L.U.
Hotel Rey Pelayo, S.L.
Lardea, S.L.
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.
Parque Usera, S.L.
Parzara, S.L.U.
Sofía Hoteles, S.L.U.
Urbemasa, S.A.U.

Para cada una de las sociedades pertenecientes al Grupo fiscal consolidable, el Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2007 con la base imponible individual prevista del Impuesto sobre Sociedades aportada por la Sociedad al Grupo fiscal consolidable, es como sigue:





0J1074663

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Impuesto sobre Sociedades

Concepto	Miles de Euros		
	Aumento	(Disminución)	Importe
Beneficio del ejercicio, antes de impuestos			66.874
Diferencias permanentes (a)	2.075	(474)	1.601
Diferencias temporales:			
Por operaciones de venta a plazo	2.624	-	2.624
Por provisiones no deducibles	2.749	(959)	1.790
Por provisiones de inmovilizado financiero	-	(401)	(401)
Por diferimiento por reinversión	905	-	905
Por leasing	53	-	53
Otras diferencias	-	(132)	(132)
<b>Base imponible individual (resultado fiscal)</b>			<b>73.314</b>
<b>Cuota previa (al 32,5%)</b>			<b>23.827</b>
Menos- Deduciones			(155)
<b>Cuota líquida estimada</b>			<b>23.672</b>
Menos- Retenciones y pagos a cuenta			(17.179)
<b>Importe neto a pagar por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007</b>			<b>6.493</b>

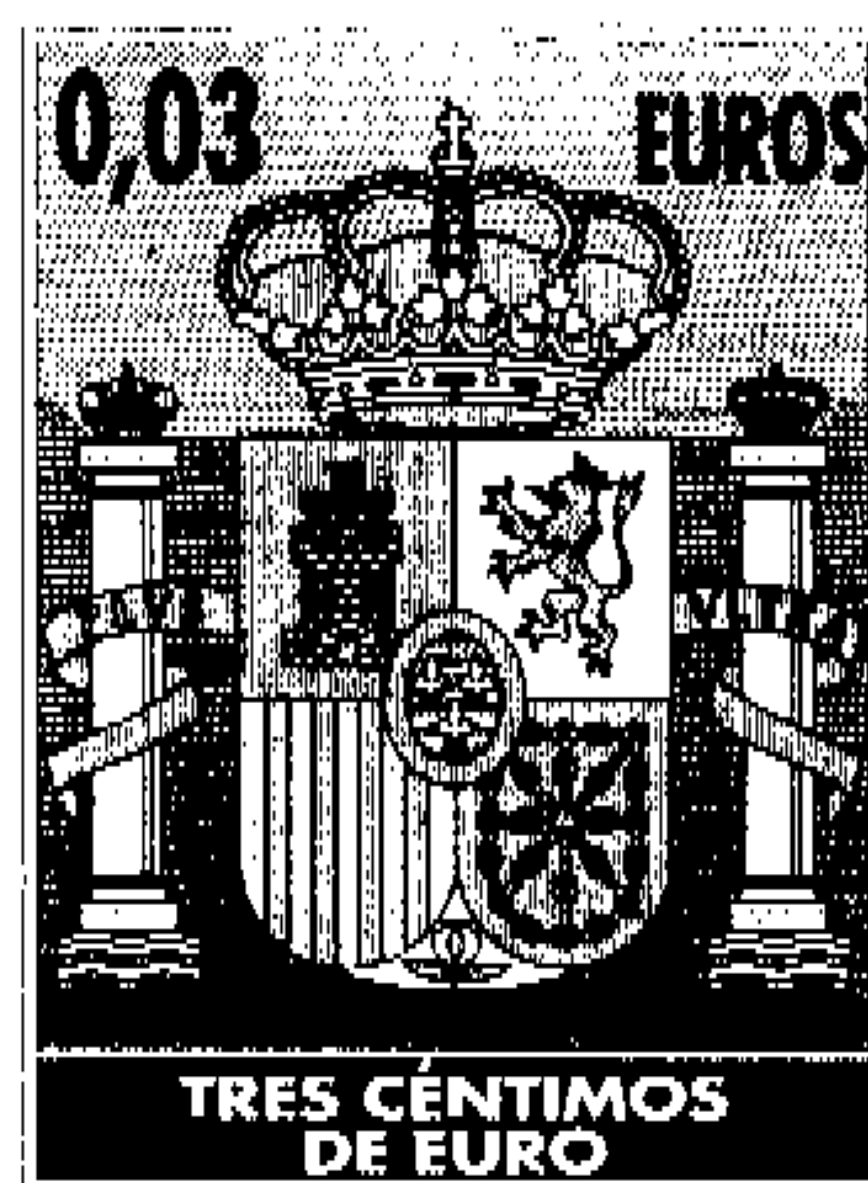
- (a) Los aumentos corresponden, básicamente, a la parte de la dotación a la provisión por depreciación de acciones propias que se ha registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta, y que se ha considerado como gasto no deducible.

Como consecuencia de las bases imponibles positivas y negativas y de las retenciones a cuenta aportadas por cada una de las sociedades del Grupo fiscal consolidable a la declaración consolidada del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007, el importe que debe pagar la Sociedad a la Hacienda Pública por el impuesto del Grupo fiscal consolidable del presente ejercicio asciende a 14.301 miles de euros. Por este motivo, la Sociedad ha registrado una cuenta a cobrar al resto de las sociedades del Grupo fiscal por un importe neto de 7.808 miles de euros, que figura en el epígrafe "Inversiones financieras temporales-Créditos a empresas del Grupo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto (véase Nota 7).

**Impuestos sobre beneficios anticipado y diferido**

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio 2007 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se registra en las cuentas "Impuesto sobre beneficios anticipado a corto plazo", "Impuesto sobre beneficios diferido a corto plazo" e "Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo", según corresponda. Los impuestos anticipados y diferidos al 31 de diciembre de 2007 se han determinado aplicando los tipos impositivos nominales vigentes en los ejercicios en los que está prevista su reversión (la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo quedó establecido en el 32,5% para el ejercicio 2007 y en el 30% para los ejercicios 2008 y sucesivos).

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en la cuenta "Impuesto sobre beneficios anticipado a corto plazo" se indica a continuación:



0J1074664

**CLASE 8.ª**

Impuesto sobre Sociedades

Concepto	Miles de Euros
Saldo inicial	1.679
Aumentos	893
Disminuciones	(485)
Disminuciones por operaciones de permuta (Nota 18)	(185)
Regularizaciones sin efecto en resultados (a)	576
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>2.478</b>

- (a) Corresponden al efecto fiscal derivado de determinadas provisiones que fueron consideradas como diferencias temporales en la liquidación definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 y que no habían sido consideradas como tales en la provisión del mencionado impuesto en las cuentas anuales de dicho ejercicio.

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 corresponde, básicamente, a los siguientes conceptos:

- ♦ Al efecto impositivo de las diferencias temporales existentes entre el momento en el que se registra el gasto económico por la dotación de determinadas provisiones de cartera y para riesgos y gastos y el momento en el que se imputa como gasto fiscalmente deducible.
- ♦ Al efecto impositivo derivado de los ingresos generados como consecuencia de una operación de permuta que se consideraron ingresos fiscales en el ejercicio en que se realizó la operación y que contablemente se vienen imputando a resultados a medida que se van realizando las ventas de los inmuebles recibidos (véase Nota 12).

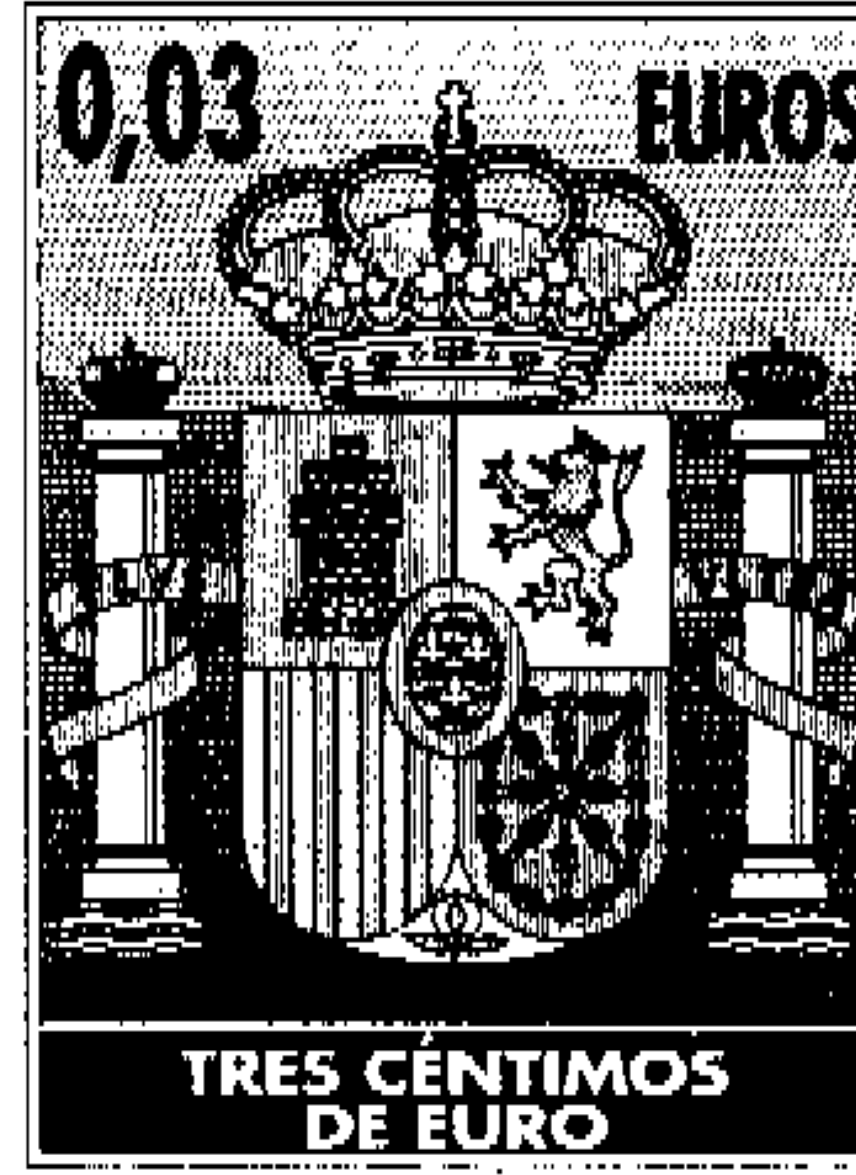
El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en las cuentas "Impuesto sobre beneficios diferido a corto plazo" e "Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo" se indica a continuación:

	Miles de Euros		
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Saldos iniciales	1.131	4.582	5.713
Disminuciones	(1.164)	-	(1.164)
Traspasos	1.115	(1.115)	-
Regularizaciones sin efecto en resultados	-	(17)	(17)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.082</b>	<b>3.450</b>	<b>4.532</b>

Los saldos de estas cuentas al 31 de diciembre de 2007 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

- ♦ Al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se registró el ingreso económico por determinadas operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001 y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables registradas, ya que la Sociedad se acogió al régimen de diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios previsto en la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. La Sociedad sigue el criterio de imputar los beneficios extraordinarios obtenidos en las citadas ventas de inmovilizado material a las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades, en función de la amortización de los elementos en los que se ha materializado la reinversión y, por la parte no amortizable de los bienes, por séptimas partes, a partir de la finalización del plazo de reinversión. Las rentas positivas pendientes de incorporar al 31 de diciembre de 2007 por las plusvalías generadas hasta el ejercicio 2001, se integrarán en los períodos impositivos hasta 2047, inclusive, en función de la amortización de los elementos en que se ha materializado la reinversión.
- ♦ Al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se ha registrado el ingreso económico por la venta efectuada en el ejercicio 2006, con pago aplazado, de un determinado solar y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables registradas, ya que se ha adoptado el criterio de imputar el citado ingreso a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en función de los cobros de los correspondientes importes.





0J1074665

**CLASE 8.ª**

### Otros impuestos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta corresponde a la diferencia existente entre la provisión para el Impuesto sobre Sociedades considerada en las cuentas anuales del ejercicio 2006 y la liquidación definitiva del citado impuesto.

### Deducciones

La legislación en vigor relativa al Impuesto sobre Sociedades establece diversos incentivos fiscales. Las deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto.

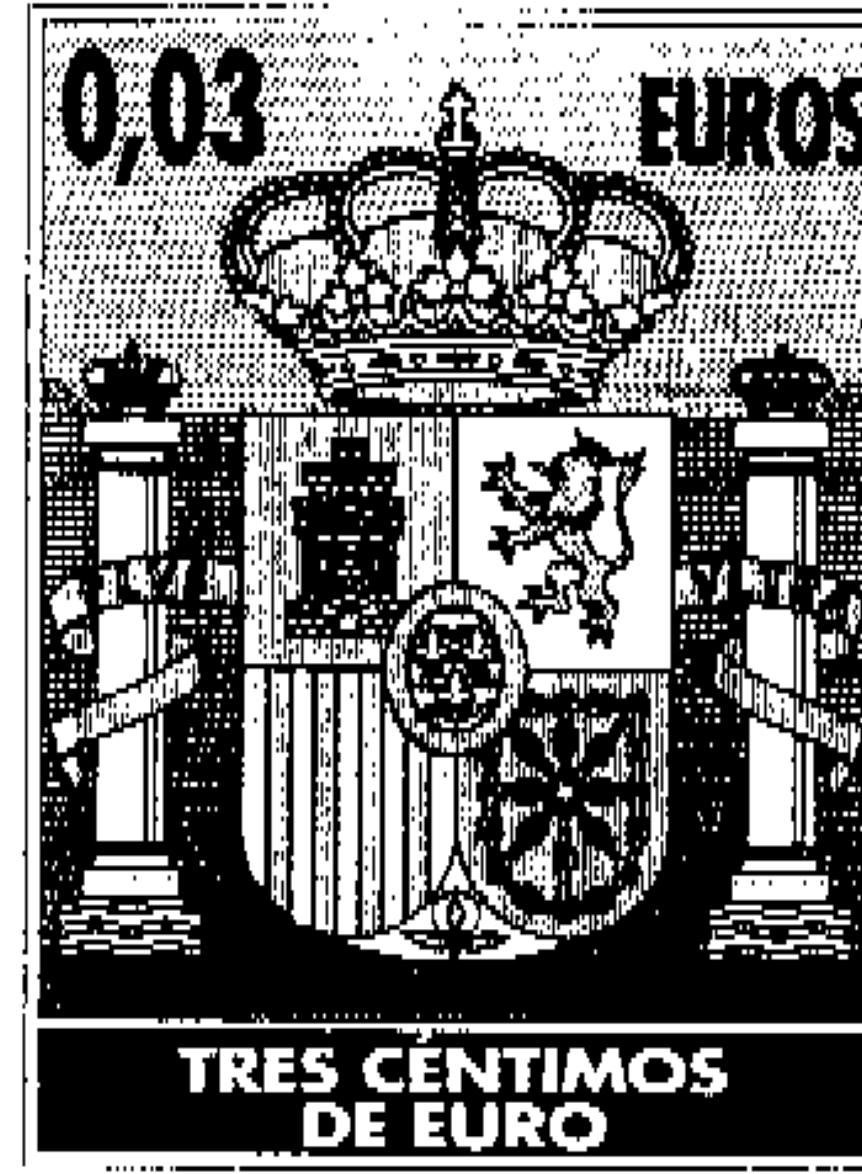
La Sociedad se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo deducido en el cálculo de la cuota líquida del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 la cantidad de 155 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2007	133
Deducción por actividades de formación	2007	1
Deducción por donativos	2007	21
		<b>155</b>

Al 31 de diciembre de 2007, y una vez considerada la aplicación indicada anteriormente, la Sociedad no tenía deducciones pendientes de aplicar.

### Compromisos de reinversión

Las inversiones en las que se ha materializado el requisito de reinversión relativo tanto a las rentas diferidas como a las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios que han acreditado la Sociedad y las sociedades por ella absorbidas y que ha aplicado la Sociedad, son las siguientes:



0J1074666

**CLASE 8.ª**

SISTEMA DE INVENTARIO

a) *Requisitos de reinversión por rentas diferidas:*

Concepto	Miles de Euros		
	Ejercicio en el que se ha Realizado la Inversión	Total Renta Diferida	Inversiones Afectas a la Materialización de la Reinversión
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1997</b> <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Pozuelo (Madrid)	2000	1.714	2.981
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1998</b> <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Pozuelo (Madrid) Edificio de oficinas en Las Rozas (Madrid)	2001 2001	313	345
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1999</b> <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L. y por Grupo Parquesol MM, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Las Rozas (Madrid)	2002	572	944
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 2000</b> <i>(obtenida por Grupo Parquesol MM, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Las Rozas (Madrid) Edificio del Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid	2002 2003	3.648	5.405
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 2001</b> <i>(obtenida por Grupo Parquesol MM, S.L.):</i> Edificio del Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid Edificio Tejoneras 11 Edificio de oficinas en José Abascal, en Madrid <i>(en leasing)</i>	2004 2004 2004	9.277	34.655
<b>Total</b>		15.524	44.330

b) *Requisitos de reinversión por rentas acogidas a deducción:*

En los ejercicios 2002 a 2005, ambos inclusive, la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. se acogió a la "Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios" a la que se refieren el artículo 36.ter de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades y, posteriormente, el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (*Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo*) y, asimismo, en los ejercicios 2006 y 2007 la Sociedad se ha acogido a esta deducción, habiendo acreditado en dichos ejercicios deducciones por un importe total de 146 miles de euros, en relación con las plusvalías fiscales generadas en las ventas de inmovilizado material realizadas durante los citados ejercicios.

Las inversiones en las que se ha materializado el requisito de reinversión relativo a estas plusvalías se indican a continuación:





0J1074667

CLASE 8.<sup>a</sup>

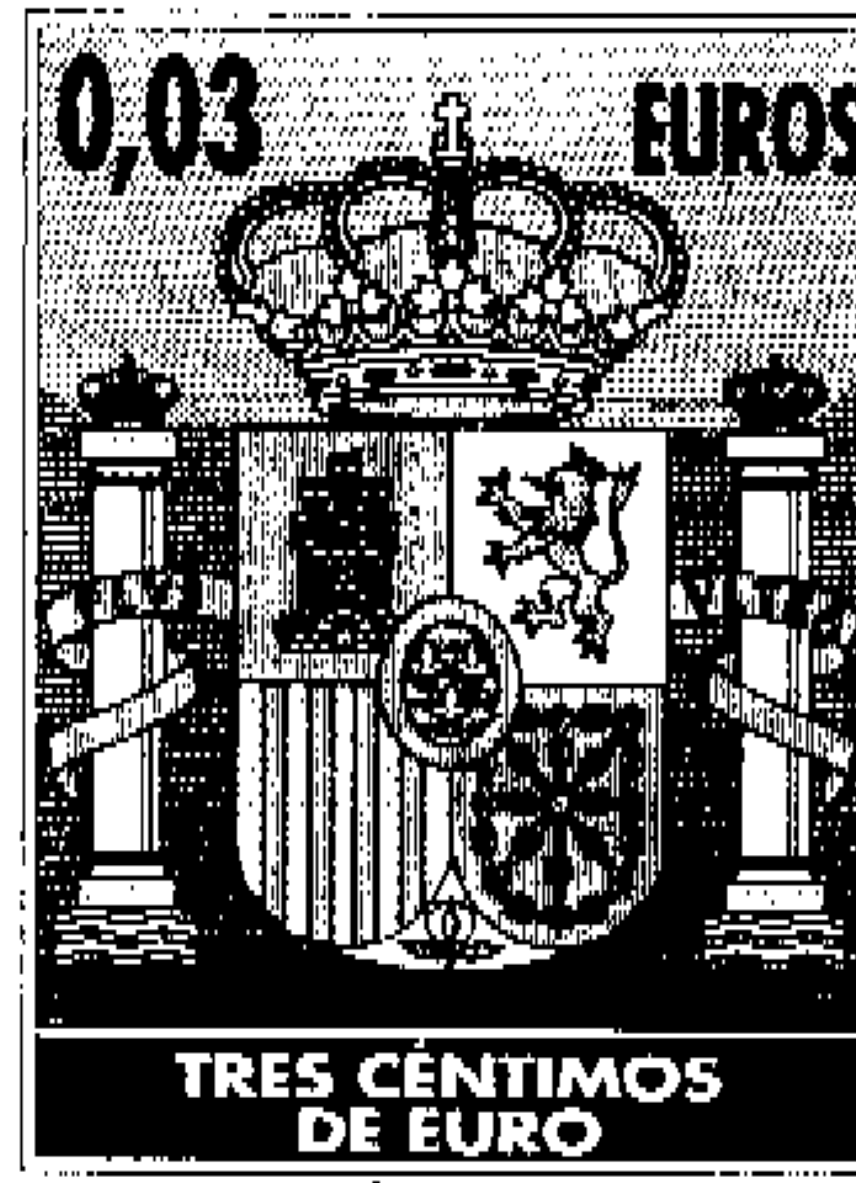
ANEXO 11

Concepto	Ejercicio en el que se ha Realizado la Inversión	Miles de Euros		
		Deducción Acreditada	Plusvalía Fiscal Obtenida	Inversiones Afectas a la Materialización de la Reinversión
<b>Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2002:</b> Edificio de Oficinas en José Abascal, en Madrid ( <i>en leasing</i> )	2002	388	2.284	6.140
<b>Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2003:</b> Hotel en Málaga Participaciones en LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Edificio de Oficinas en José Abascal, en Madrid ( <i>en leasing</i> ) Participaciones en LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Participaciones en Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Construcciones- Edificio Ática (Madrid) Participaciones en Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	2002 2006 2002 2006 2003 2005 2005			5.421 1.612 304 548 1.612 27.046 46
		959	4.797	36.589
<b>Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2004:</b> Participaciones en LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	2006	27	146	169
<b>Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2005:</b> Edificio Blauport (Barcelona) Participaciones en LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	2006 2006			
		730	3.652	9.070
<b>Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2006:</b> Edificio Blauport (Barcelona)	2006	13	60	97
<b>Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2007:</b> Edificio Torregalindo Otras instalaciones	2006 2007			998 225
		133	920	1.223
<b>Total</b>		<b>2.250</b>	<b>11.859</b>	<b>53.288</b>

### Subrogación de la Sociedad en las obligaciones fiscales de las sociedades absorbidas

Tal y como se indica en la Nota 1, en el ejercicio 2006 la Sociedad absorbió a Miralepa Cartera, S.L. y a Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., sociedad esta última que en el año 2000 había absorbido, a su vez, a determinadas compañías. El artículo 90 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (*Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo*) establece que cuando se realiza una operación de reestructuración que determina una sucesión a título universal, como es el caso de las absorciones anteriormente señaladas, se transmiten a la entidad adquirente los derechos y las obligaciones tributarias de las entidades absorbidas. Por este motivo, la Sociedad ha adquirido, entre otras, las obligaciones de carácter fiscal contraídas por las sociedades absorbidas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no prevén que se deriven pasivos de importancia para la misma como consecuencia de la citada operación.

Asimismo, en el Proyecto y en los acuerdos de fusión de la Sociedad con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y con Miralepa Cartera, S.L. se especificaba que la operación se acogería al régimen tributario especial previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria (véase Nota 1).



0J1074668

**CLASE 8.ª**

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

**Ejercicios abiertos a inspección**

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.

La Sociedad tiene abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales los ejercicios 2004 a 2007, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son de aplicación y, adicionalmente, el ejercicio 2003 para el Impuesto sobre Sociedades. Adicionalmente, las sociedades absorbidas en 2006, Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y Miralepa Cartera, S.L., tienen abiertos a inspección los ejercicios 2004 a 2006, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son de aplicación y, adicionalmente, el ejercicio 2003 para el Impuesto sobre Sociedades.

En la actualidad, la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. está siendo objeto de inspección fiscal en relación al Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2000 a 2002, ambos inclusive, y al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del ejercicio 2002.

Los Administradores de la Sociedad estiman que en ningún caso se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de la inspección en curso ni como resultado de futuras comprobaciones, en su caso, de los ejercicios abiertos a inspección.

**17. Garantías comprometidas con terceros**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía prestados avales y seguros de caución ante terceros, concedidos por diversas entidades financieras, por unos importes totales aproximados de 31.262 miles de euros (*que, en su mayor parte, corresponden a garantías para el cumplimiento de obligaciones de pago por la compra de solares y de ejecución de obras*) y 13.632 miles de euros (*que, en su mayor parte, corresponden a los anticipos recibidos de compradores de viviendas y otros actos y conceptos relacionados con la actividad inmobiliaria*), respectivamente.

Asimismo, la Sociedad ha afianzado, ante diferentes entidades financieras, la devolución de diversos préstamos y operaciones de financiación concedidas por dichas entidades a determinadas empresas del Grupo, cuyo saldo total pendiente de pago al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 5.150 miles de euros, aproximadamente.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2007, si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados no serían significativos.

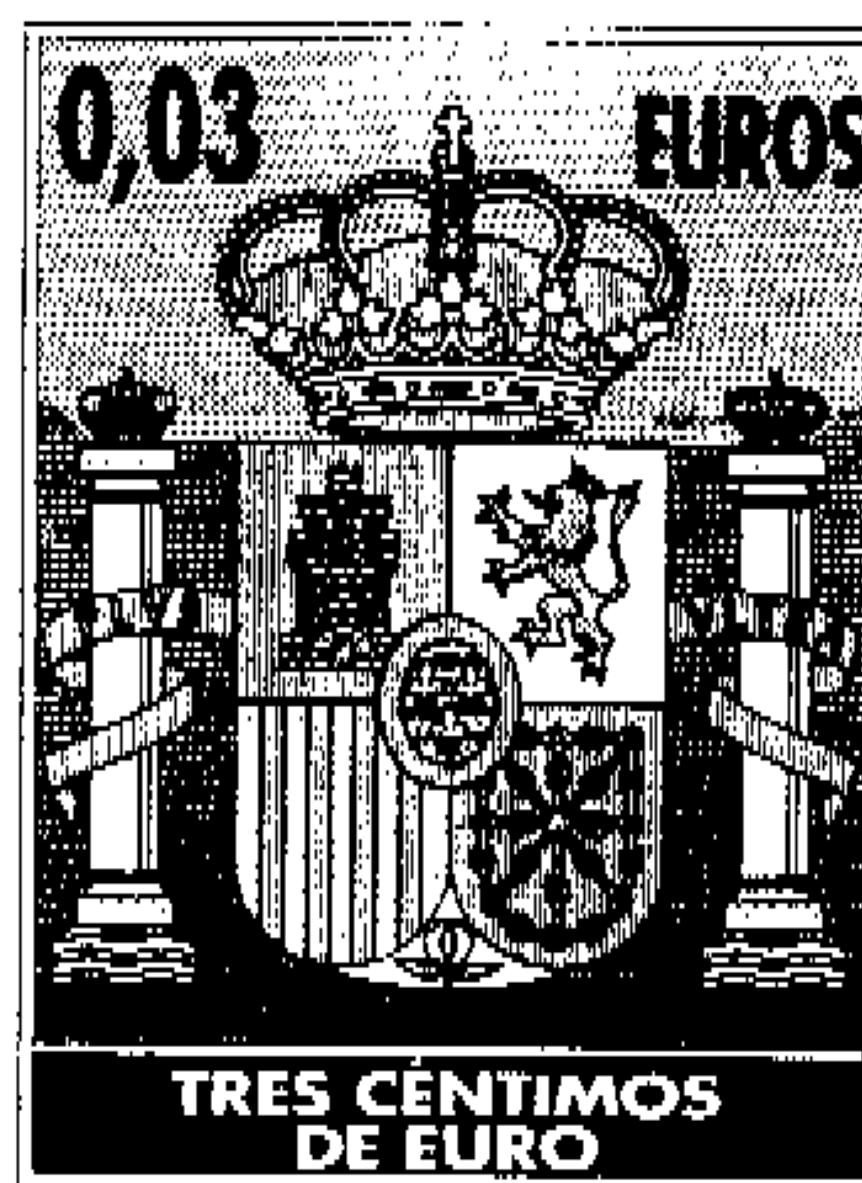
**18. Ingresos y gastos****Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución, por actividades, del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2007 es como sigue:

Actividades	Miles de Euros
Ventas de edificaciones (a)	105.158
Ventas de terrenos y solares	57.026
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	12.146
Ingresos por arrendamiento de hoteles	5.667
	<b>179.997</b>

(a) Formando parte de este importe se incluyen las ventas relativas a inmuebles de varias promociones que se encontraban en condiciones de entrega al 31 de diciembre de 2007, para los que existían contratos de compraventa firmados y cuya elevación a escritura pública se ha producido en los primeros meses de 2008. El importe de estas ventas, minorado por los anticipos recibidos de los compradores de dichos inmuebles, se ha registrado con cargo a la cuenta "Deudores-Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación (véase Nota 2-b).





0J1074669

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Agrupación de pérdidas y ganancias

Las ventas de edificaciones efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2007 se han producido, básicamente, en las provincias de Valladolid, Madrid, Málaga y Alicante, en tanto que las ventas de terrenos y solares corresponden a suelo localizado en las provincias de Valladolid y Madrid, así como en Polonia.

El arrendamiento de inmuebles y hoteles se ha realizado, básicamente, en el ámbito de las Comunidades Autónomas de Castilla y León, Madrid y Cataluña.

**Aprovisionamientos**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Compras de terrenos y solares	28.099
Otros costes imputables a terrenos y solares	4.551
Costes de construcción de promociones	46.704
Costes de comercialización	2.770
Menos- Aumento de existencias de terrenos y solares	(1.120)
	<b>81.004</b>

**Cargas sociales**

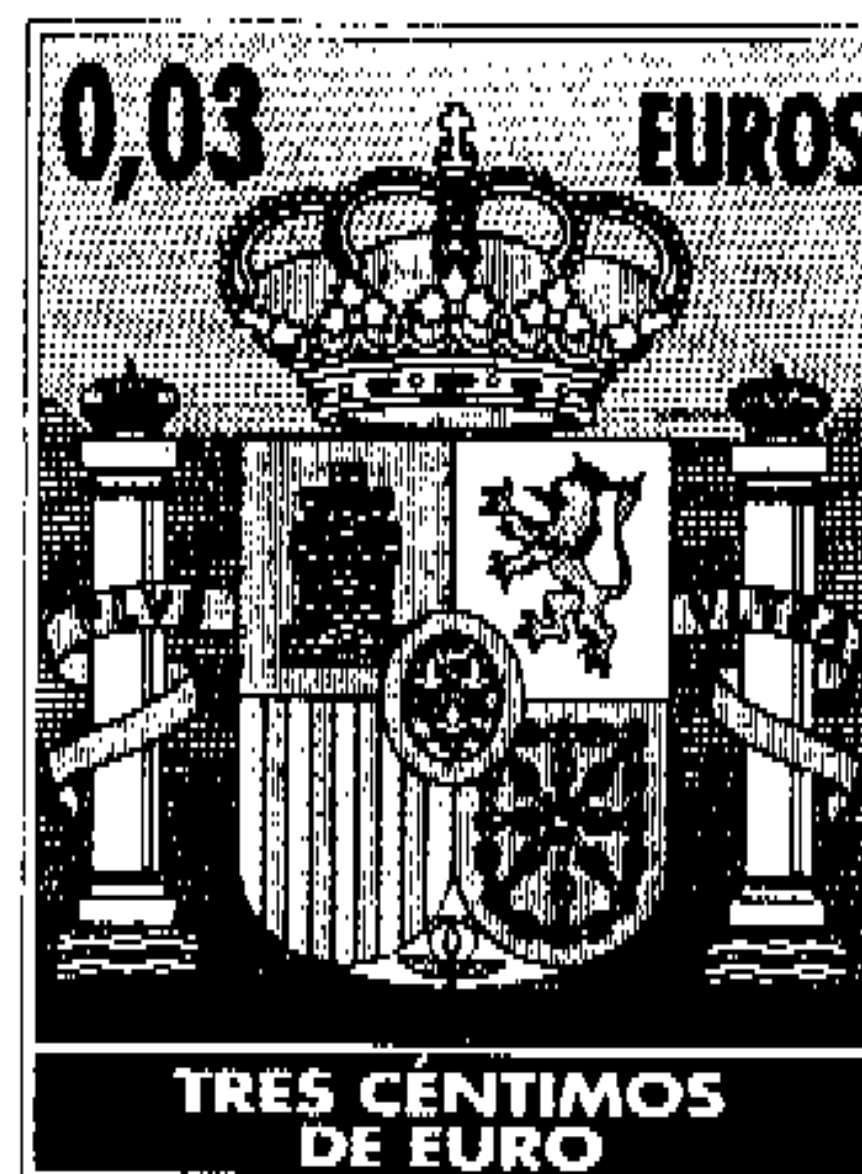
La composición del saldo de esta partida de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Seguridad Social a cargo de la empresa	589
Otros gastos sociales	10
	<b>599</b>

**Número medio de empleados**

El número medio de personas empleadas por la Sociedad en el curso del ejercicio 2007, distribuido por categorías profesionales, fue el siguiente:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados
Dirección	7
Comerciales	7
Administrativos	39
Técnicos	12
	<b>65</b>



0J1074670

CLASE 8.ª

### Distribución funcional por género

La distribución funcional por género de la plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Número de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	6	1	7
Comerciales	2	5	7
Administrativos	16	24	40
Técnicos	9	3	12
	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>66</b>

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por 8 personas físicas, todas ellas hombres, y por 3 personas jurídicas (*representadas por 2 hombres y una mujer*).

### Variación de las provisiones de tráfico

El movimiento habido durante el ejercicio 2007 en las distintas provisiones de tráfico ha sido el siguiente:

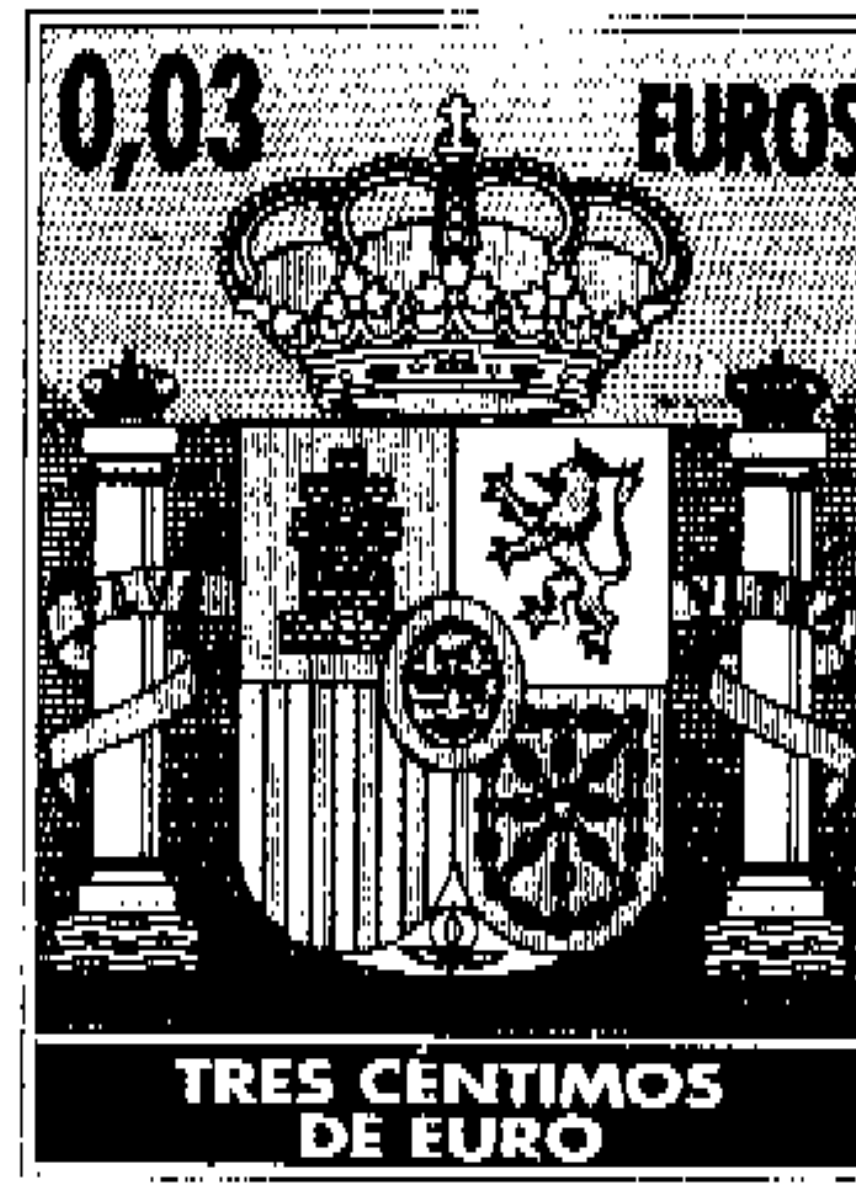
	Miles de Euros	
	Provisión para Insolvencias	Provisiones para Operaciones de Tráfico
Saldos iniciales	1.707	16.008
Dotaciones con cargo a "Existencias"	-	1.081
Dotaciones con cargo a "Variación de las provisiones de tráfico"	107	-
Reversiones con abono a "Variación de las provisiones de tráfico"	(44)	(2.816)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.770</b>	<b>14.273</b>

### Gastos e ingresos extraordinarios

La composición de los saldos de estos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	Gastos Extraordinarios	Ingresos Extraordinarios
Dotación neta a la provisión para riesgos y gastos por patrimonios negativos de las empresas del Grupo (Nota 13)	2.598	-
Imputación de ingresos a distribuir en varios ejercicios por ventas de inmuebles recibidos como consecuencia de una permuta (Notas 12 y 16)	-	569
Regularización de anticipos a proveedores	213	-
Anulación de la provisión para incentivos de directivos por el antiguo Plan Estratégico	-	512
Anulación de la provisión para incentivos de 2006	-	300
Regularización del importe variable de alquileres y otros conceptos de hoteles	480	402
Indemnizaciones recibidas por rescisiones de contratos de venta	-	292
Otros conceptos	587	200
	<b>3.878</b>	<b>2.275</b>





0J1074671

CLASE 8.ª

**Transacciones con empresas del Grupo y asociadas**

Las transacciones efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2007 con empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes:

Concepto	Miles de Euros	
	Gastos (Ingresos)	
Ventas de terrenos y solares- A LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(48.542)	(a)
Otros ingresos de explotación- A Parzara, S.L.	(31)	
A Parque Usera, S.L.	(129)	
A Guadalmina Inversiones, S.L.U.	(171)	
A Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	(275)	
A Desarrollos Inmobiliarios Makalu	(149)	
Aprovisionamientos- Certificaciones de obra emitidas por Constructora San José, S.A. (Nota 19)	6.460	
Cartuja I, S.A.U.	902	
Alcava Mediterránea	207	
Servicios recibidos- De Grupo Empresarial San José, S.A. (Nota 19)	669	
Ingresos financieros (Nota 10)	(4.801)	

(a) En estas operaciones, la Sociedad ha obtenido un beneficio conjunto de 38.572 miles de euros.

**Operaciones financieras con entidades vinculadas**

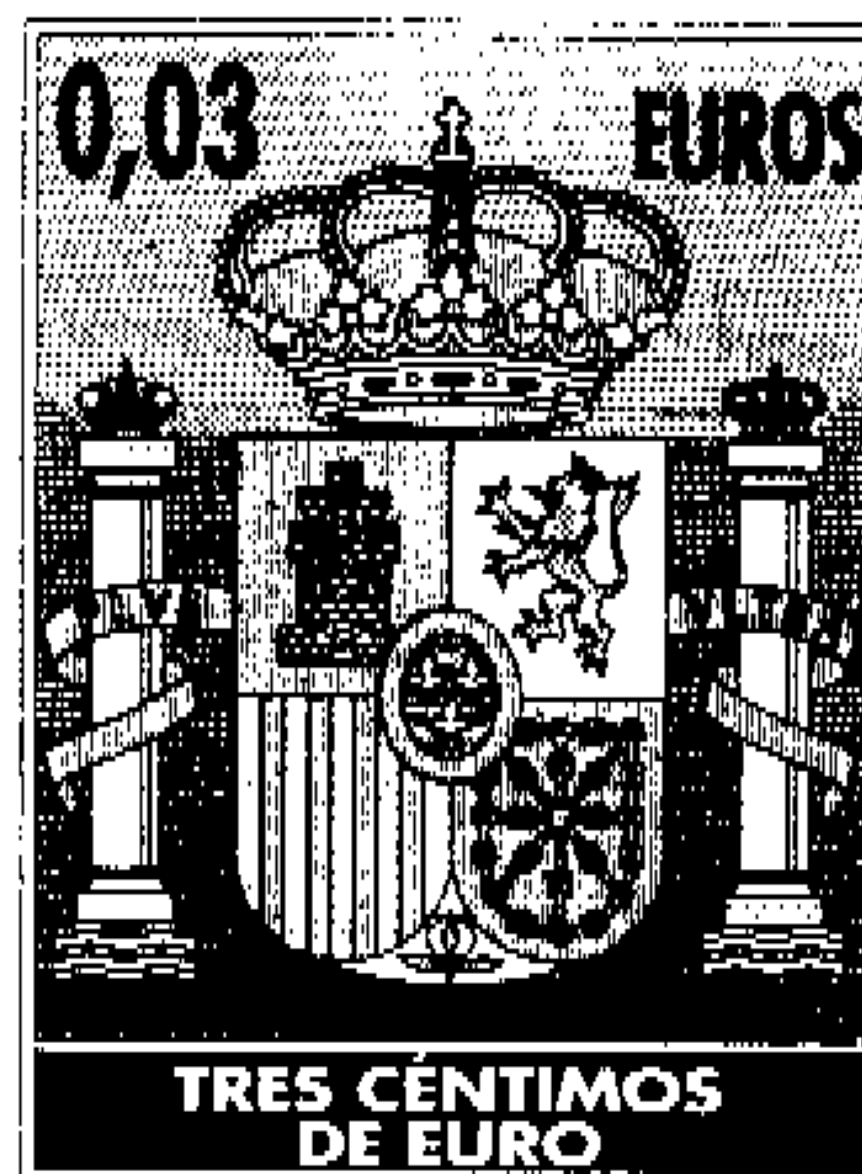
Las operaciones financieras realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2007 con entidades vinculadas (*algunos accionistas de la Sociedad*) han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	Caja de Ahorros Municipal de Burgos (a)	Caja Castilla-La Mancha
Garantías y avales prestados al Grupo: En vigor al cierre del ejercicio 2007	13.029	8.946
Préstamos concedidos al Grupo ( <i>saldos dispuestos</i> ): Formalizados en el ejercicio 2007	3.115	-
En vigor al cierre del ejercicio 2007	17.234	10.671
Instrumentos financieros derivados (" <i>swaps</i> ")	5.000	10.000
Intereses pagados (Nota 19)	1.286	1.024
	<b>39.664</b>	<b>30.641</b>

(a) Esta entidad es, asimismo, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

**19. Otra información****Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores**

El desglose de las retribuciones totales devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2007, por cualquier causa o concepto, se indica a continuación:



0J1074672

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Concepto	Miles de Euros
<b>Retribuciones-</b>	
Dietas y retribución por las labores propias de administración de la Sociedad	515
Sueldos y salarios	274
<b>Otros conceptos-</b>	
Prestación de servicios ( <i>servicios de administración y dirección prestados por Grupo Empresarial San José, S.A.</i> ) (Nota 18)	669
Certificaciones de obra emitidas por Constructora San José, S.A. (Nota 18)	6.460
Comisiones e intereses devengados por la financiación prestada por Caja de Ahorros Municipal de Burgos (Notas 11 y 18)	1.286

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad no tenía concedido anticipo o crédito alguno a sus Administradores ni, asimismo, había contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida a favor de los miembros de su Consejo de Administración. No obstante, la Sociedad tenía cuentas corrientes abiertas en una entidad financiera que ostenta el cargo de Administrador de la Sociedad, cuyos saldos al cierre del ejercicio 2007 eran poco significativos.

**Honorarios de auditoría**

Los honorarios y gastos relativos a la auditoría de las cuentas anuales (*individuales y consolidadas*) de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2007 ascienden a 75 miles de euros, aproximadamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2007 los auditores de cuentas de la Sociedad han facturado a la misma un importe de 13 miles de euros, por la prestación de servicios adicionales al propio de la auditoría de cuentas.

**Aspectos medioambientales**

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

**Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio**

El Grupo Parquesol se encuentra actualmente en un proceso de integración con el Grupo San José, con el objetivo de constituir un nuevo grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer mayores proyectos. Dentro de este objetivo se enmarca la entrada de Lábaro Grupo Inmobiliario en el accionariado de la Sociedad en el mes de diciembre de 2007, habiéndose tomado la decisión de iniciar los trámites para una posible incorporación del mencionado grupo al proceso de integración de los grupos Parquesol y San José.

**Información cualitativa sobre los aspectos derivados de la transición a las nuevas Normas Contables**

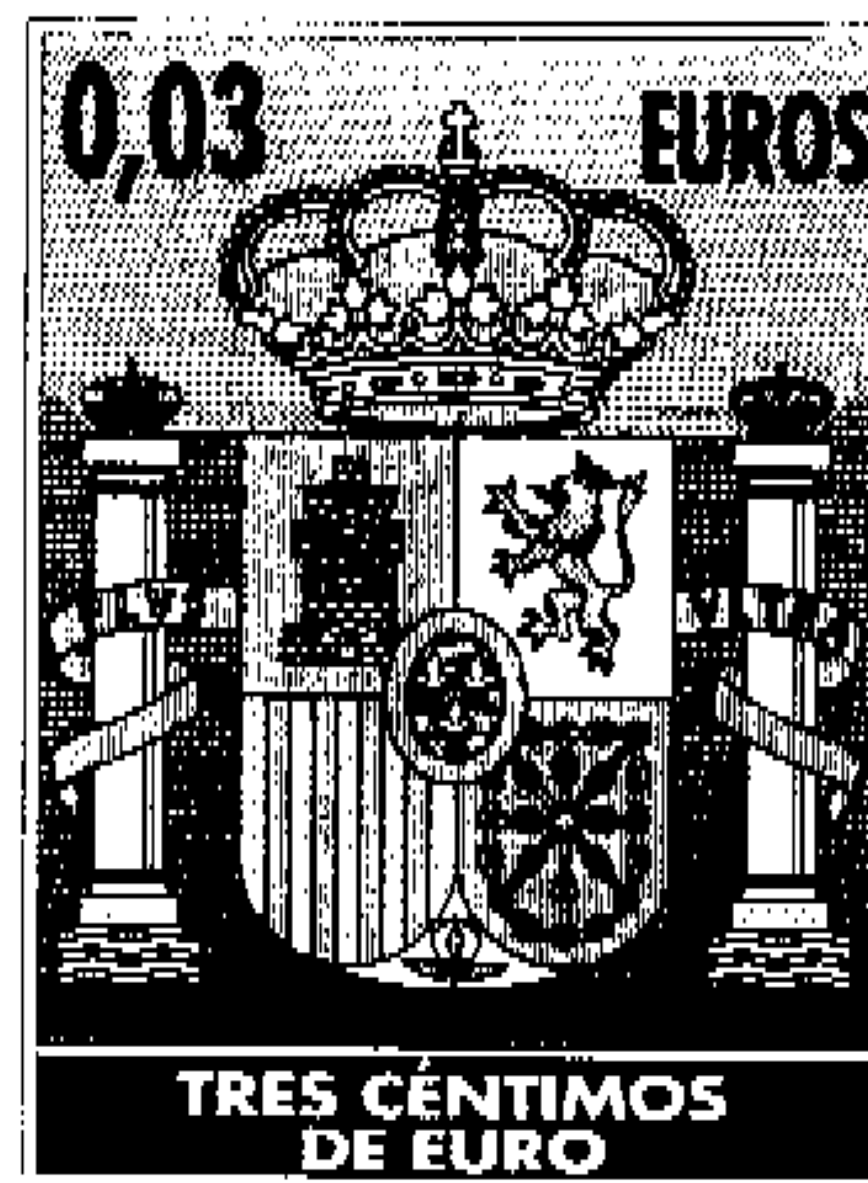
Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad, que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su fecha de entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan General de Contabilidad. Adicionalmente, el nuevo Plan





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
IMPRESIONES



0J1074673

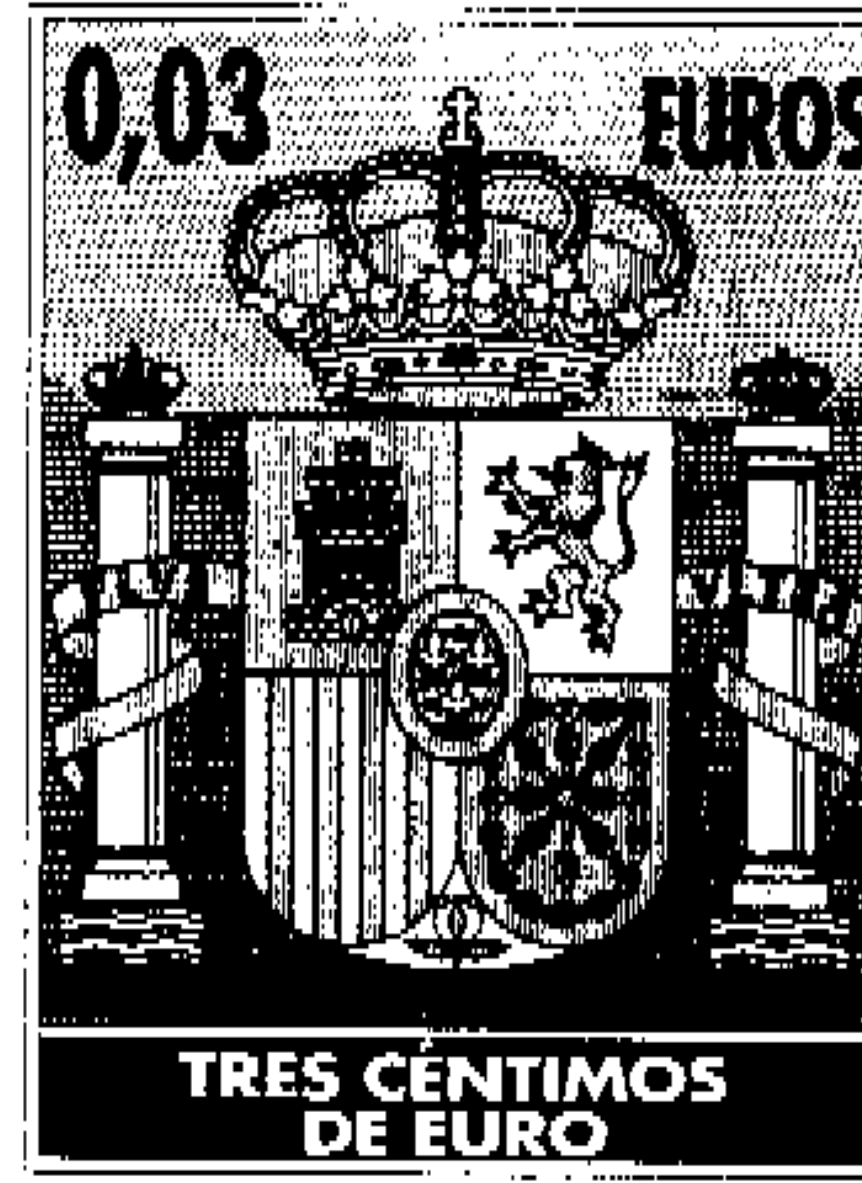
contiene diversas disposiciones transitorias en las que se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva Norma Contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable, que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y, por lo tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2007 el plan indicado anteriormente se encuentra en fase de ejecución, sin que sea posible estimar en la actualidad, de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante, los potenciales impactos de la transición.

**Detalle de las participaciones de los Administradores en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, en el Anexo adjunto se señalan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participan sus Administradores, así como las funciones que ejercen en ellas.



0J1074674

CLASE 8.<sup>a</sup>

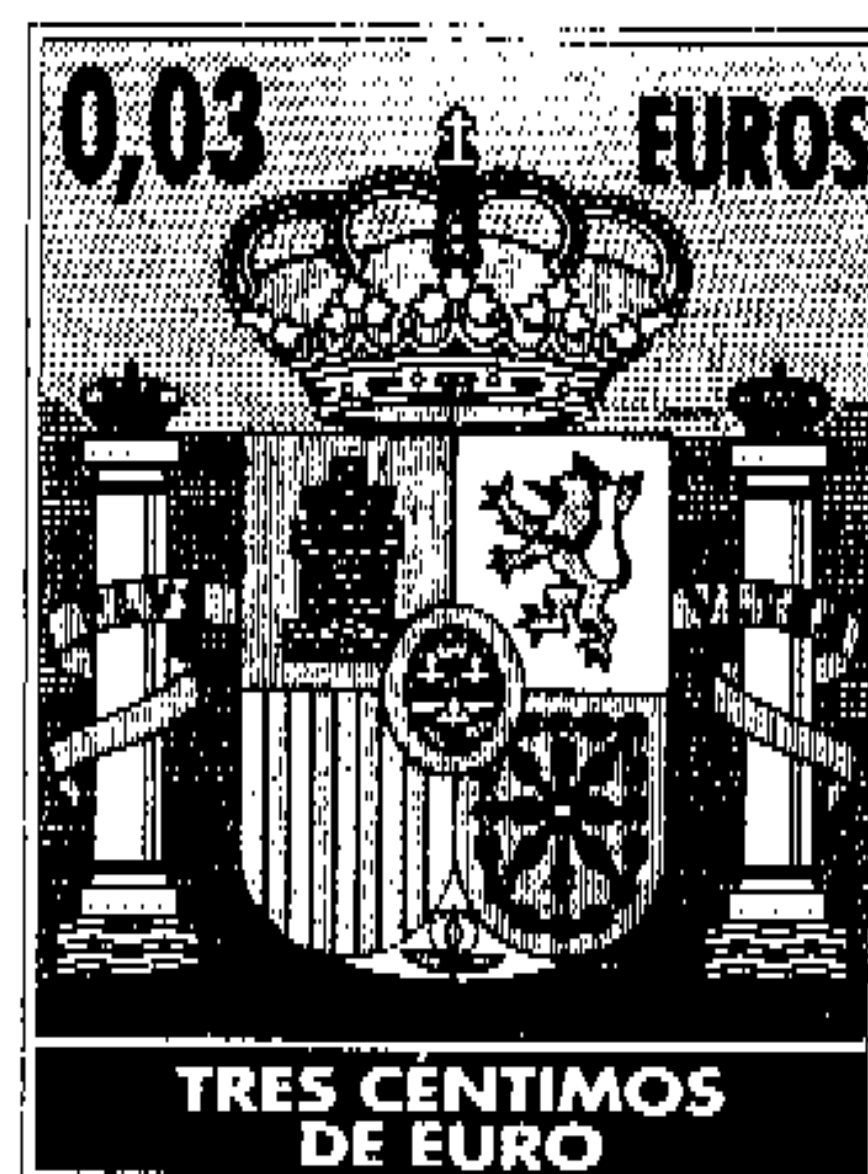
CLASE 8.<sup>a</sup>

**20. Cuadros de financiación de los ejercicios 2007 y 2006**

APLICACIONES	Miles de Euros		ORÍGENES	Miles de Euros	
	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006		Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
Gastos de establecimiento:			Beneficio del ejercicio	45.362	41.234
Procedentes de las sociedades absorbidas	-	161	Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3.959	8.389
Adquisiciones del ejercicio	-	4.985	Gastos derivados de intereses diferidos	986	1.499
Adiciones de inmovilizado netas procedentes de la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.-			Cancelación de gastos a distribuir en varios ejercicios	-	15.952
Inmovilizaciones inmateriales, neto	-	53.981	Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	3.022	2.419
Inmovilizaciones materiales, neto	-	200.590	Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(2.456)	-
Inmovilizaciones financieras, neto	-	63.460	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio (Nota 12)	(84)	(84)
Adquisiciones de inmovilizado-			Otros ingresos diferidos imputados al resultado del ejercicio (Nota 12)	(867)	(1.166)
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	256	55	Variación en las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	7.510	684
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	5.713	38.852	Variación en las provisiones de acciones propias	1.959	-
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	36.244	78.659	Regularización de gastos de establecimiento	26	-
Deudores a largo plazo, neto	-	3.085	Beneficios en enajenación de inmovilizado	(3.075)	(1.187)
Adquisición de acciones propias (Nota 11)	42.029	-	<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>56.342</b>	<b>67.740</b>
Gastos a distribuir procedentes de la Sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.	-	30.631	Aportaciones de accionistas-		
Dividendos (Nota 11)	15.857	16.101	Ampliaciones de capital y primas de emisión	-	175.764
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	529	919	Ingresos a distribuir procedentes de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.	-	3.568
			Provisiones para riesgos y gastos a largo plazo procedentes de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.	-	5.631
			Deudas a largo plazo, neto	146.537	230.275
			Traspaso a corto plazo de deudores a largo plazo	3.386	-
			Enajenación de inmovilizado-		
			Inmovilizaciones inmateriales	-	9
			Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	5.565	9.530
			Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	117	351
			Traspaso desde inmovilizaciones materiales a existencias (Nota 6)	70	2.259
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>100.628</b>	<b>491.479</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>212.017</b>	<b>495.127</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>111.389</b>	<b>3.648</b>	<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>212.017</b>	<b>495.127</b>	<b>TOTAL</b>	<b>212.017</b>	<b>495.127</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	Ejercicio 2007		Ejercicio 2006	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	-	1.255	336.833	-
Deudores	32.589	-	44.412	-
Acreeedores	80.804	-	-	390.296
Inversiones financieras temporales	-	224	8.306	-
Acciones propias a corto plazo	-	109	109	-
Tesorería	2.335	-	1.016	-
Ajustes por periodificación	-	2.751	3.268	-
<b>TOTAL</b>	<b>115.728</b>	<b>4.339</b>	<b>393.944</b>	<b>390.296</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>111.389</b>		<b>3.648</b>	





0J1074675

CLASE 8.<sup>a</sup>

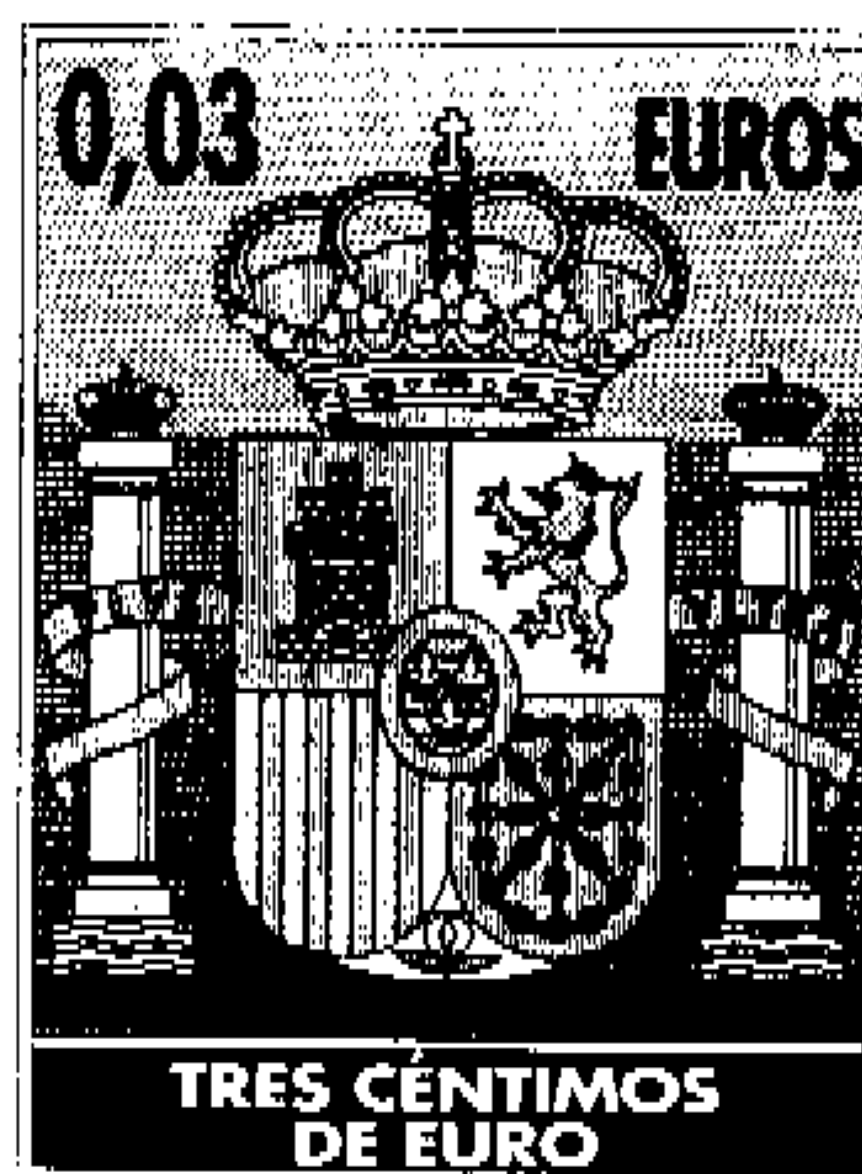
ANEXO

**ANEXO: Detalle de las participaciones de los Administradores de la Sociedad en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores:**

- ◆ Detalle de participaciones mantenidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad y, en su caso, funciones que desempeñan en dichas sociedades.

**Actuales Administradores:**

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Jacinto Rey González	Grupo Empresarial San José, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias	Directa: 1,29% Indirecta: 26,67%	Presidente y Consejero Delegado
	San José BAU, GmbH	Construcción	12%	-
	Constructora San José Argentina	Construcción	10%	-
	Udra Limitada	Construcción	20%	-
	Udra Argentina Duch, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria	10% Indirecta: 7,67%	Consejero
Grupo Empresarial San José, S.A.	Udramed, S.L.U.	Inmobiliaria	100%	Administrador Solidario
	San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	Tenencia inmobiliaria	99,79%	Administrador Único
	Inmobiliaria Udra, S.A.	Inmobiliaria	Indirecta: 94,75%	-
	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. Duch, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria	Indirecta: 99,79% Indirecta: 27,44%	Administrador Único Consejero
D. Antonio Trueba Bustamante	WTC Sevilla, S.A.	Promotora	Indirecta: 30%	Presidente
	COR 2000, S.A.	Sociedad patrimonial	97,90%	Administrador Único
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	Promoción, arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	100%	Consejero
	Saldañuela Industrial, S.L.	"	100%	Consejero
	Saldañuela Residencial, S.L.	"	67%	Consejero
	Promotora Centro Histórico de Burgos, S.A.	"	50%	Consejero
	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	"	2%	Consejero
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	"	35%	Consejero
	Lazora Viviendas, S.A.	"	0,98%	Consejero
	Lazora II, S.A.	"	1%	Consejero
	Losán Hoteles, S.L.	"	17,78%	Consejero
	Sociedad Tenedora de Plazas de Aparcamiento, S.L.	"	100%	Consejero
	Tibi Golf Guadalmina, S.L.	"	2,07%	Consejero
	Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.	"	0,39%	Consejero
	Nuevo Hospital de Burgos, S.A.	"	8%	Consejero
	Zaphir Retail Properties, S.A.	"	5%	Consejero
	Arquitrahe Activos, S.L.U.	Promoción, arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles y gestión de participaciones en sociedades de promoción inmobiliaria	100%	Consejero
Concessia Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.L.	"	27,90%	Consejero	
Promociones al Desarrollo Bumari, S.L.	"	48%	Consejero	
Ircio Inversiones, S.L.	"	35%	Consejero	
Losán Hoteles World Valuc Added I, S.L.	"	29,98%	Consejero	



0J1074676

CLASE 8.<sup>a</sup>

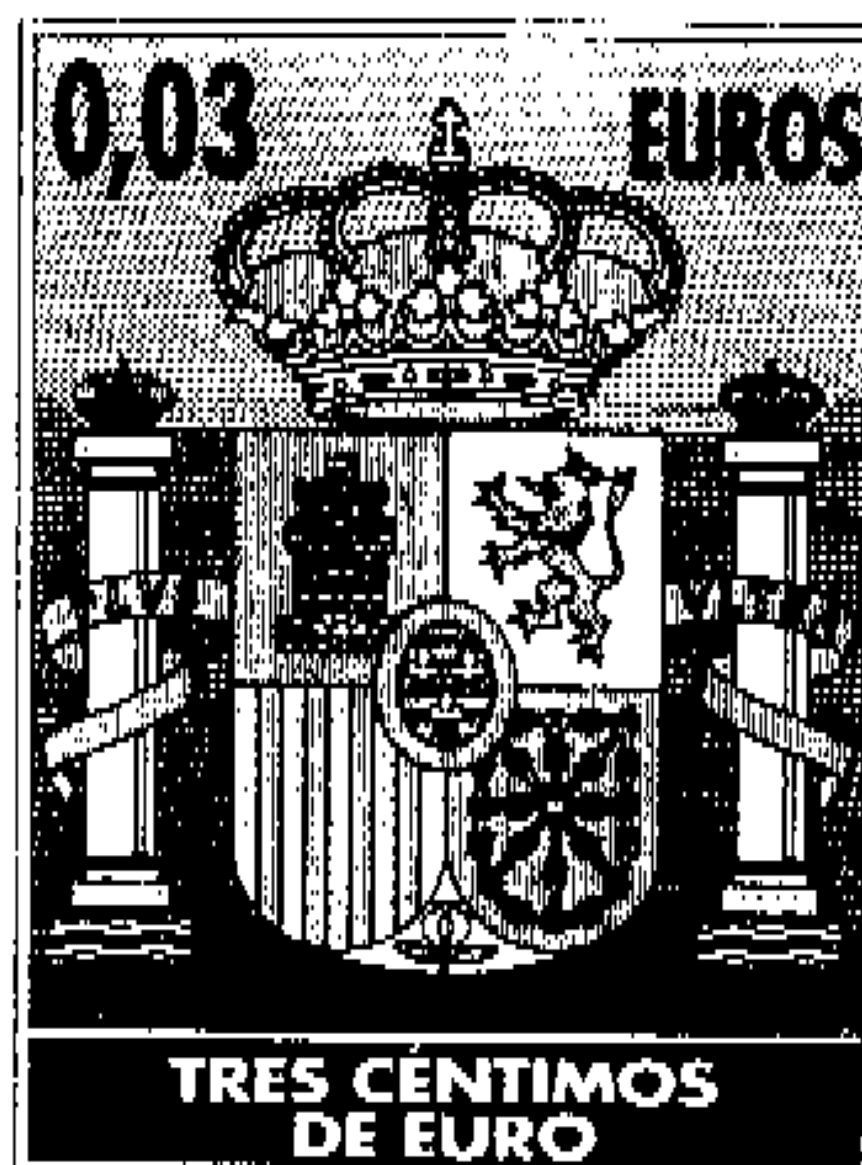
ANEXO

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Dña. Altina Fátima Sebastián <i>(representante de Constructora San José, S.A.)</i>	Ferrovial	Constructora	Participación indirecta del 33,33% de 100 acciones	-
D. León Brieva Beltrán <i>(representante de Grupo Empresarial San José, S.A.)</i>	Álvarez & Brieva, Asociados, S.L.	Consultoría y Proyectos	50%	Administrador
D. Camilo Fragueiro Rodríguez	Grupo Empresarial San José, S.A.  Inmobiliaria Udra, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias Inmobiliaria	0,48%  0,012%	Varias  Consejero <i>(en representación de Pinos Altos, S.L.U.)</i>
D. Rafael Martín Sanz	Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L.	Consultoría	100%	Presidente

Otros Administradores durante el año 2007:

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Valeriano García García	Grupo Empresarial San José, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias	0,31%	-





0J1074677

CLASE 8.<sup>a</sup>

ANEXO

- ◆ Detalle de cargos y funciones que desarrollan los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en empresas que realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, adicionales a las que, en su caso, se hayan indicado en el cuadro anterior.

## Actuales Administradores:

Nombre	Tipo de Régimen de Prestación	Actividad Realizada	Sociedad a Través de la cual se Presta la Actividad	Cargos o Funciones que se Ostentan o Realizan en la Sociedad Indicada
D. Jacinto Rey González	Ajena	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias	Grupo Empresarial San José, S.A.	Presidente y Consejero Delegado
	Ajena	Inmobiliaria	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.	Administrador Único
	Ajena	Inmobiliaria	Udramed, S.L.U.	Administrador Solidario
	Ajena	Inmobiliaria	San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	Administrador Único
D. Camilo Fragueiro Rodríguez	Ajena	Inmobiliaria	Douro Atlántico, S.L.	Consejero Delegado
	Ajena	Inmobiliaria	Copaga, S.A.	Administrador Unico
	Ajena	Inmobiliaria	Udralar, S.A.	Presidente del Consejo y Consejero Delegado
	Ajena	Inmobiliaria	Douro Atlántico, S.A. (en Portugal)	Vocal y Administrador Delegado
D. Francisco Hernanz Manzano	Ajena	Tenencia, construcción, explotación y arrendamiento de inmuebles (entre otras actividades)	Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.	Consejero Delegado
	Ajena	Actividades inmobiliarias	El Reino de Don Quijote, S.A.	Presidente
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Ajena	Inmobiliaria	Lico Inmuebles, S.A.	Consejero
	Propia	Promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	-
	Ajena	"	Numzaan, S.L.	Consejero
Dña. Altina Fátima Sebastián (representante de Constructora San José, S.A.)	Ajena	"	Tedefu, S.L.	Consejero
	Ajena	"	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios, S.A.	Consejero
	Ajena	Construcción, tecnología e inmobiliaria	Grupo Empresarial San José, S.A.	Consejera
D. León Bricva Beltrán (representante de Grupo Empresarial San José, S.A.)	Ajena	Inmobiliaria	Inmobiliaria Udra, S.A.	Consejero

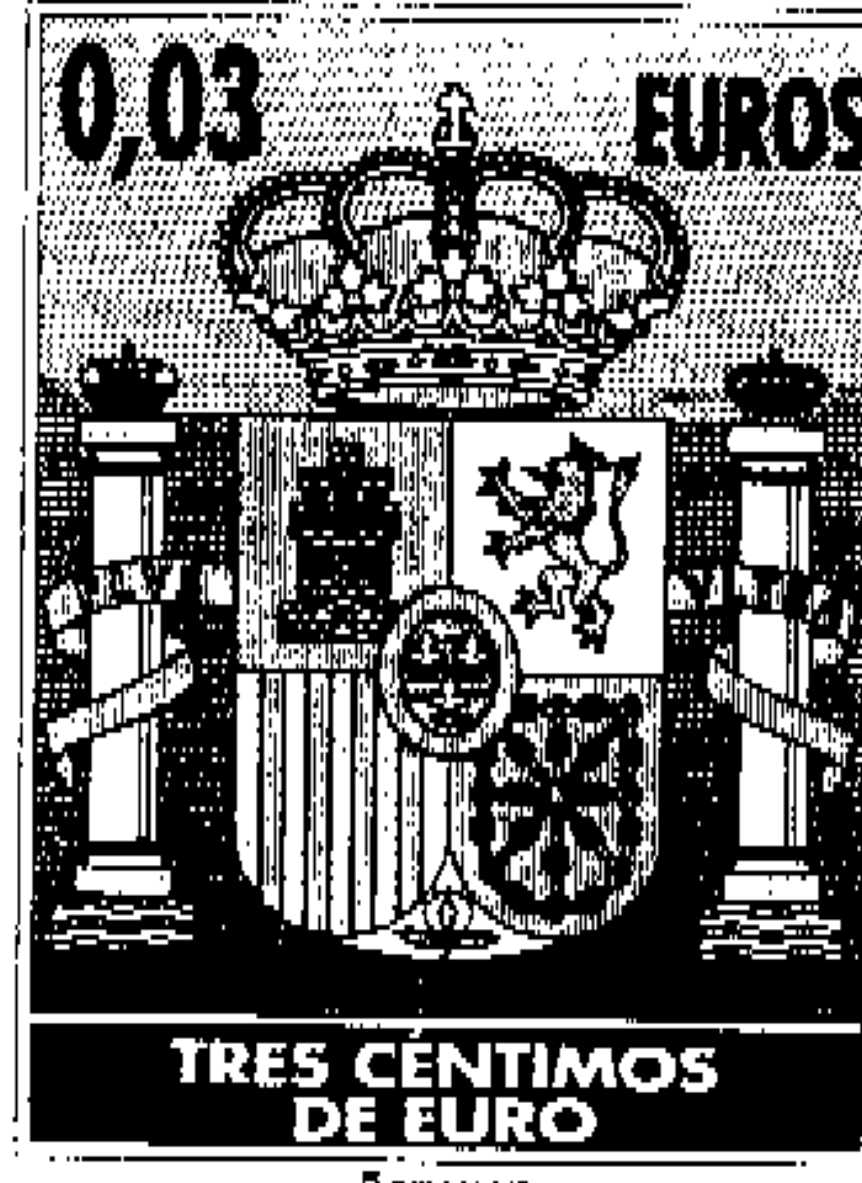
## Otros Administradores durante el año 2007:

Nombre	Tipo de Régimen de Prestación	Actividad Realizada	Sociedad a Través de la cual se Presta la Actividad	Cargos o Funciones que se Ostentan o Realizan en la Sociedad Indicada
D. Valeriano García García	Ajena	Inmobiliaria	Antigua Rehabitalia, S.A.	Consejero

Adicionalmente, algunos de los Administradores de la Sociedad ostentan cargos y desarrollan funciones en las empresas del Grupo que encabeza la Sociedad (véase Nota 7).



**CLASE 8.ª**  
CLASE 8.ª



0J1074678

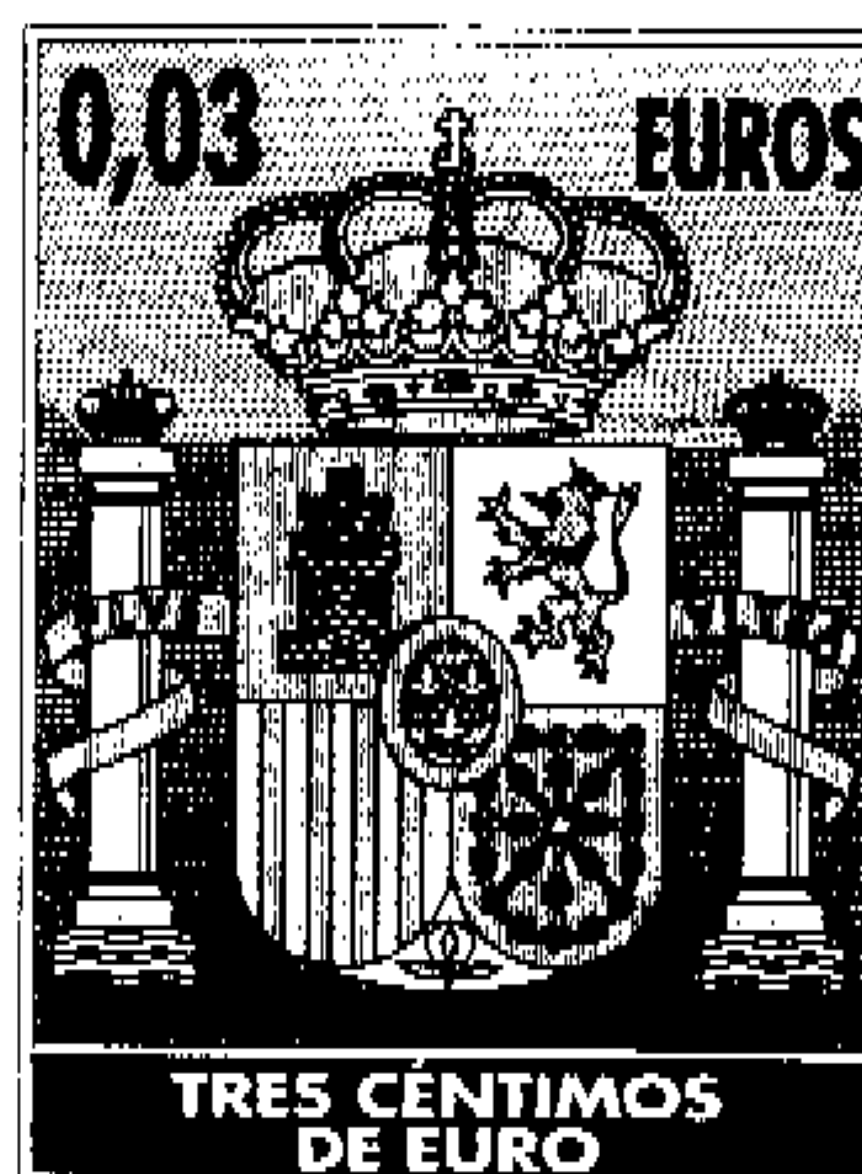
ANEXO

- ♦ Por último, los únicos Administradores de la Sociedad que han realizado y realizan actividades por cuenta propia (*adicionales a las indicadas con anterioridad en este mismo Anexo*), del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad son aquellos que son personas jurídicas. En concreto, Grupo Empresarial San José, S.A. y Constructora San José, S.A. se dedican a la tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias y a la construcción, respectivamente.





**CLASE 8.ª**  
INFORMES DE GESTIÓN



0J1074679

## **Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.**

Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007

### **Evolución de los negocios durante el ejercicio 2007, perspectivas de la Sociedad para el próximo ejercicio y principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta**

Las cifras del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2007 han estado en línea con las previsiones que tenía la Sociedad, con unos niveles de facturación por debajo del año anterior en un 19,7%, si bien los resultados han superado los del año precedente en un 10,0%.

En cuanto a los datos de gestión del ejercicio 2007 podemos destacar los siguientes aspectos:

- La Sociedad ha mantenido, aunque con menor volumen, un ritmo constante en su actividad. La venta, construcción y puesta en el mercado de nuevas promociones ha seguido realizándose con regularidad en las zonas tradicionales, y de forma exitosa, aunque costosa, en las nuevas zonas donde nos acabamos de establecer.
- En el año 2007 se ha producido la entrega de 290 viviendas a sus compradores por importe de 74,8 millones de euros (*facturación de la actividad de promoción, que incluye viviendas, locales, garajes y trasteros*) y se han registrado ventas de inmuebles de otras promociones en condiciones de entrega, para los que existían contratos de compraventa firmados, por un importe de 30,3 millones de euros.
- Durante este ejercicio se han seguido comercializando diversas promociones en curso, ascendiendo las ventas comprometidas al 31 de diciembre de 2007 a la cifra de 64 millones de euros.

El ejercicio 2008, el cual se presenta complicado desde un punto de vista de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, esperamos que sea un ejercicio de asentamiento de la Sociedad, dada su fortaleza financiera, su solvencia de balance y su buen hacer comercial. En concreto, entendemos que la tipología de producto ofrecido a nuestros clientes, fundamentalmente primera residencia a precios razonables y la consolidación de las nuevas delegaciones abiertas en los últimos ejercicios, nos llevará a mantener unos niveles de venta adecuados a la estructura de la Sociedad.

En lo relativo a los riesgos de crédito, liquidez y tipos de interés, Grupo PARQUESOL tiene una política de gestión y estructuración de la deuda que mitiga dichos riesgos.

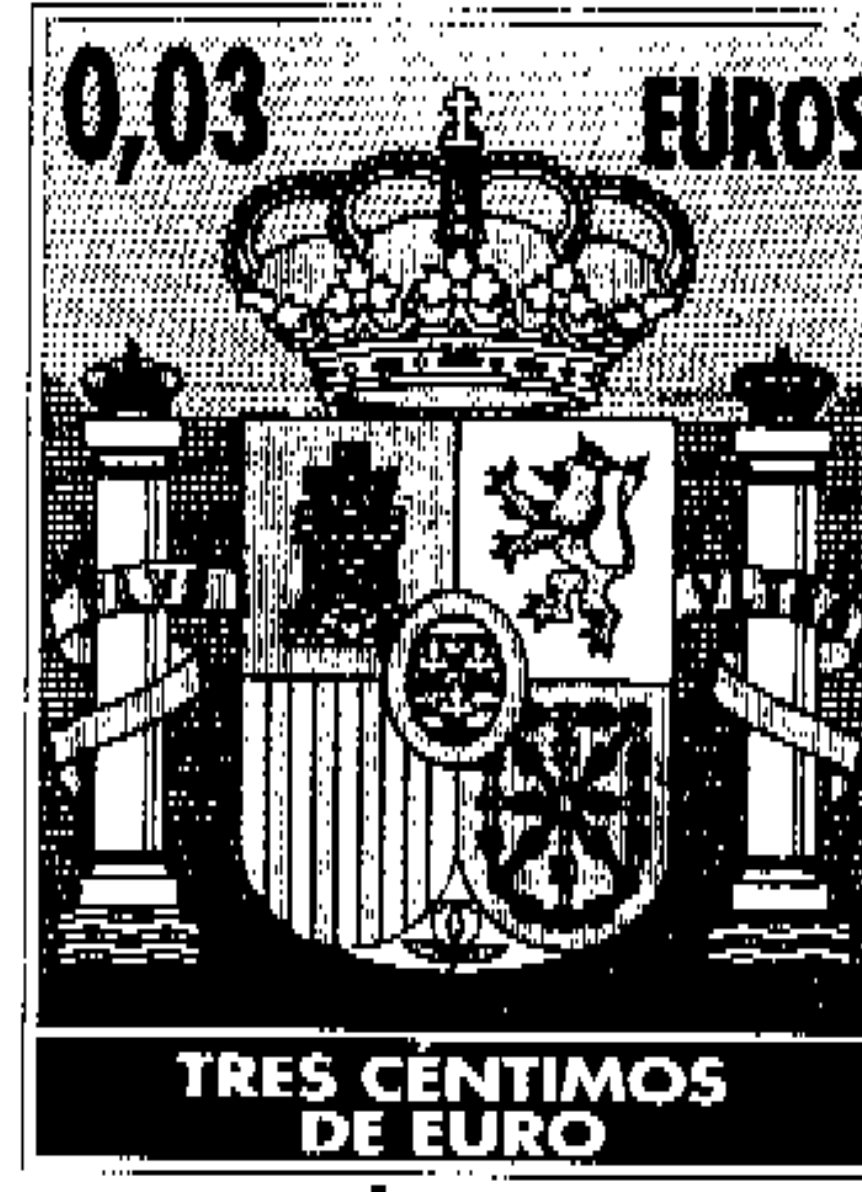
### **Actividades en materia de investigación y desarrollo, medioambiente y personal**

Durante el ejercicio 2007, la Sociedad no ha realizado inversiones, ni ha llevado a cabo actividad alguna en materia de investigación y desarrollo.

En la política de la Sociedad de sensibilidad hacia el medioambiente, además de lo que lleva realizando desde hace tiempo en esta materia (*especial refuerzo de aislamientos, carpinterías con rotura de puente térmico, inodoros con descarga partida, sistemas eficientes de centralización de calderas, griferías con filtro de ahorro de agua, etc.*), la Sociedad ha desarrollado una metodología de sostenibilidad y eficiencia energética para aplicar a sus promociones.



**CLASE 8.ª**  
CLASE 8.ª



0J1074680

La política de recursos humanos de la Sociedad se centra en un doble objetivo por un lado contar con los mejores y más motivados profesionales del sector y, por otro lado, en permitir el desarrollo del potencial profesional y humano de cada uno de ellos. Todo enmarcado en una política flexible de personal que permita conciliar la vida familiar y profesional del personal de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tenía 66 empleados, en sus actividades inmobiliarias.

#### **Uso de instrumentos financieros**

Tal y como hemos indicado anteriormente, en lo referente al riesgo de tipo de interés a que se encuentra sujeta la Sociedad, cabe mencionar que se encuentran cubiertos con los instrumentos financieros derivados indicados en la Nota 14 de la Memoria del presente ejercicio, y que es política de la Sociedad, en la mayoría de los casos, cubrir el riesgo de tipo de interés de las operaciones a largo plazo.

#### **Operaciones con acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2007 Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. poseía 1.978.613 acciones propias en autocartera compradas a un precio medio de 21,24 euros por acción. En este sentido, en el ejercicio 2007 la Sociedad ha comprado 1.972.578 acciones a un precio medio de 21,25 euros por acción y no ha vendido ninguna acción.

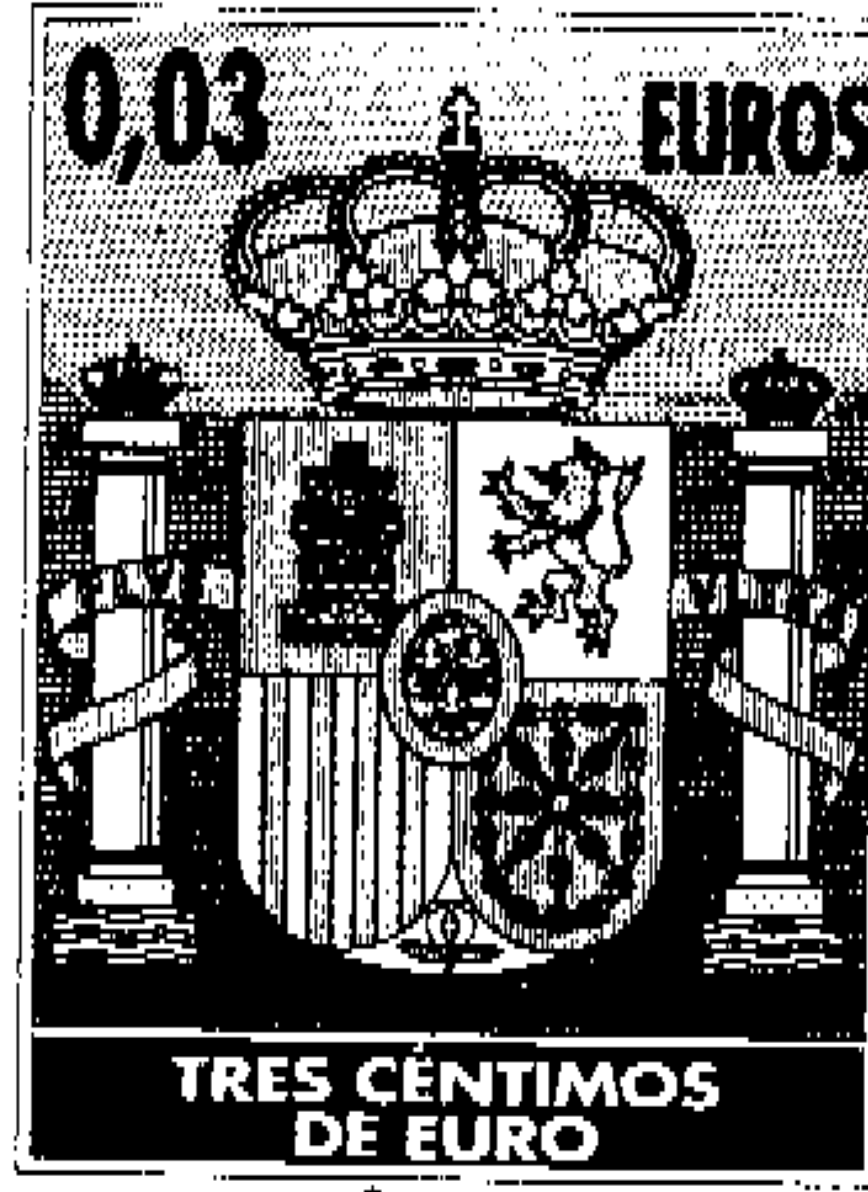
#### **Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio**

El Grupo Parquesol se encuentra actualmente en un proceso de integración con Grupo San José, con el objetivo de constituir un nuevo grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer mayores proyectos. Dentro de este objetivo se enmarca la entrada de Lábaro Grupo Inmobiliario en el accionariado de la Sociedad en el mes de diciembre de 2007, habiéndose tomado la decisión de iniciar los trámites para una posible incorporación del mencionado grupo al proceso de integración de los grupos Parquesol y San José.





CLASE 8.<sup>a</sup>  
SERIE OJ



0J1074681

## FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

Los Administradores de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. firman las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias se hallan extendidos en 2 folios en papel timbrado de la clase 8.<sup>a</sup>, serie OJ, folios números 1074631 y 1074632, respectivamente, mientras que la memoria de las cuentas anuales se halla extendida en 46 folios en papel timbrado de la clase 8.<sup>a</sup>, serie OJ, folios números 1074633 a 1074678, ambos inclusive, y el informe de gestión se halla extendido en 2 folios en papel timbrado de la clase 8.<sup>a</sup>, serie OJ, folios número 1074679 y 1074680, exclusivamente en su anverso, constando la firma de los Administradores en este folio.

28 de febrero de 2008

D. Jacinto Rey González  
(Presidente y Consejero)

D. Antonio Trueba Bustamante  
(Vicepresidente)

D. Mario Sanz Bernal  
(Consejero Delegado)

D. Francisco Hernanz Manzano

Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
(representada por D. Roberto Rey Perales)

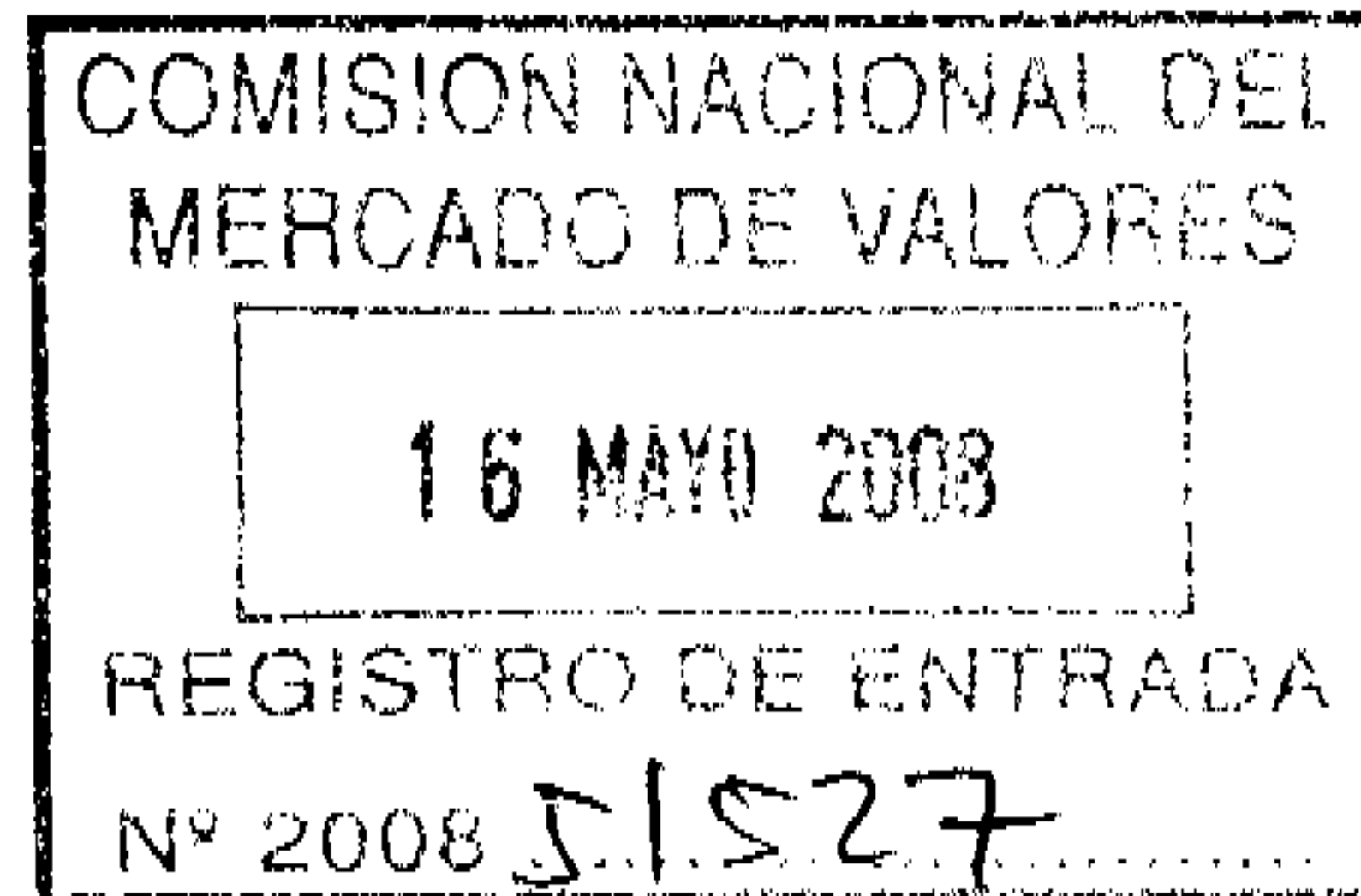
D. Rafael Martín Sanz

Grupo Empresarial San José, S.A.  
(representado por D. León Brieva Beltrán)

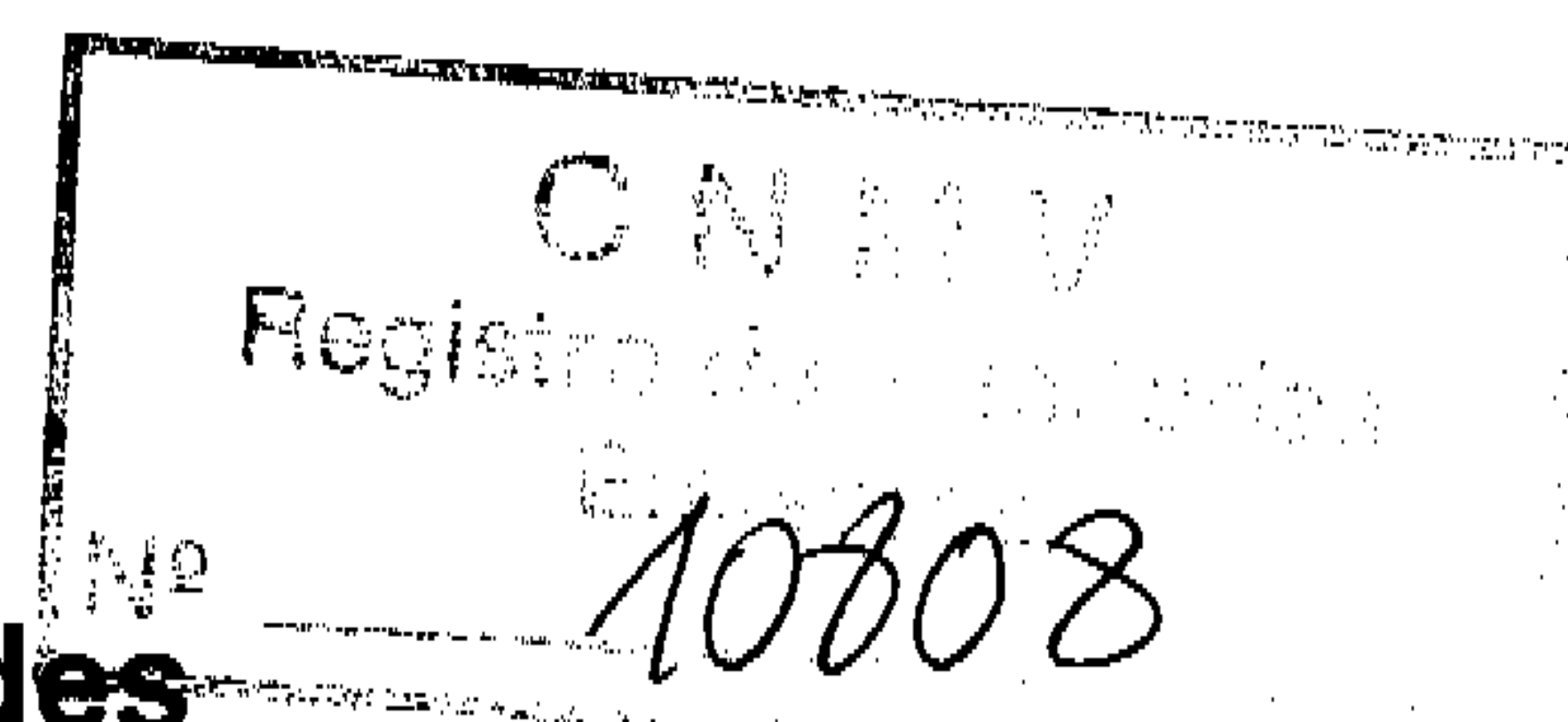
Constructora San José, S.A.  
(representada por Dña. Altina de Fátima  
Sebastián González)

D. Camilo Fraguero Rodríguez

D. José Manuel Otero Novas  
(Secretario no Consejero)



## **Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes**



Informe de Auditoría

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera,  
junto con el Informe de Gestión Consolidado  
de dicho ejercicio

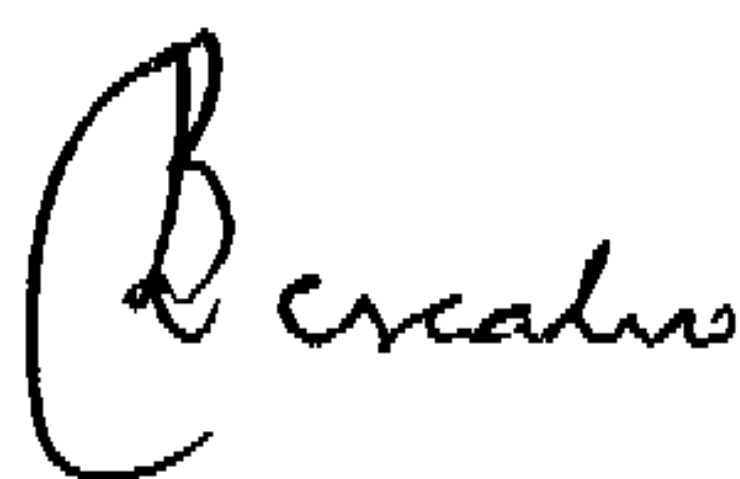


## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (*en adelante, "el Grupo"*), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (*en lo sucesivo, "la Sociedad Dominante"*). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, 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 de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 16 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en su patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades consolidadas.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Bernardo Rescalvo  
6 de marzo de 2008

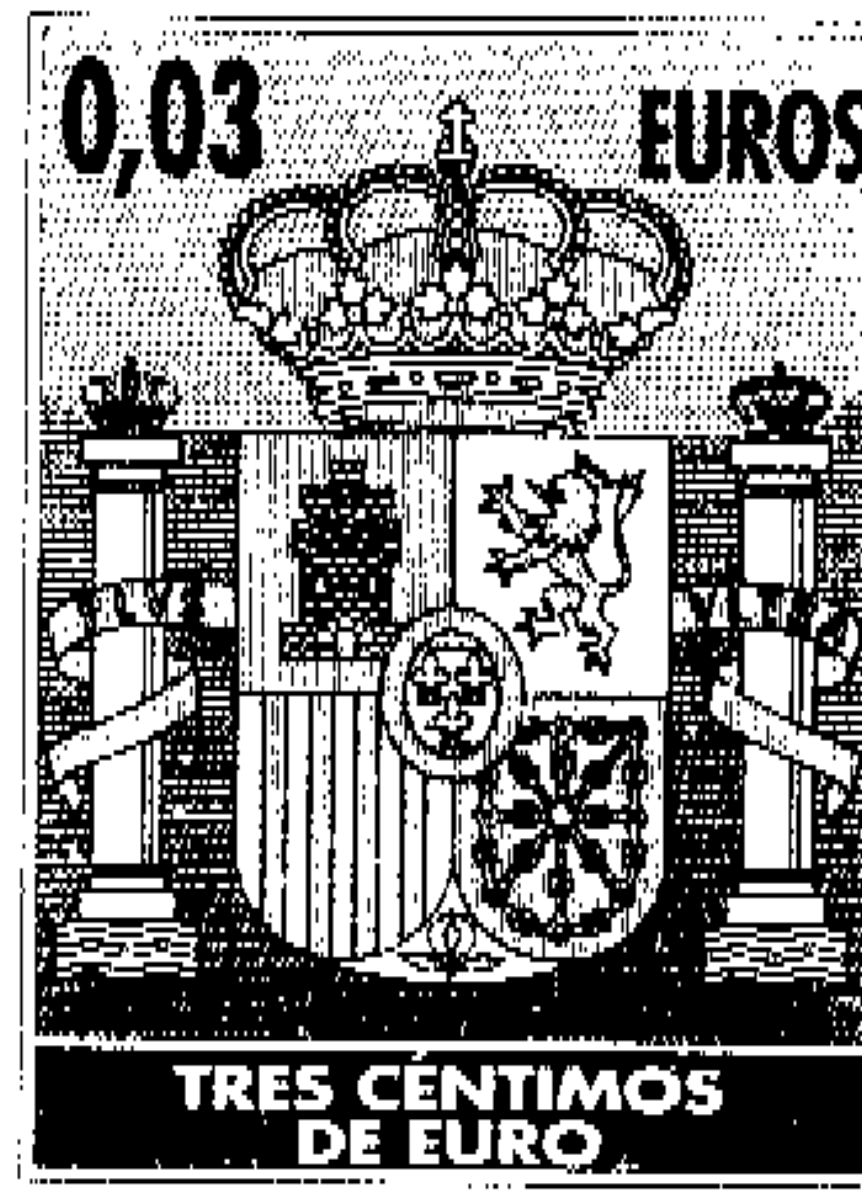
INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**DELOITTE, S.L.**

Año **2008** Nº **06/08/00138**  
**COPIA GRATUITA**

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





0H2235082

CLASE 8.<sup>a</sup>

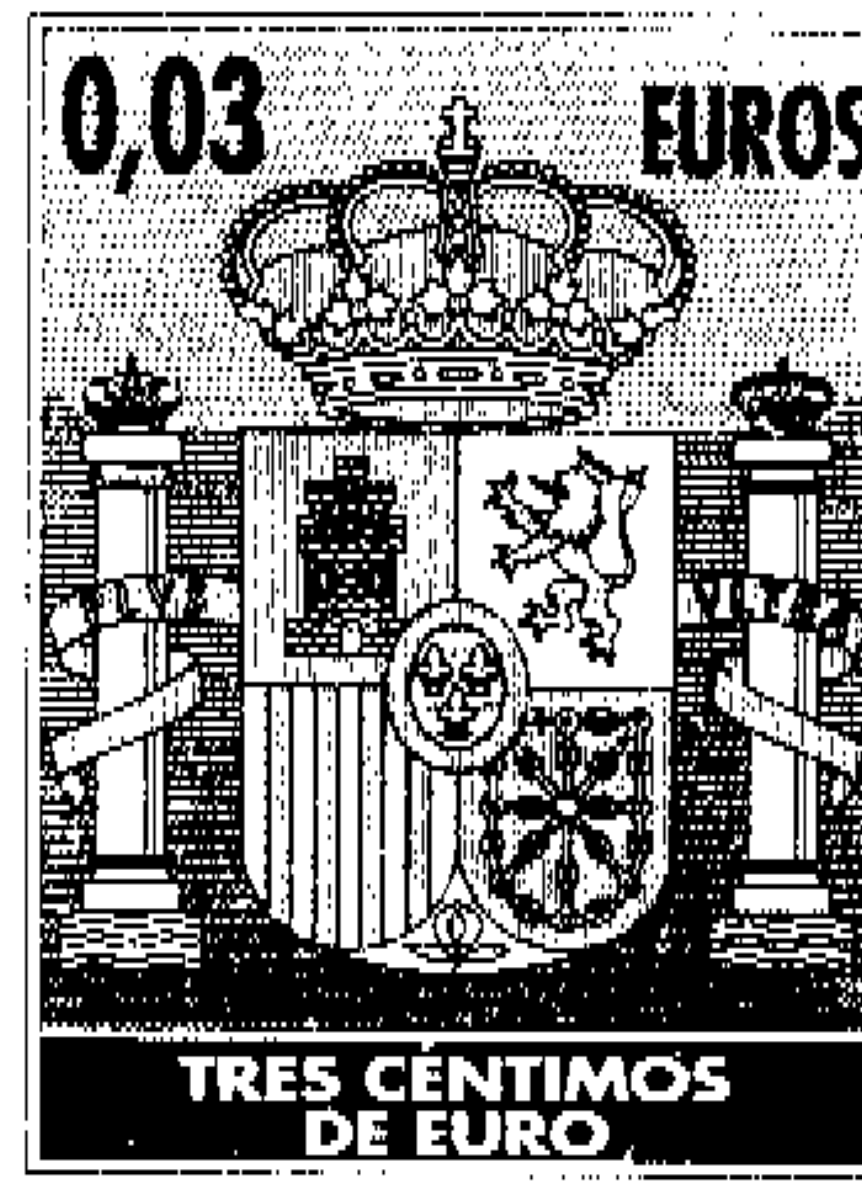
## PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2007	2006
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Notas 14 y 15):</b>		
Activos intangibles	71	94	Capital social	36.499	36.499
Inmovilizado material (Nota 6)	3.224	17.513	Prima de emisión	117.073	117.073
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	358.358	340.085	Reservas de la Sociedad Dominante	48.009	22.632
Inversiones inmobiliarias en desarrollo (Nota 8)	23.286	31.893	Menos- Acciones de la Sociedad Dominante	(42.031)	(109)
Inversiones en empresas asociadas (Nota 9)	930	1.132	Ganancias acumuladas	47.977	33.240
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	1.660	1.530	Ajustes en patrimonio por valoración	(1.065)	-
Instrumentos financieros derivados (Nota 18)	3.088	523	Beneficio atribuido a la Sociedad Dominante	41.124	55.971
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	25.599	14.466	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>247.586</b>	<b>265.306</b>
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar (Nota 12)	11.881	3.186	Intereses minoritarios	3.079	2.335
<b>Total activo no corriente</b>	<b>428.097</b>	<b>410.422</b>	<b>Total patrimonio neto</b>	<b>250.665</b>	<b>267.641</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Provisiones a largo plazo (Nota 16)	2.168	2.544
			Deudas con entidades de crédito y obligaciones por arrendamientos financieros a largo plazo (Nota 17)	349.793	182.770
			Instrumentos financieros derivados (Nota 18)	1.786	1.355
			Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 10)	1.631	2.594
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	20.953	20.382
			Otros pasivos no corrientes (Nota 19)	4.058	4.388
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>380.389</b>	<b>214.033</b>
			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
			Deudas con entidades de crédito y obligaciones por arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 17)-		
			Préstamos y otras deudas	217.592	281.408
			Deuda por intereses	2.919	2.433
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20)	98.548	140.252
			Otros pasivos financieros (Nota 10)	7.206	4.897
			Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes (Nota 21)	14.301	6.113
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>340.566</b>	<b>435.103</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>971.620</b>	<b>916.777</b>
Existencias (Nota 11)	489.771	459.316			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12)	44.543	40.538			
Otros activos financieros corrientes (Nota 10)	443	369			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)	8.766	6.132			
<b>Total activo corriente</b>	<b>543.523</b>	<b>506.355</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>971.620</b>	<b>916.777</b>			

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007.



0H2235083

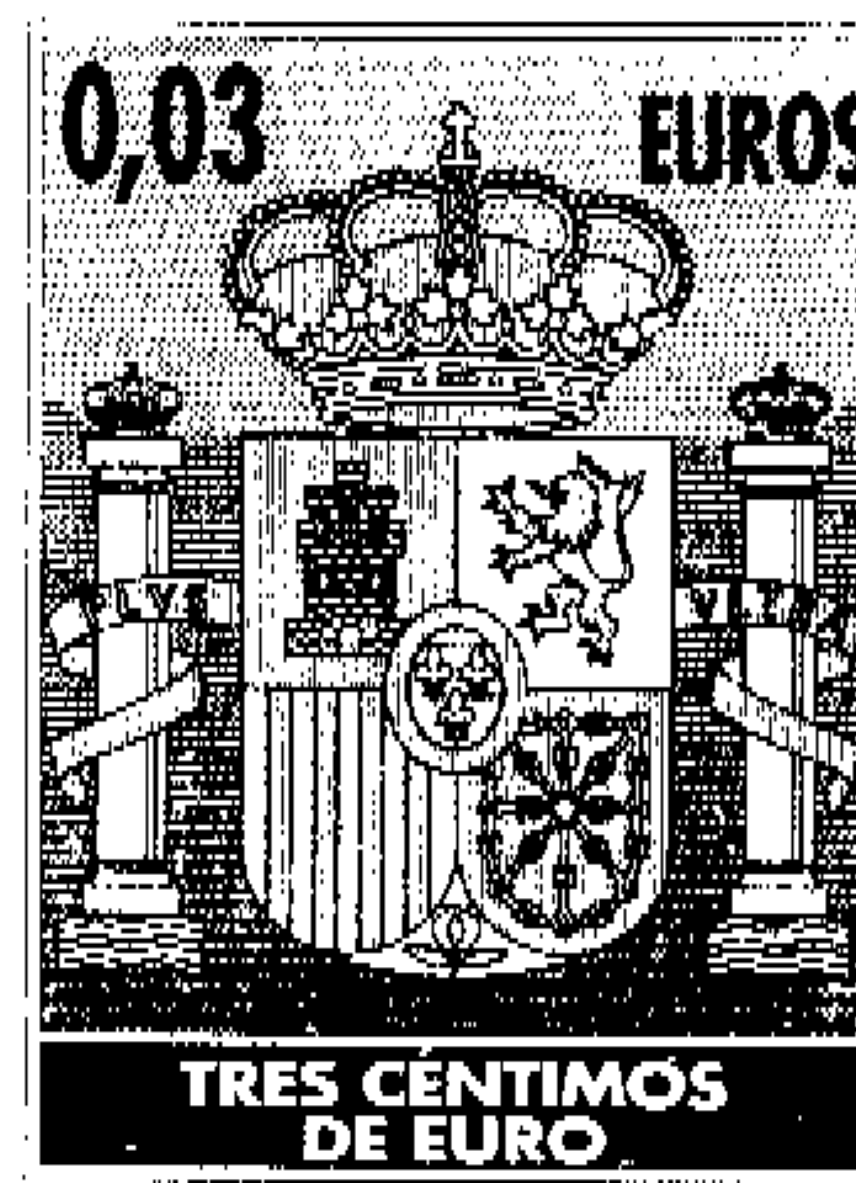
CLASE 8.<sup>a</sup>**PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS****CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS****EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Ingresos ordinarios (Nota 22)	182.287	244.149
Otros ingresos (Nota 22)	1.916	1.623
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.389	1.483
Coste de las ventas de existencias (Nota 22)	(83.640)	(123.432)
Consumos de materias primas y consumibles	-	(286)
Gastos de personal (Nota 22)	(4.430)	(7.284)
Dotación a la amortización	(6.507)	(5.378)
Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes	-	-
Variación de las provisiones para operaciones de tráfico (Notas 12 y 20)	2.070	515
Otros gastos (Nota 22)	(14.850)	(14.244)
<b>Beneficio de explotación de operaciones continuadas</b>	<b>79.235</b>	<b>97.146</b>
Ingresos financieros	967	147
Gastos financieros	(21.593)	(16.901)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto) (Nota 18)	3.485	4.766
<b>Resultados financieros (Nota 22)</b>	<b>(17.141)</b>	<b>(11.988)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 9)	(202)	(188)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>61.892</b>	<b>84.970</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	(21.161)	(29.432)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>40.731</b>	<b>55.538</b>
<b>Resultado atribuido a la minoría (pérdidas)</b>	<b>(393)</b>	<b>(433)</b>
<b>Resultado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (beneficio)</b>	<b>41.124</b>	<b>55.971</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.





0H2235084

CLASE 8.ª

Código 8.00

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**

**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

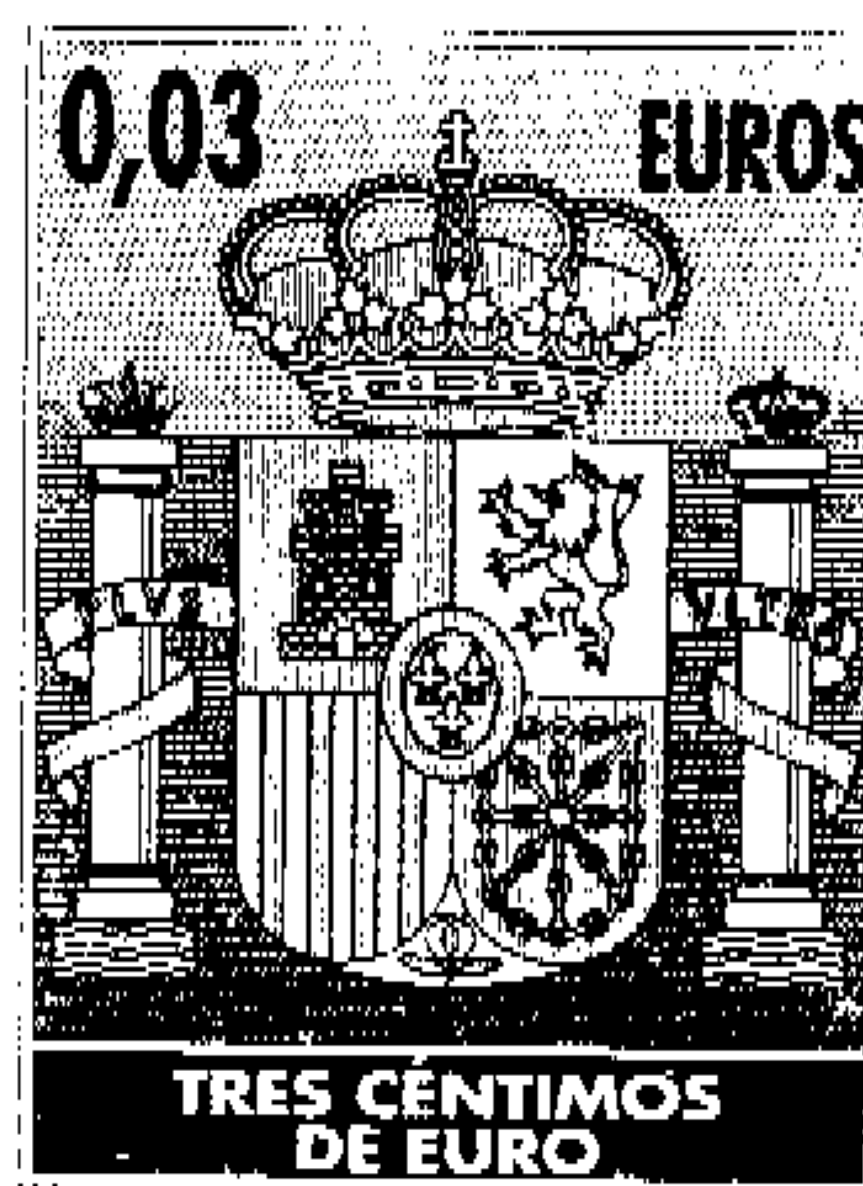
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Beneficio de explotación del ejercicio (antes de impuestos)	79.235	97.146
<b>Ajustes por:</b>		
Amortizaciones	6.507	5.378
Beneficios en enajenación de inversiones inmobiliarias	(2.389)	(1.483)
Dotación (reversión) de provisiones para operaciones de tráfico	2.070	(515)
Dotación (reversión) de provisiones para riesgos y gastos	150	174
Participación en los resultados de las empresas asociadas	(202)	(188)
Beneficios/pérdidas por venta de inmovilizado material	-	-
Subvenciones oficiales e ingresos diferidos	(260)	(261)
<b>Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante</b>	<b>85.111</b>	<b>100.251</b>
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas a cobrar	(12.700)	10.270
(Aumento) disminución en existencias, netas de traspasos desde inver. inmobiliarias	(28.634)	(35.843)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(41.704)	13.451
Aumento (disminución) de otros pasivos no corrientes	(330)	(13.702)
Pagos de provisiones	(526)	(919)
<b>Efectivo generado de las operaciones</b>	<b>1.217</b>	<b>73.508</b>
Impuesto sobre las ganancias pagado	(24.703)	(37.581)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades ordinarias</b>	<b>(23.486)</b>	<b>35.927</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
<b>Desinversiones en:</b>		
Inversiones inmobiliarias (netas de comisiones en 2007)	5.090	10.039
Inversiones financieras	11	300
Inmovilizado material	199	9
Activos intangibles	-	63
<b>Inversiones en:</b>		
Inmovilizado material	(573)	(1.623)
Inversiones inmobiliarias	(5.968)	(85.287)
Activos intangibles	(25)	(55)
Otros activos financieros	(141)	-
<b>Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:</b>		
Intereses recibidos de inversiones y activos financieros	-	147
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>(1.407)</b>	<b>(76.407)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Aumento de capital para la salida a Bolsa, neto de costes	-	54.275
Compra de acciones propias (Nota 14)	(41.922)	(109)
Aportaciones de socios minoritarios (Nota 14)	1.137	-
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (neto en 2006)	265.000	13.949
Obtención (reembolso) de otros pasivos financieros, neto	1.346	191
Gastos e ingresos financieros, neto	(20.310)	(11.325)
Amortización de deudas no corrientes con entidades de crédito y por arrendamiento financiero	(161.793)	-
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	(74)	347
Dividendos pagados	(15.857)	(10.749)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>27.527</b>	<b>46.579</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>2.634</b>	<b>6.099</b>
<b>EFECTIVO O EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO</b>	<b>6.132</b>	<b>33</b>
<b>EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 13)</b>	<b>8.766</b>	<b>6.132</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.



CLASE 8.ª



0H2235085

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS

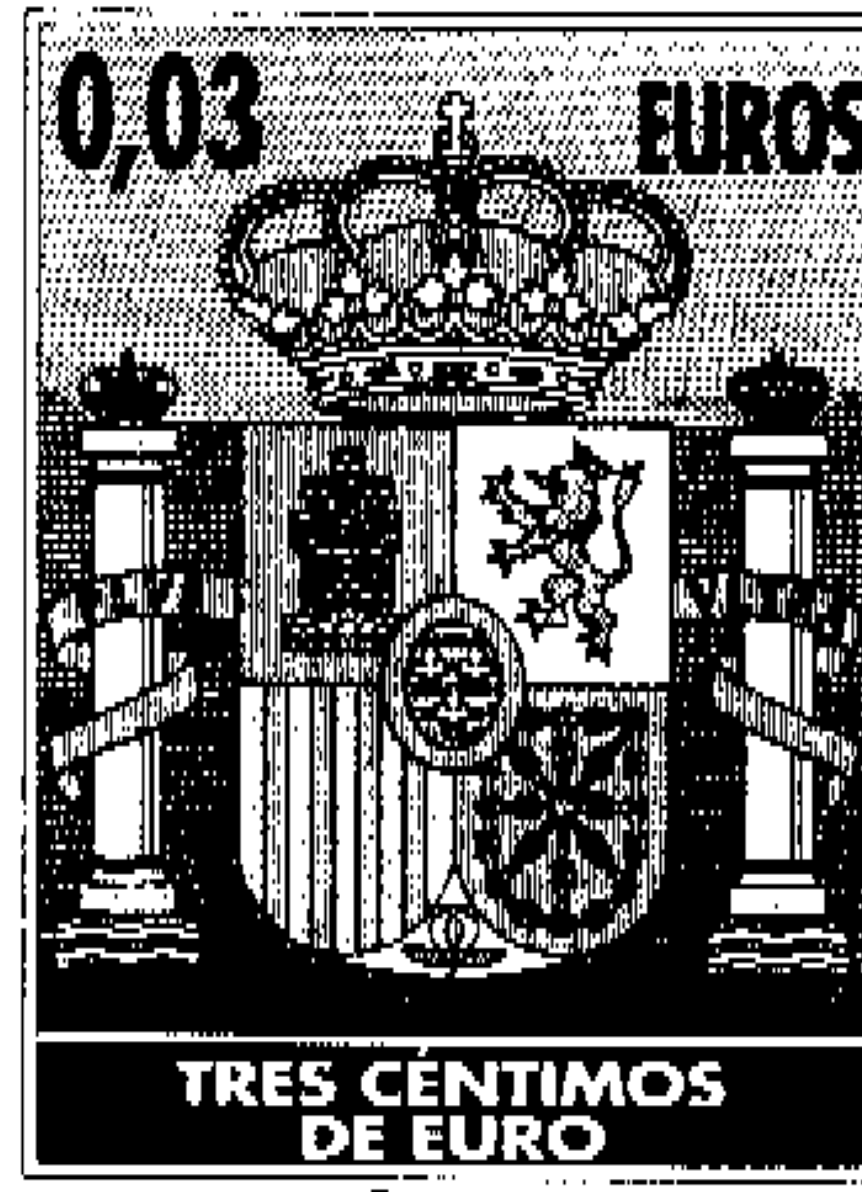
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Menos-Acciones de la Sociedad Dominante	Ganancias Acumuladas	Ajustes en Patrimonio por Valoración	Beneficio del Ejercicio Atribuido a la Sociedad Dominante	Dividendo a Cuenta Entregado	Total Patrimonio Neto a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	12.343	-	15.431	-	38.798	-	13.891	(11.150)	69.313	-	69.313
Efectos de la ampliación de capital con motivo de la fusión con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y con Miralepa Cartera, S.L. (Nota 1)	24.881	62.073	31.309	-	(16.307)	-	-	-	101.956	2.768	104.724
Ampliación de capital con motivo de la admisión a negociación de las acciones en la Bolsa de Valores (Nota 1)	2.500	55.000	-	-	-	-	-	-	57.500	-	57.500
Costes de ampliación de capital	(3.225)	-	-	-	-	-	-	-	(3.225)	-	(3.225)
Distribución del beneficio del ejercicio 2005:	-	-	3.142	-	-	-	(3.142)	-	-	-	-
A reservas de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	10.749	-	(10.749)	-	-	-	-
A ganancias acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo con cargo a reservas	-	-	(27.250)	-	-	-	-	11.150	(16.100)	-	(16.100)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(109)	-	-	-	-	(109)	-	(109)
Beneficio del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	55.971	-	55.971	(433)	55.538
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	36.499	117.073	22.632	(109)	33.240	-	55.971	-	265.306	2.335	267.641
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(1.065)	-	-	(1.065)	-	(1.065)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio directamente en el patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	(1,065)	-	-	(1,065)	-	(1,065)
Distribución del beneficio del ejercicio 2006:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas de la Sociedad Dominante	-	-	25.377	-	-	-	(25.377)	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(15.857)	-	(15.857)	-	(15.857)
A ganancias acumuladas	-	-	-	-	14.737	-	(14.737)	-	-	-	-
Desembolsos en constitución y ampliación de capital de sociedades puestas en equivalencia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.137	1.137
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(41.922)	-	-	-	-	(41.922)	-	(41.922)
Beneficio del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	41.124	-	41.124	(393)	40.731
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	36.499	117.073	48.009	(42.031)	47.977	(1,065)	41.124	-	247.586	3.079	250.665

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.





0J1074682

**CLASE 8.ª**  
Cuentas consolidadas

## **Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007

### 1. Actividades y composición del Grupo

#### **Sociedad Dominante**

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (*en adelante, "la Sociedad Dominante"*) fue constituida como sociedad limitada el 16 de enero de 2002, bajo la denominación social de "*Lyanne Cartera, S.L.*". Con fecha 24 de enero de 2006 se aprobó la fusión de la Sociedad Dominante (*sociedad absorbente*) con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y con Miralepa Cartera, S.L. (*sociedades absorbidas*), y se estableció que las operaciones de ambas sociedades absorbidas se consideraban realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Dominante a partir del día 1 de enero de 2006 y, asimismo, se modificó la antigua denominación de la Sociedad Dominante por la de "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.". Hasta el momento de la fusión, tanto la Sociedad Dominante como Miralepa Cartera, S.L. eran sociedades de mera tenencia de participaciones de la antigua Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., y como consecuencia de dicha operación, la Sociedad Dominante ha asumido durante el ejercicio 2006 las actividades que venía desarrollando la antigua Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. que, además de la tenencia de participaciones, incluían el arrendamiento de inmuebles y hoteles, la promoción y venta de fincas urbanas y la explotación de un hotel. Posteriormente, el 6 de marzo de 2006, la Junta General de Socios de la Sociedad Dominante acordó su transformación en sociedad anónima, habiendo pasado a denominarse "*Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.*".

Los datos relativos a esta operación de fusión y a la transformación de la Sociedad Dominante en sociedad anónima, así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyen en la Memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2006.

#### *Solicitud de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad Dominante en las Bolsas españolas*

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el 6 de marzo de 2006, acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad Dominante en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (*Mercado Continuo*).

En el mes de mayo de 2006, las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a negociación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

#### *Pertenencia de la Sociedad Dominante al Grupo San José*

Desde el mes de enero de 2007, la Sociedad Dominante está participada mayoritariamente por UDRAMED, S.L.U. (*empresa perteneciente al Grupo San José*), por lo que ha pasado a formar parte del Grupo San José, que integra compañías dedicadas, básicamente, a actividades constructoras e inmobiliarias.



0J1074683

## CLASE 8.ª

Clase 8.ª de la Clasificación de Actividades Económicas

### *Domicilio y objeto social de la Sociedad Dominante*

La Sociedad Dominante tiene establecido su domicilio social en Valladolid, C/ Mariano de los Cobos, 1, y su objeto social lo constituyen, entre otras, las siguientes actividades:

- a) La dirección y gestión de participaciones empresariales, a través de los correspondientes medios materiales y humanos.
- b) La adquisición, tenencia y enajenación de valores mobiliarios de toda clase, incluyendo participaciones en todo tipo de sociedades y entes que no tengan el carácter de títulos valores, excluidas, siempre, aquellas actividades reguladas por la legislación especial.
- c) La promoción de toda clase de edificios, rústicos y urbanos, industriales, viviendas y locales comerciales; comprendiendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación por cualquier tipo de actuación urbanística, así como la transmisión de solares, edificios, viviendas, locales y bienes inmuebles en general, y su explotación en cualquier régimen. Dentro de estas actividades se incluyen también las relativas a viviendas y edificios sometidos al Régimen de Protección Oficial.
- d) La construcción de toda clase de obras públicas y civiles, comprendiendo las hidráulicas, urbanizaciones y saneamientos, así como la prestación de servicios para la construcción en general, de maquinaria, transporte, asistencia técnica, elaboración de proyectos y otros.
- e) La explotación de hoteles, residencias, cafeterías, restaurantes y establecimientos que realicen actividades similares a las descritas.
- f) La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades, así como la dirección, gestión y prestación de servicios de cualquier naturaleza a otras sociedades que desarrollen alguna o algunas de las actividades concretas descritas en los apartados precedentes.

### **Actividades del Grupo**

En la actualidad, las actividades principales del Grupo Inmobiliario Parquesol consisten en la promoción y venta de inmuebles, el alquiler de edificios y el arrendamiento de hoteles de su propiedad. Asimismo, hasta el ejercicio 2006, inclusive, el Grupo se dedicaba a la explotación del hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid.

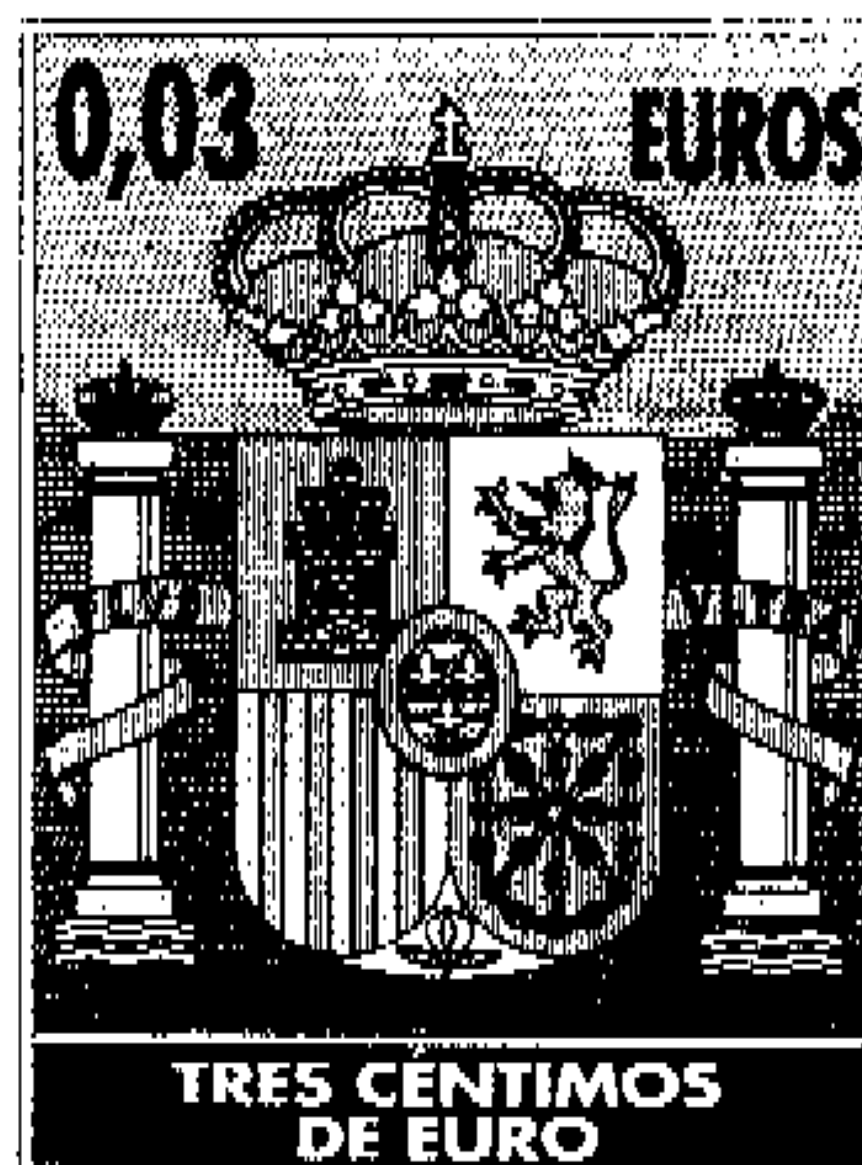
### **Sociedades dependientes, participación en negocios conjuntos y empresas asociadas**

#### *Sociedades dependientes*

Se consideran "*sociedades dependientes*" aquellas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control efectivo, capacidad que se manifiesta, por lo general, aunque no únicamente, por la propiedad directa o indirecta del 50% o más de los derechos de voto de las sociedades participadas o, aun siendo inferior o nulo este porcentaje si la existencia de otras circunstancias o acuerdos otorgan al Grupo el control. De acuerdo con la NIC 27, se entiende por control el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

A continuación se facilita la información más relevante en relación con estas sociedades al 31 de diciembre de 2007:





0J1074684

**CLASE 8.ª**

CATEGORÍA DE PARTICIPACIONES

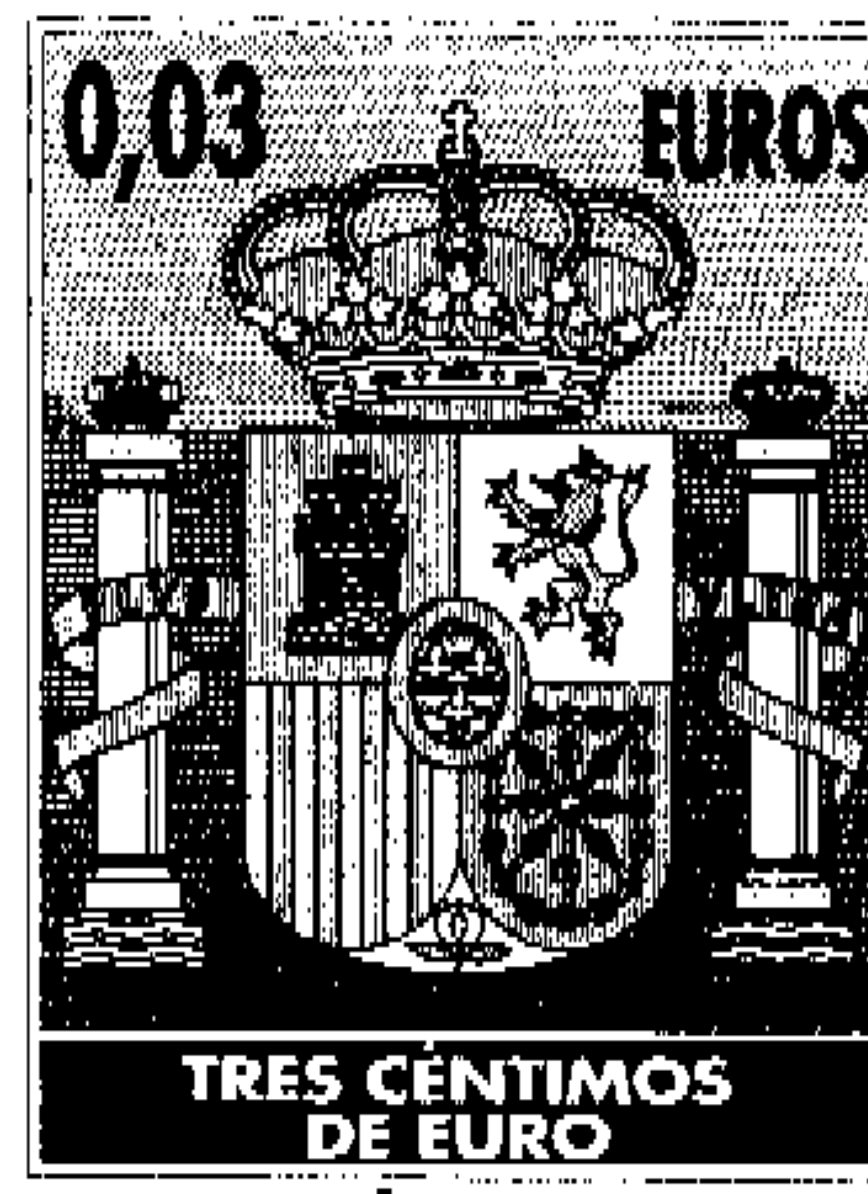
Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje de Participación de la Sociedad Dominante		Miles de Euros
			Directa	Indirecta	Coste de la Participación
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	55,00	-	1.375
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	Barcelona	Sin actividad	100,00	-	74
Azac, S.A.U.	Barcelona	Sin actividad	100,00	-	13.339
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	50,00 (a)	1.174
Green Inmuebles, S.L.	Valladolid	Alquiler	50,00 (c)	-	1.894
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100,00	-	872
Hotel Rey Pelayo, S.L.	Gijón (Asturias)	Alquiler	62,90	37,10 (a)	6.749
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	50,00 (c)	-	1.503
Lardea, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,49	49,51 (a)	10.284
Parque Usera, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	1,00	99,00 (a)	5.189
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	Valladolid	Sin actividad	97,00	-	96
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100,00	-	1.536
Parzara, S.L.U.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100,00	-	35.636
Sofía Hoteles, S.L.U.	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel "Tryp Sofía" situado en Valladolid	100,00	-	2.849
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Sevilla	Promoción inmobiliaria	55,00	-	550
Urbemasa, S.A.U.	Valladolid	Sin actividad	100,00	-	329
SCPI Parquesol Ruc de la Bienfaisance	París (Francia)	Alquiler	100,00	-	5
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	100,00	-	100
Edificio Avenida da Liberdade, N° 35 - Investimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Edificio Duque de Palmela, N° 11 - Investimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Edificio Duque de Loulé, N° 106 - Investimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Almarjurbe - Investimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	-	100,00 (b)	50
					<b>83.754</b>

- (a) Las participaciones indirectas en el capital social de Lardea, S.L. y de Parque Usera, S.L. se poseen a través de Parzara, S.L.U., en tanto que las participaciones en Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A. y en Hotel Rey Pelayo, S.L. se poseen a través de Guadalmina Inversiones, S.L.U. y de Sofía Hoteles, S.L.U., respectivamente.
- (b) Las participaciones indirectas en el capital social de estas compañías se poseen a través de Parquesoles Portugal SGPS, S.A.
- (c) Las sociedades Green Inmuebles, S.L. e Inmoprado Laguna, S.L., en las que el Grupo posee una participación del 50%, han sido incluidas en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 por el método de integración global, ya que el Grupo ejerce, en la práctica, el control efectivo de las mismas.

Las únicas variaciones habidas en el ejercicio 2007 con respecto al ejercicio 2006 corresponden a la incorporación de las participaciones en el capital social de las sociedades Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (1.375 miles de euros) y SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (550 miles de euros).

*Participaciones en negocios conjuntos*

Se entiende por "negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("participes") realizan operaciones o mantienen activos de forma que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que les afecte requiere el consentimiento unánime de todos los participes, sin que tales operaciones o activos se encuentren integrados en estructuras financieras distintas de las de los mismos.



0J1074685

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

INFORMACIÓN

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros partícipes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en función de su propia naturaleza.

Asimismo, se consideran "negocios conjuntos" aquellas participaciones en entidades que, no siendo dependientes, están controladas conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

A continuación se facilita la información más relevante en relación con estas sociedades al 31 de diciembre de 2007:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje Efectivo de Participación de la Sociedad Dominante	Miles de Euros
				Coste de la Participación
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	1.002 (a)
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria	50,00	12.000
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	12.000
Metrocity Invetimientos Imobiliários Ibéricos, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	50,00 (b)	500
				<b>25.502</b>

(a) Durante el ejercicio 2007 el coste de la participación en Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. se ha incrementado en 1.000 miles de euros, como consecuencia de una ampliación de capital efectuada por dicha empresa, habiendo mantenido el Grupo el mismo porcentaje de participación.

(b) Esta participación se posee indirectamente a través de Parquesoles Portugal SGPS, S.A.

**Empresas asociadas**

Se consideran "empresas asociadas" aquéllas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, aunque no de control o de control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación, directa o indirecta, igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

A continuación se detallan las participaciones en empresas asociadas que posee el Grupo, así como la información más relevante acerca de las mismas al 31 de diciembre de 2007 y 2006:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje Efectivo de Participación del Grupo	Miles de Euros
				Coste de la Participación
Otoño, S.L.	Valladolid	Sin actividad	66,66 (a)	59
Pinar de Villanueva, S.L.	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	50,00	428
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00	27
Villa del Prado Gestión, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00	3
Green Cines, S.L.	Valladolid	Explotación de salas de cine	50,00 (b)	603
Discoval 2000, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00 (b)	271
				<b>1.391</b>

(a) La participación en el capital social de Otoño, S.L. (*empresa del Grupo*) se ha registrado por el método de la participación, debido al interés poco significativo que tiene con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas.

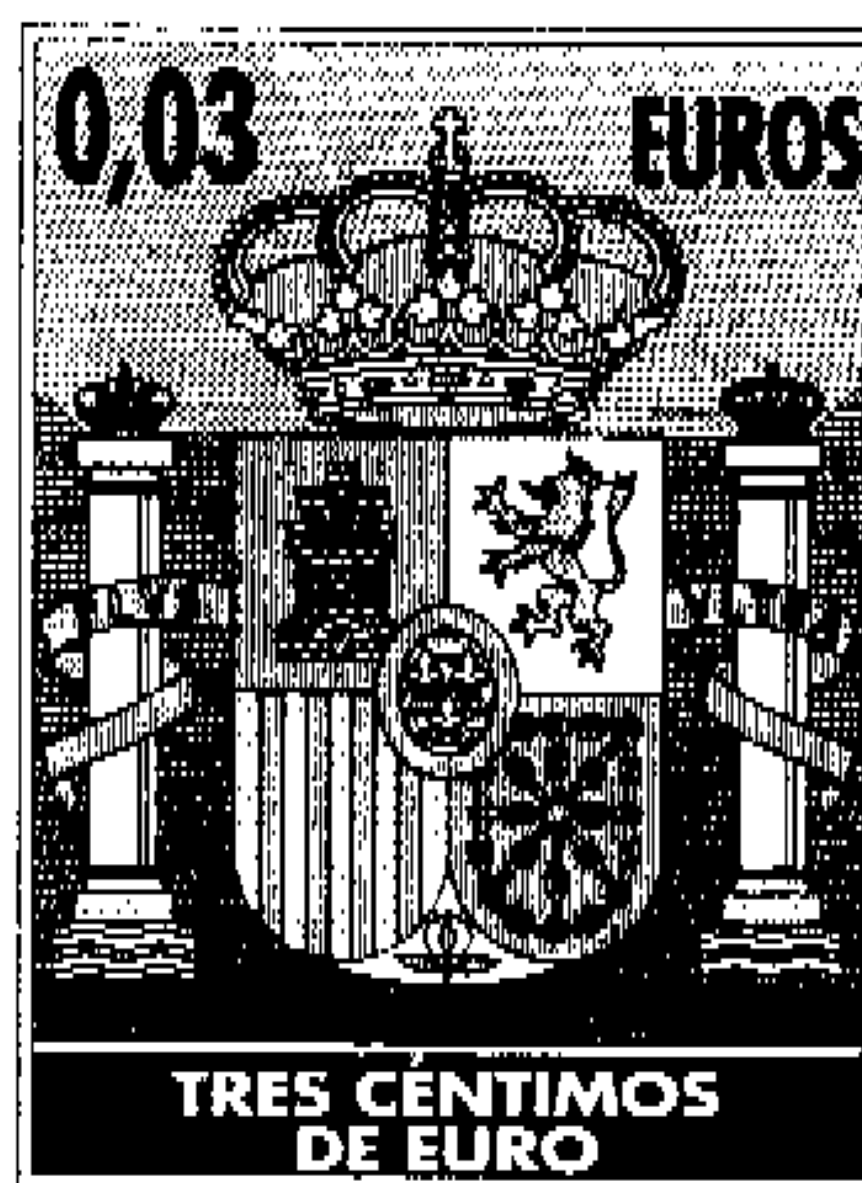
(b) Estas participaciones se poseen indirectamente a través de Green Inmuebles, S.L.





CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL



0J1074686

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

### a) *Imagen fiel*

De acuerdo con la Disposición Final Undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, las sociedades que se encuentren obligadas a formular cuentas anuales e informe de gestión consolidados y a la fecha de cierre del ejercicio alguna de las sociedades del Grupo haya emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"). Por este motivo, a partir del ejercicio 2006, inclusive, Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. viene obligada a presentar sus cuentas anuales consolidadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE").

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se han elaborado a partir de los registros contables individuales de la Sociedad Dominante y de las sociedades que se incluyen en la consolidación (*detalladas en la Nota 1*), y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2007, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en su patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

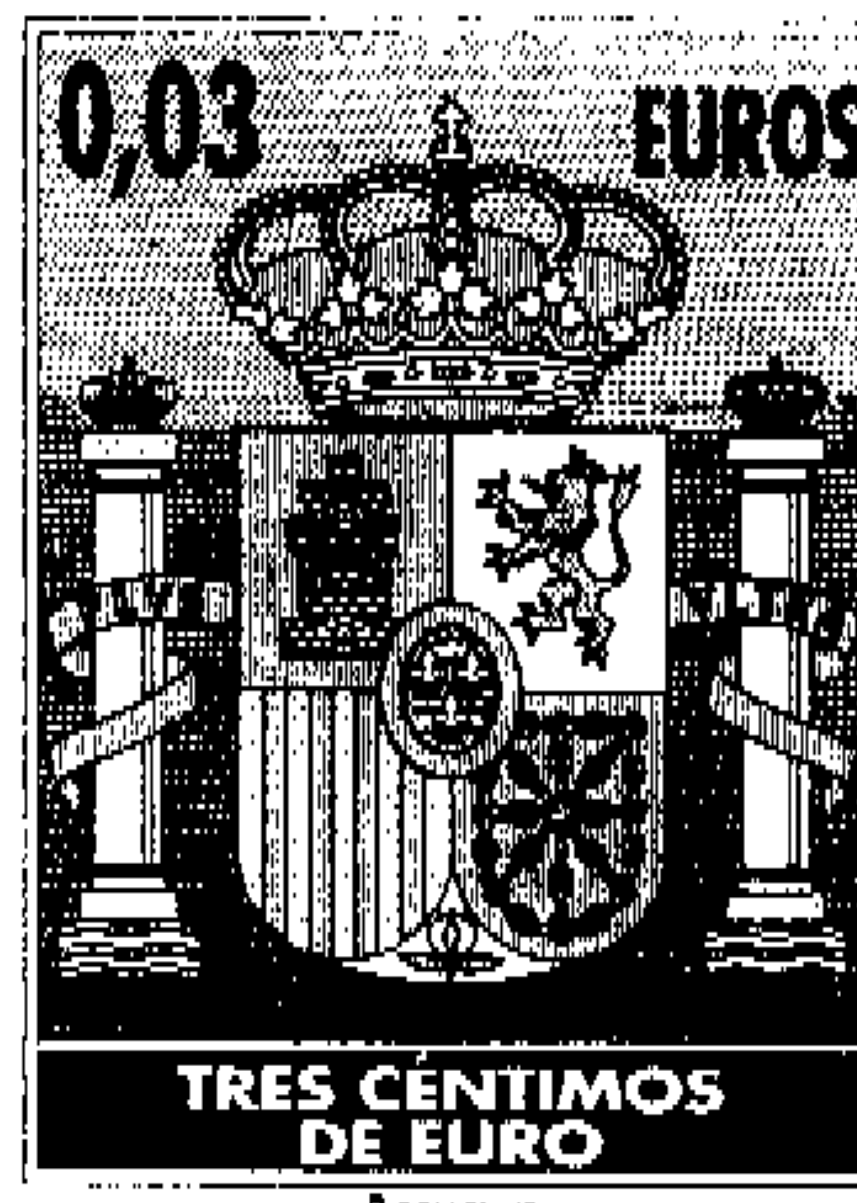
Durante el ejercicio 2007 han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, como consecuencia de las cuales los desgloses cualitativos y cuantitativos que se incluyen en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en relación con los objetivos, políticas y procesos sobre la gestión del capital y con los instrumentos financieros, han sido ampliados (véanse Notas 14, 18 y 25):

- ❖ IFRS 7- Instrumentos financieros, información a revelar.
- ❖ Modificaciones de la NIC1 en materia de información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos sobre la gestión del capital.

Adicionalmente, cuatro interpretaciones del IFRIC son también efectivas, por primera vez, en este ejercicio 2007:

- ❖ Interpretación IFRIC 7: aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 21b, información financiera en economías hiperinflacionarias.
- ❖ Interpretación IFRIC 8 sobre el ámbito de aplicación de la NIIF 2.
- ❖ Interpretación IFRIC 9 sobre la nueva evaluación de los derivados implícitos.
- ❖ Interpretación IFRIC 10 sobre estados financieros intermedios y deterioro.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas existen diferentes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, que entrarán en vigor en el ejercicio 2008. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo correspondientes al próximo ejercicio.



0J1074687

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### b) Principios contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se han aplicado, básicamente, los principios y políticas contables y criterios de valoración que se describen en el apartado d) de esta Nota y en la Nota 3. No existe ningún principio contable de carácter obligatorio que, siendo significativo su efecto en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, tanto en la Memoria consolidada como en cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio 2006.

### c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- La clasificación de arrendamientos como operativos o financieros.
- El valor razonable de determinados activos no cotizados.
- El importe de determinadas provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2007 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (*al alza o a la baja*) en próximos ejercicios de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

Durante el ejercicio 2007 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en ejercicios anteriores.

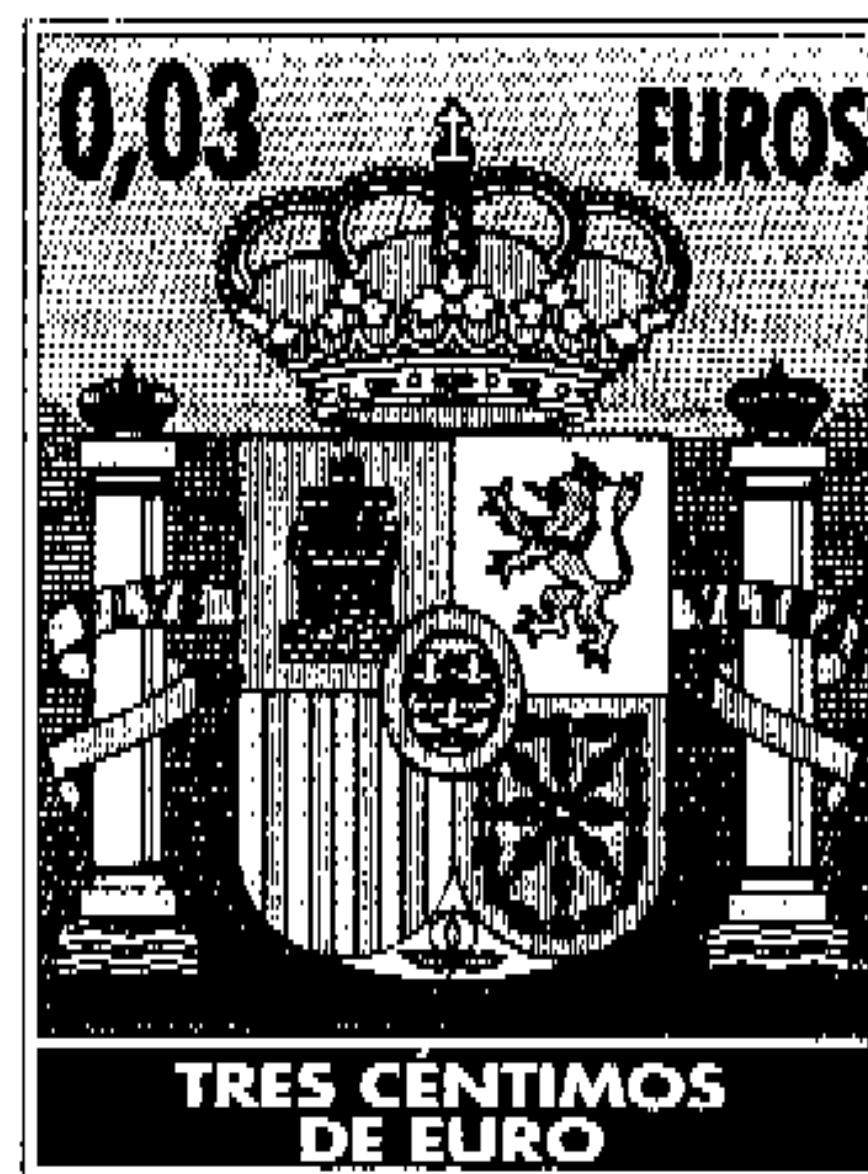
### d) Principios de consolidación

#### *Sociedades dependientes*

Las cuentas anuales individuales de las "sociedades dependientes" se han consolidado con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global, y consecuentemente:

1. Todos los saldos y transacciones significativas entre las sociedades consolidadas, así como los resultados significativos por operaciones internas no realizados frente a terceros, han sido eliminados en el proceso de consolidación.
2. En el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar los principios contables y criterios de valoración utilizados por las sociedades dependientes con los aplicados por la Sociedad Dominante.





0J1074688

### CLASE 8.<sup>a</sup>

IMPORTE MÁXIMO DE 100

3. En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, sus activos, pasivos y pasivos contingentes se registran a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el precio de adquisición y los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconocen como "Fondo de comercio". Las diferencias negativas se imputan a resultados en la fecha de adquisición.
4. La participación de los accionistas o socios minoritarios en los beneficios o pérdidas y en los cambios en el patrimonio neto de las sociedades dependientes, se determinan en base a los derechos de voto existentes en dicho momento, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante, salvo que los minoritarios tengan una obligación vinculante de cubrir una parte o la totalidad de las pérdidas y siempre que tengan capacidad para realizar la inversión adicional necesaria.
5. El valor de la participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes se presentan dentro del patrimonio neto consolidado, bajo el epígrafe "Intereses minoritarios", en el balance de situación consolidado, y en el epígrafe "Resultado atribuido a la minoría" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.
6. La consolidación de los resultados generados por las sociedades dependientes adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los correspondientes al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades dependientes enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y al mismo período que los de la Sociedad Dominante.

#### *Negocios conjuntos*

Los estados financieros de aquellas sociedades participadas y clasificadas como "negocios conjuntos" se consolidan con las del Grupo por aplicación del "método de integración proporcional", que consiste en incorporar los bienes, derechos y obligaciones y los ingresos y gastos de las citadas sociedades en la proporción que corresponde al porcentaje de participación que tiene el Grupo en las mismas.

El ejercicio económico de estas sociedades coincide también con el año natural.

#### *Empresas asociadas*

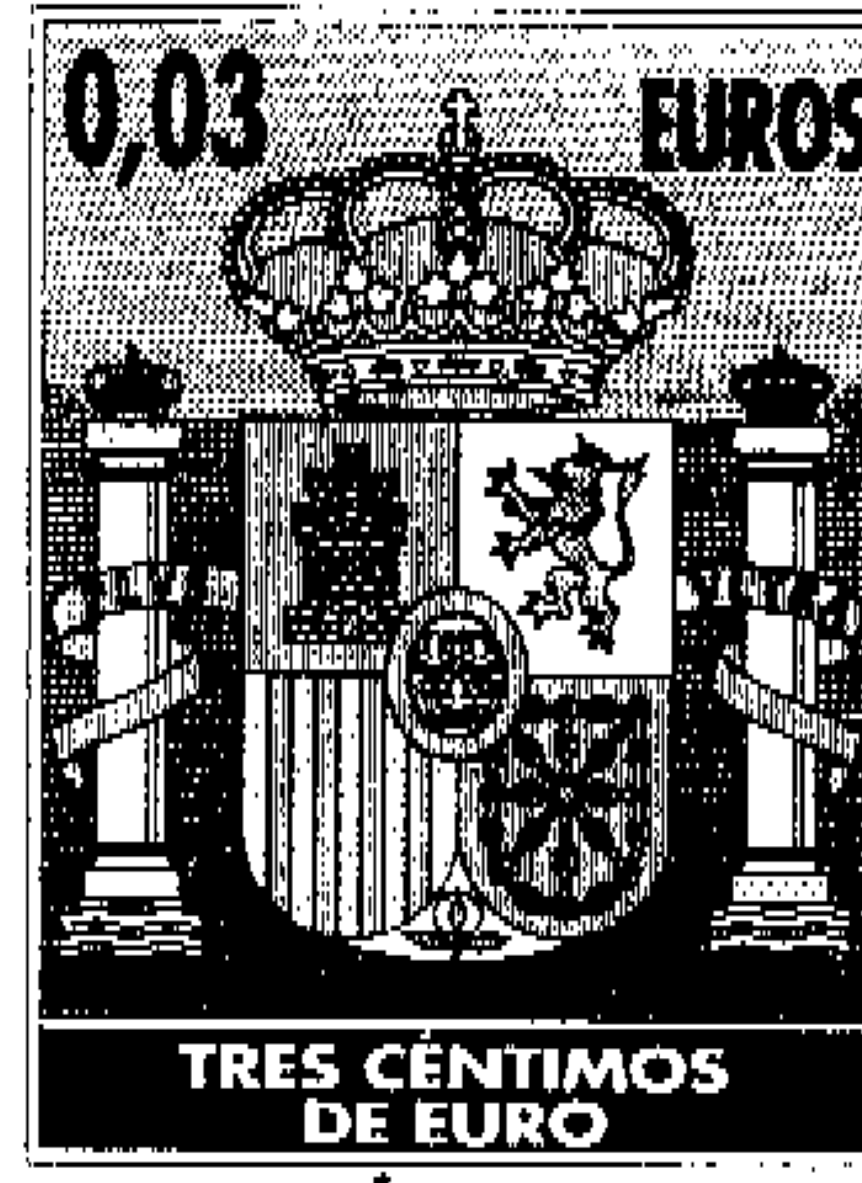
En las cuentas anuales consolidadas, las "empresas asociadas" se valoran por el "método de la participación", es decir, por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones realizadas con una empresa asociada, las pérdidas o ganancias obtenidas se eliminan en el porcentaje de participación que tiene el Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una empresa asociada su patrimonio neto contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con valor nulo, a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

#### **e) Variaciones en el perímetro de consolidación**

##### ◆ Entradas al perímetro de consolidación en el ejercicio 2007

En el ejercicio 2007 se ha producido la entrada en el perímetro de consolidación de las siguientes sociedades (*ambas constituidas en el ejercicio 2007*):



0J1074689

CLASE 8.<sup>a</sup>

CÓDIGO DE BARRAS

Denominación Social	Domicilio Social	Porcentaje de Participación del Grupo
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.I.	Madrid	55,00
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Sevilla	55,00

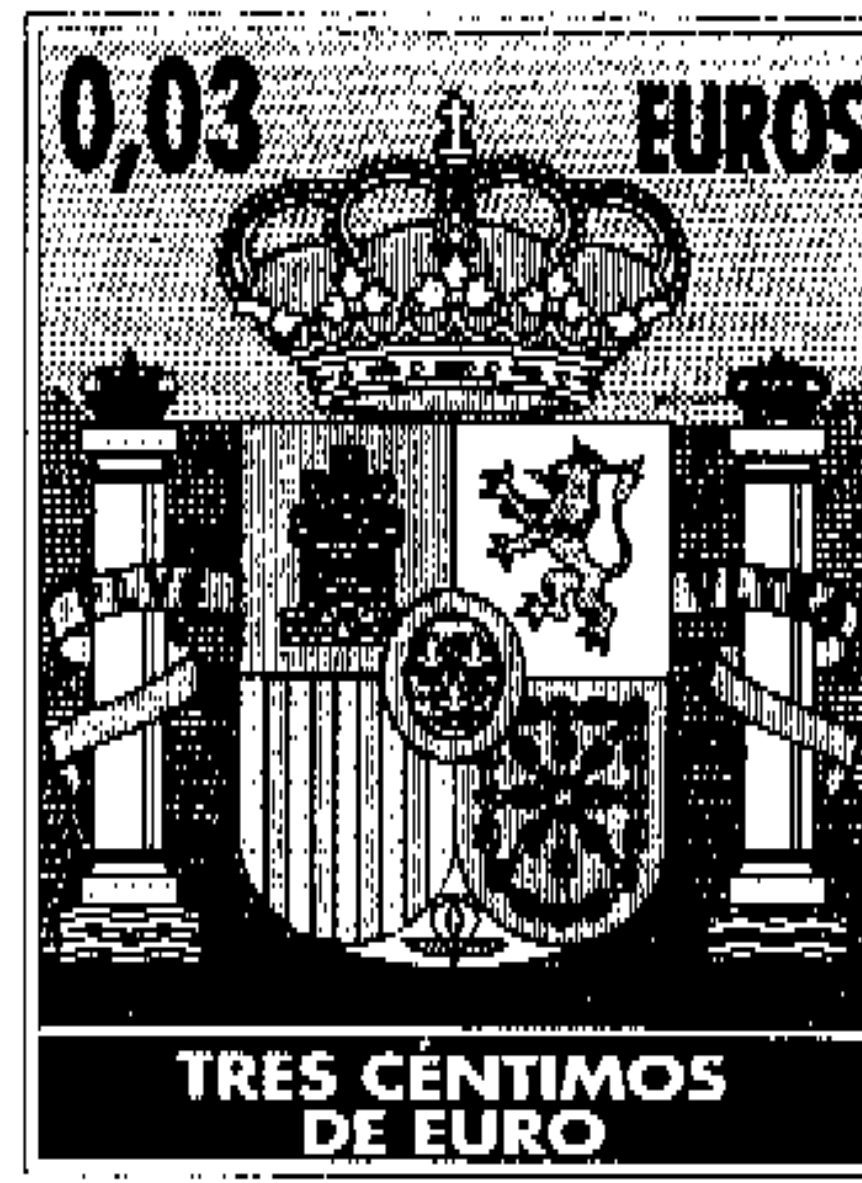
◆ Entradas al perímetro de la consolidación en el ejercicio 2006

Como consecuencia de la fusión realizada en 2006 que se indica en la Nota 1, con efectos 1 de enero de 2006 se produjo la incorporación al Grupo de todas aquellas sociedades que formaban parte, a su vez, del subgrupo que encabezaba la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L., y que se indican a continuación:

Denominación Social	Domicilio Social	Porcentaje de Participación del Grupo
<b>Sociedades dependientes-</b>		
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	Barcelona	100,00
Azac, S.A.U.	Barcelona	100,00
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	Madrid	100,00
Green Inmuebles, S.L.	Valladolid	50,00
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	Madrid	100,00
Hotel Rey Pelayo, S.L.	Gijón (Asturias)	100,00
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	50,00
Lardea, S.L.	Madrid	100,00
Parque Usera, S.L.	Madrid	100,00
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	Valladolid	97,00
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Valladolid	100,00
Parzara, S.L.U.	Madrid	100,00
Sofía Hoteles, S.L.U.	Valladolid	100,00
Urbemasas, S.A.U.	Valladolid	100,00
<b>Negocios conjuntos-</b>		
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	Madrid	50,00
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Sevilla	50,00
<b>Empresas asociadas-</b>		
Otoño, S.L.	Valladolid	66,66
Pinar de Villanueva, S.L.	Valladolid	50,00
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	Valladolid	50,00
Villa del Prado Gestión, S.L.	Valladolid	50,00
Green Cines, S.L.	Valladolid	50,00
Discoval 2000, S.L.	Valladolid	50,00

Adicionalmente, en el ejercicio 2006 se produjo la entrada al perímetro de consolidación de las siguientes sociedades (*todas ellas constituidas en el ejercicio 2006*):





0J1074690

**CLASE 8.ª**

ANEXO DEL INFORME DE GESTIÓN

Denominación Social	Domicilio Social	Porcentaje de Participación del Grupo
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	50,00
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	París (Francia)	100,00
Parquesol Portugal SGPS, S.A.	Lisboa (Portugal)	100,00
Edificio Avenida da Liberdade, Nº 35 – Inverimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	100,00
Edificio Duque de Palmela, Nº 11 – Inverimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	100,00
Edificio Duque de Loulé, Nº 106 – Inverimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	100,00
Almarjurbe – Inverimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	100,00
Metrocity Inverimentos Imobiliários Ibéricos, S.A.	Lisboa (Portugal)	50,00

♦ Salidas u otros cambios habidos en el perímetro de consolidación

En los ejercicios 2007 y 2006 no se han producido salidas del perímetro de consolidación ni ha habido otros cambios en el mismo.

### 3. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

**a) Hipótesis de empresa en funcionamiento**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se han elaborado bajo la hipótesis de "empresa en funcionamiento".

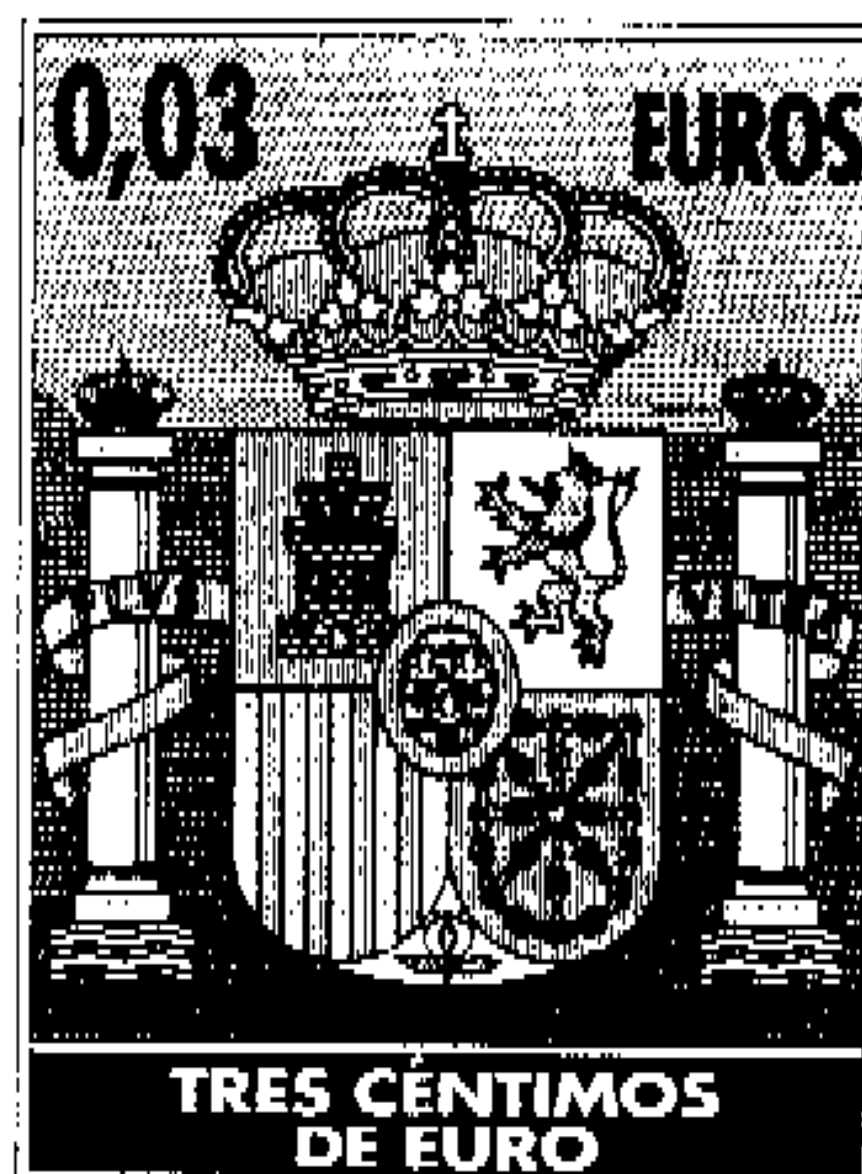
**b) Activos intangibles**

Se consideran como activos intangibles aquellos activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados internamente por las sociedades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos activos intangibles cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las sociedades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos intangibles con vida útil definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales. En concreto, las "Aplicaciones informáticas" se amortizan en un período de 3 años, en tanto que las "Patentes y marcas" se amortizan en un período de 10 años. La amortización anual de los elementos del inmovilizado inmaterial de vida útil definida se registra en el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las sociedades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales de uso propio.



0J1074691

**CLASE 8.ª**

INMOVILIZADO MATERIAL

**c) Inmovilizado material**

El inmovilizado material incluye aquellos activos que el Grupo tiene para su uso actual o futuro con propósitos administrativos y que se espera sean utilizados durante más de un ejercicio económico. Los elementos del inmovilizado material se presentan en el balance de situación consolidado a su coste de adquisición o producción, regularizado y actualizado, en su caso, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, menos su correspondiente amortización acumulada y, si procede, las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido cada elemento.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de los activos materiales de uso propio se cargan a los resultados del ejercicio en el que se incurren, en el epígrafe "Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los costes financieros incurridos como consecuencia de la financiación obtenida para la adquisición de los elementos del activo material de uso propio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el momento de su devengo, no formando parte del coste de adquisición de los mismos.

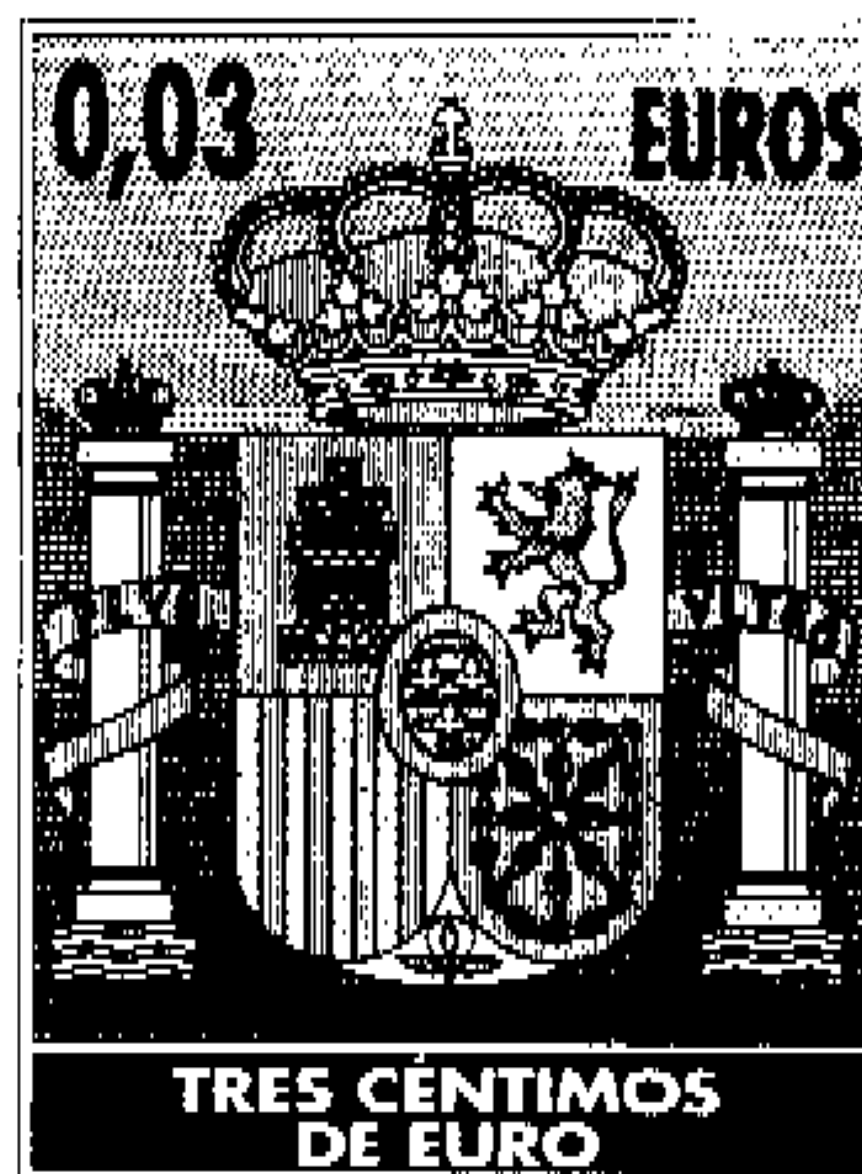
El Grupo sigue el criterio de traspasar el inmovilizado material en curso al de explotación en el momento en que el mismo queda disponible para iniciar su funcionamiento, comenzándose en dicho momento su amortización. La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición o producción de los activos o su valor revalorizado, menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por lo tanto, no son objeto de amortización. Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con cargo al epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes bienes, de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza de los Bienes	Años de Vida Útil Estimada
<b>Edificios y otras construcciones para uso propio</b>	50
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria</b>	10 - 12
<b>Otras instalaciones, utillaje y mobiliario</b>	3 - 10
<b>Otro inmovilizado</b>	
Elementos de transporte	5
Equipos para procesos de información	3

Con ocasión de cada cierre contable, las sociedades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material exceda de su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, se reduce el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y se ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma. Esta reducción del valor en libros de los activos materiales de uso propio se realiza, en caso de ser necesaria, con cargo al epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material deteriorado, las sociedades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, mediante el correspondiente abono al epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y se ajustan, en consecuencia, los cargos





0J1074692

**CLASE 8.ª**

INVERSIONES INMOBILIARIAS

futuros en concepto de su amortización. En ningún caso la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Asimismo, con cierta periodicidad, se procede a revisar la vida útil estimada de los elementos del inmovilizado material de uso propio, de cara a detectar cambios significativos en las mismas, que, caso de producirse, se ajustarán mediante la correspondiente corrección del cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de ejercicios futuros en concepto de su amortización, en virtud de las nuevas vidas útiles.

#### **d) Inversiones inmobiliarias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (*ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante contratos de arrendamiento financiero*) que se mantienen bien para su explotación en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Los activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

Los hoteles y centros de ocio arrendados a terceros, en los que el Grupo no participa en la gestión ni los riesgos asociados a la misma, se clasifican como "Inversiones inmobiliarias" y en el caso de que el Grupo participe en la gestión, dichos activos se clasifican como "Inmovilizado material".

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición o producción, regularizado o actualizado, en su caso, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, o a su "valor razonable" determinado por tasaciones de expertos independientes a la fecha de transición a las "NIIF-UE" (*el 1 de enero de 2005*) en algunas inversiones inmobiliarias, importe que se considera como coste atribuido (véase Nota 7). En las inversiones inmobiliarias se aplican los mismos criterios de valoración, de amortización, de estimación de sus respectivas vidas útiles y de registro de las posibles pérdidas por deterioro, que las descritas en relación con los activos materiales de uso propio.

Los inmuebles en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversiones inmobiliarias se clasifican en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" del balance de situación consolidado (véase Nota 8) hasta que se finaliza su construcción o desarrollo, momento en el que se traspasan al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

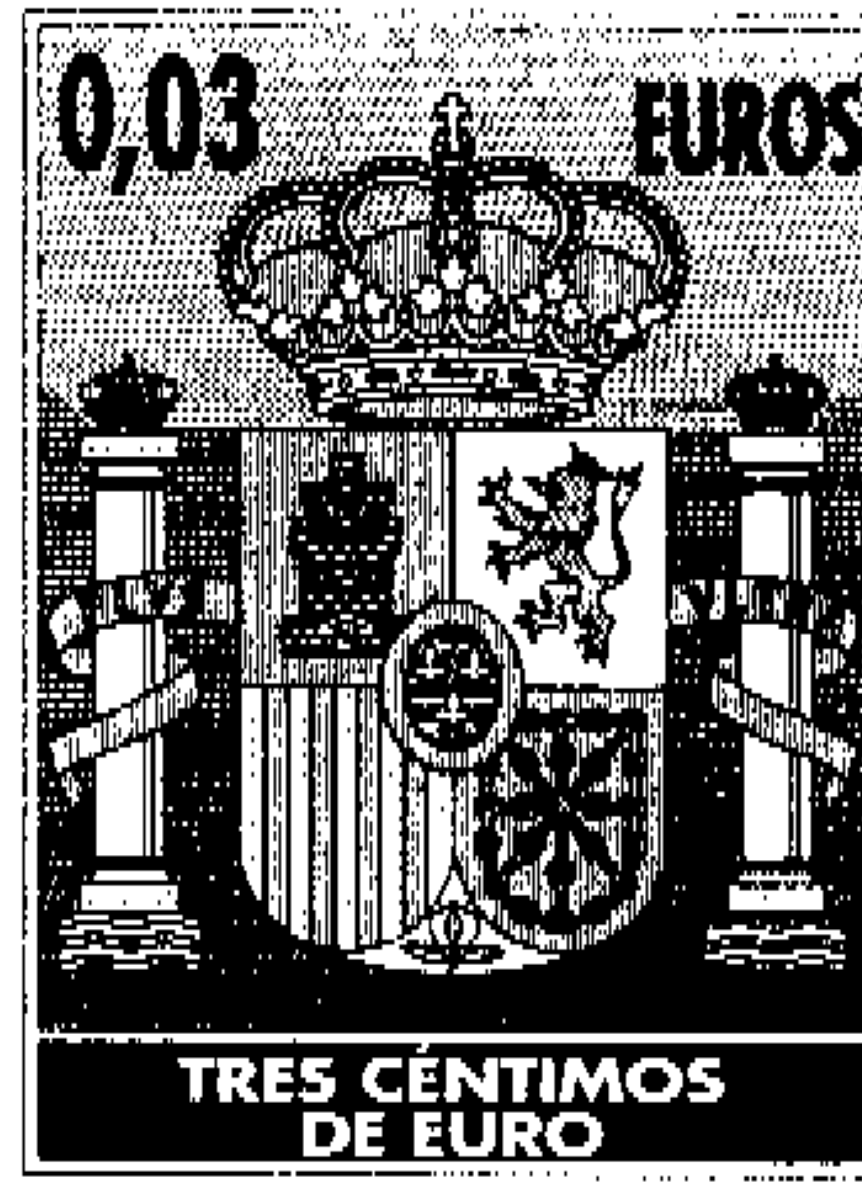
#### **e) Contabilización de las operaciones de arrendamiento**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamientos financieros*

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las sociedades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos. Durante el ejercicio 2007 el Grupo no ha tenido suscrito con arrendatarios contrato alguno que pudiera ser clasificado como arrendamiento financiero.



0J1074693

## CLASE 8.<sup>a</sup>

27/03/2007

Cuando las sociedades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (*que será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra*). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

### *Arrendamientos operativos*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las sociedades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias, de forma lineal.

Cuando las sociedades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento, incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

### **f) Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

No obstante, la capitalización de intereses se suspende durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de la construcción, siempre que se extiendan de manera significativa en el tiempo.

Los demás costes por intereses se imputan a resultados en el período en el que se incurren.

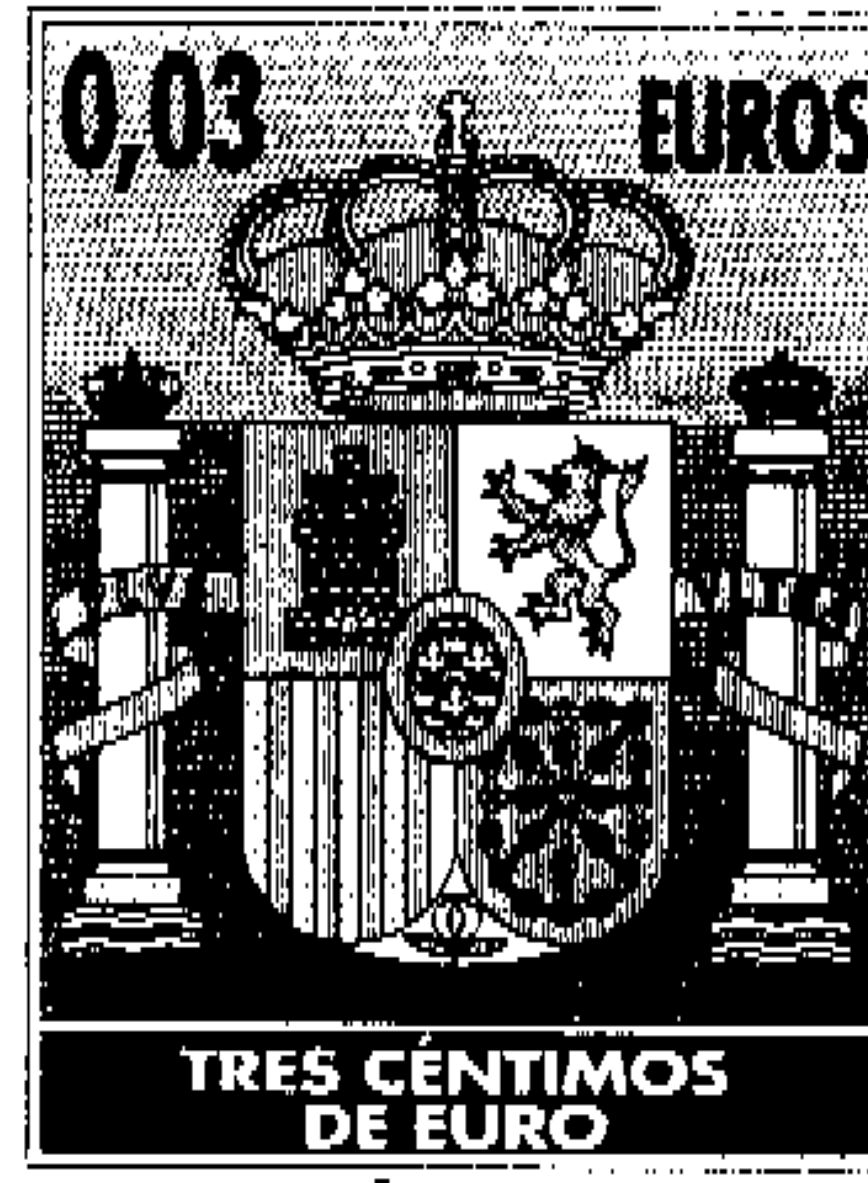
Los gastos financieros capitalizados en "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" durante el ejercicio 2007 han ascendido a 5.030 y 1.141 miles de euros, respectivamente (*3.065 y 800 miles de euros en el ejercicio 2006, respectivamente*), importes que se han registrado con abono al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

### **g) Existencias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las sociedades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de sus negocios.
- Tienen en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.





0J1074694

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Consecuentemente, se consideran "Existencias" los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria en el curso ordinario de los negocios del Grupo, y no para su apreciación o para su explotación en régimen de alquiler.

El Grupo utiliza los siguientes criterios en la valoración de sus existencias:

- Los terrenos y solares adquiridos para su enajenación o para el desarrollo de promociones inmobiliarias figuran registrados a su precio de adquisición, que incluye aquellos gastos relacionados directamente con la compra de los mismos (*gastos de registro, tasas, gastos de estudios y proyectos técnicos previos a la adquisición de parcelas, etc.*), actualizado, en su caso, al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

El Grupo sigue el criterio de no activar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de los mismos durante el período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se obtiene la licencia de obras y se traspasan a "Obras en curso".

- Como "Obras en curso" se registran los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución. Dichos costes incluyen, para cada promoción, los importes correspondientes al precio de adquisición del solar, actualizado, en su caso, al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, los costes de urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (*estudios y proyectos, licencias, etc.*) y los gastos financieros devengados por la financiación específica obtenida durante el período de construcción.
- A la finalización de cada promoción inmobiliaria, el Grupo sigue el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Obras en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles todavía pendientes de venta.

La valoración de aquellos inmuebles con problemas de realización se reduce a su posible valor de mercado.

### **h) Deudores comerciales y anticipos de clientes**

Las cuentas comerciales a cobrar no devengan interés alguno y se registran a su valor nominal. No obstante, se dota una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que los importes a cobrar serán irrecuperables.

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los correspondientes inmuebles se registra formando parte del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado.

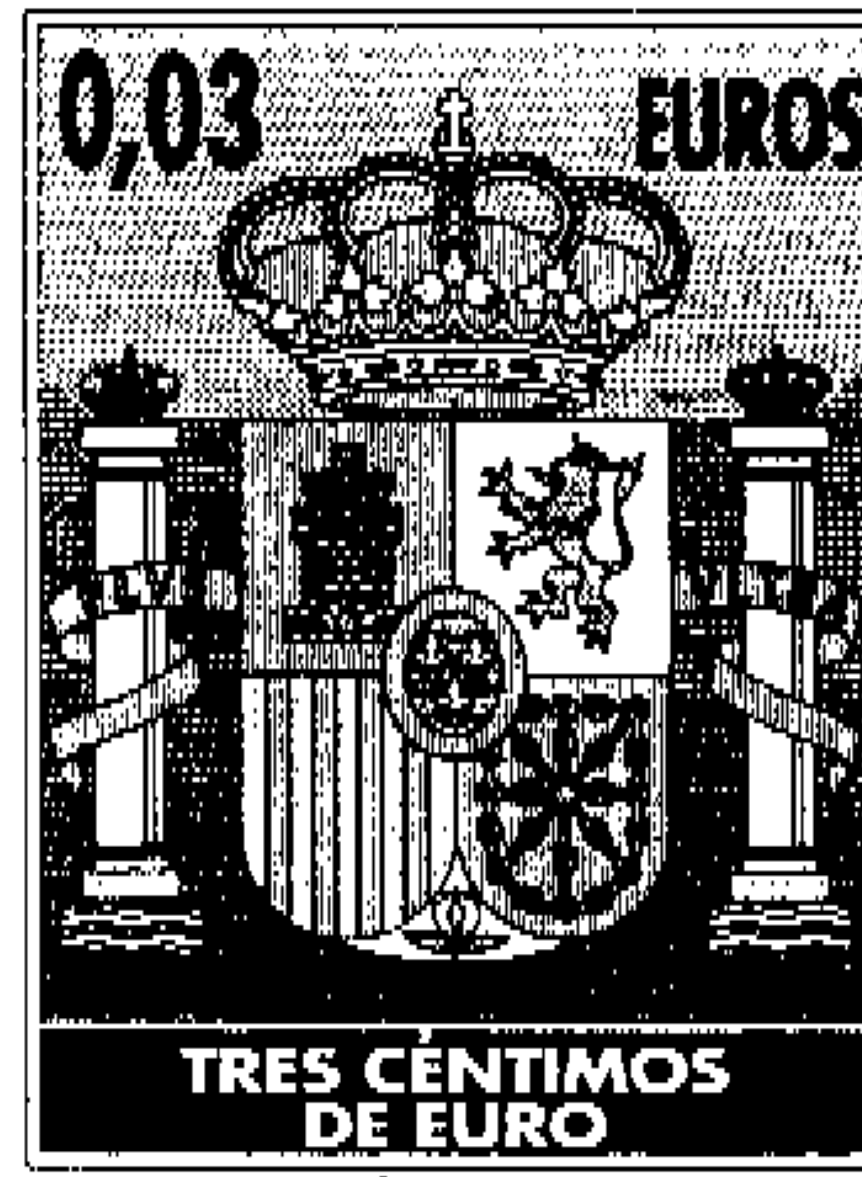
### **i) Instrumentos financieros**

#### *Definiciones*

Un "*instrumento financiero*" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "*instrumento de capital*" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite, una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "*derivado financiero*" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (*tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado*), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura.



0J1074695

## CLASE 8.<sup>a</sup>

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las operaciones señaladas a continuación no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros:

- Las participaciones en empresas asociadas.
- Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.
- Los derechos y obligaciones con origen en contratos de seguro.
- Los contratos y obligaciones relativos a remuneraciones de los empleados basadas en instrumentos de capital propio.

### *Registro inicial de instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se registran inicialmente en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una parte del contrato que los origina, de acuerdo con las condiciones del mismo. En concreto, los instrumentos de deuda se registran desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir o la obligación legal de pagar, respectivamente, efectivo. Por su parte, los derivados financieros, con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las operaciones de compraventa de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos como aquellos contratos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones del mercado, y que no pueden liquidarse por diferencias, se registran desde la fecha en la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes a todo propietario sean de la parte adquirente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

### *Baja de los instrumentos financieros*

Un activo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que genera han expirado; o
- se transfiere el activo financiero y se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, o aun no existiendo ni transmisión ni retención sustancial de éstos, se transmita el control del activo financiero.

Por su parte, un pasivo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se han extinguido las obligaciones que genera o cuando se readquieran, aunque se vayan a volver a recolocar en el futuro.

### *Valor razonable de los instrumentos financieros*

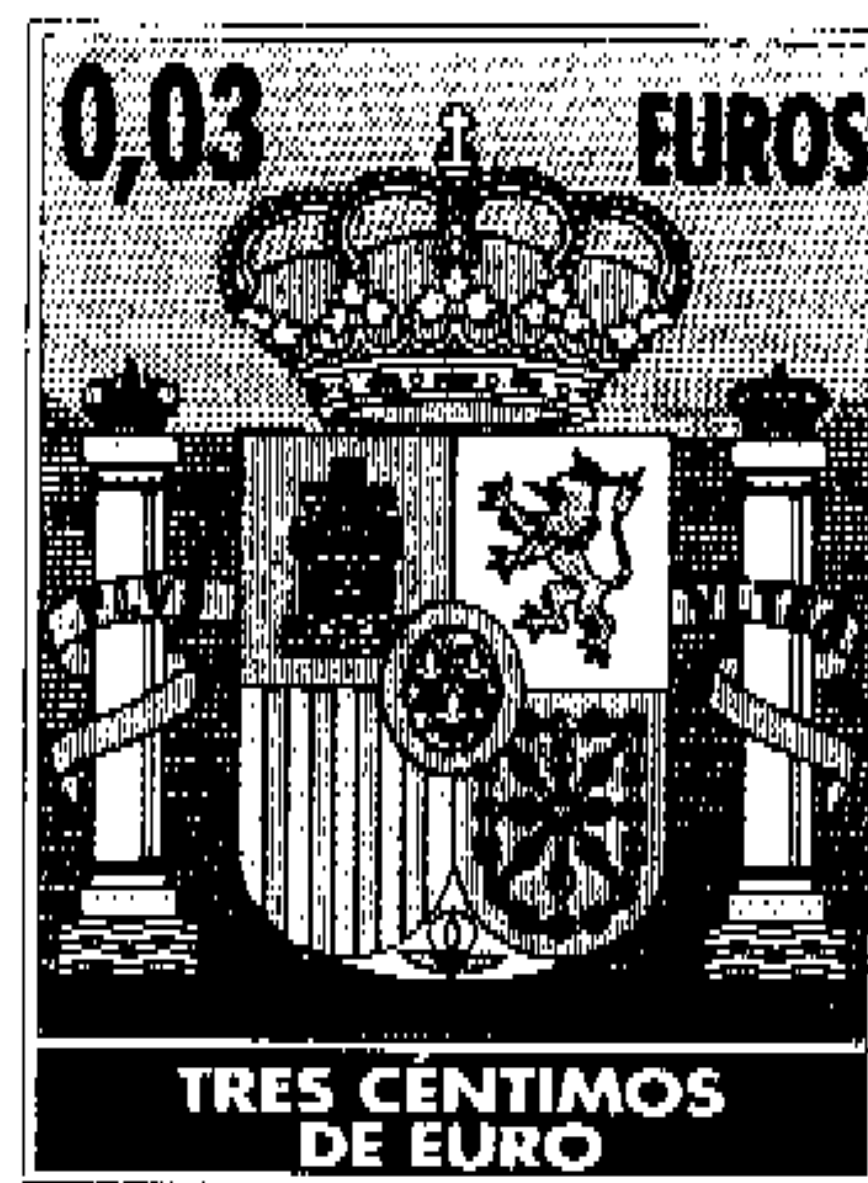
Se entiende por "valor razonable" de un instrumento financiero en una fecha determinada el importe por el que podría ser comprado o vendido en dicha fecha entre dos partes, debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado").

Cuando no existe precio de mercado para un determinado instrumento financiero, se recurre, para estimar su valor razonable, al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional, teniéndose en consideración las peculiaridades específicas del instrumento a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el instrumento lleve asociados.





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J1074696

Concretamente, el valor razonable de los derivados financieros negociados en mercados organizados, transparentes y profundos incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria y si, por razones excepcionales, no se puede establecer su cotización en una fecha determinada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados no negociados en mercados organizados.

El valor razonable de los derivados no negociados en mercados organizados o negociados en mercados organizados poco profundos o transparentes, se asimila a la suma de los flujos de caja futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración (*"valor actual"* o *"cierre teórico"*), utilizándose en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros (*"valor actual neto"*, *"modelos de determinación de precios de opciones"*, etc.).

#### *Coste amortizado de los instrumentos financieros*

Por su parte, se entiende por *"coste amortizado"* el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido, en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos de principal y de intereses y, más o menos, según el caso, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mediante la utilización del método del *"tipo de interés efectivo"*, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso de dicho instrumento financiero. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El *"tipo de interés efectivo"* es el tipo de actualización que iguala, exactamente, el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

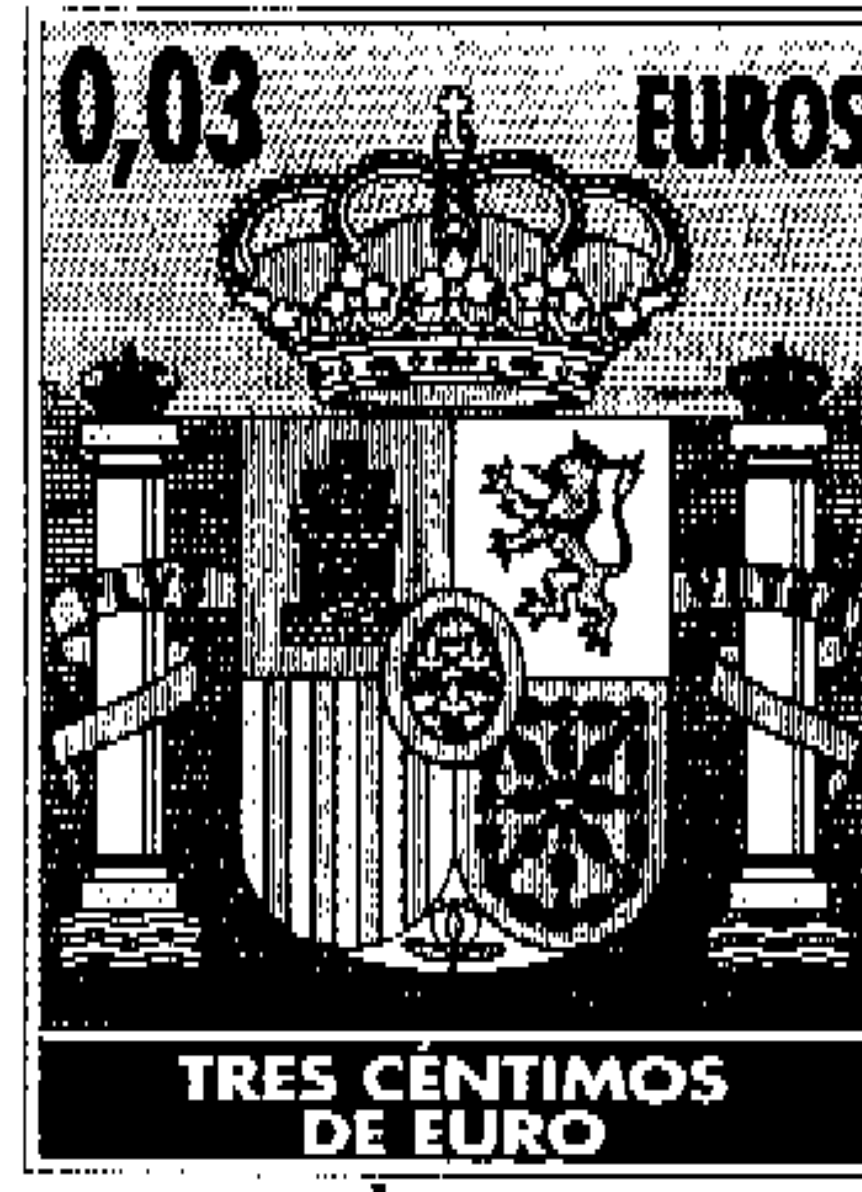
#### *Clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros*

Los instrumentos financieros se presentan clasificados en el balance de situación consolidado de acuerdo a las siguientes categorías:

##### *Activos financieros*

- Activos financieros para negociación: son aquéllos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para los que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: son aquellos activos cuyos flujos de efectivo son de cuantía determinada o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo, que el Grupo manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En este epígrafe no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por el Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, y se valoran a *"coste amortizado"*.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión a vencimiento, y los instrumentos de capital propiedad del Grupo correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.





0J1074697

## CLASE 8.<sup>a</sup>

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el "valor razonable" se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el "valor razonable" se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los principales pasivos financieros que mantiene el Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a "coste amortizado".

Los préstamos y créditos bancarios, que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan de acuerdo con el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando el método del "tipo de interés efectivo", y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los acreedores comerciales, que no devengan intereses, se registran a su valor nominal.

### *Patrimonio neto*

Los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto consolidado, neto de los costes directos de emisión.

## **j) Instrumentos financieros derivados**

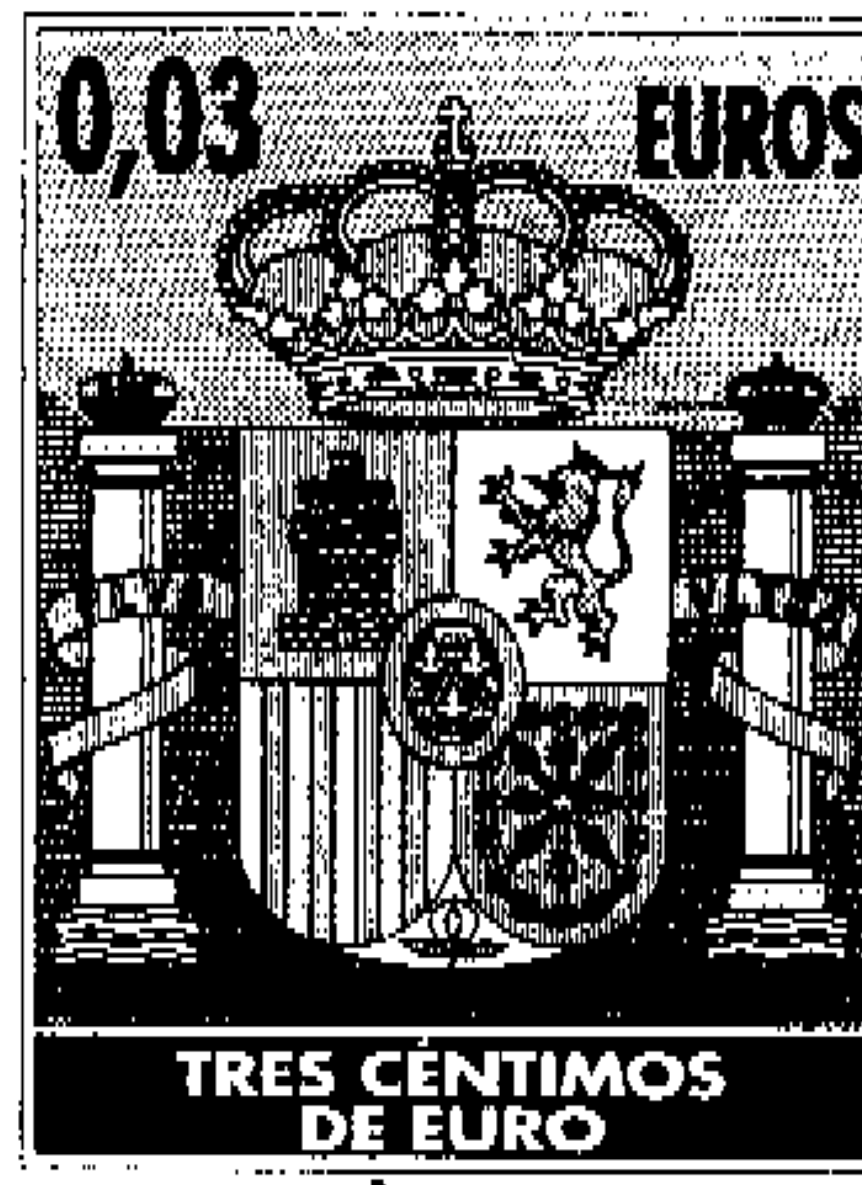
Las actividades del Grupo lo exponen, fundamentalmente, a los riesgos de tipo de interés, razón por la que utiliza derivados financieros, básicamente "Interest Rate Swap" (IRS), como parte de su estrategia para disminuir su exposición a los riesgos de tipo de interés. Cuando estas operaciones cumplen determinados requisitos, dichas operaciones son consideradas como de "cobertura".

Para que una operación pueda calificarse como de "cobertura", debe hacerse desde el momento inicial de la operación o de los instrumentos incluidos en dicha cobertura, documentando dicha operación de cobertura de manera adecuada. En la documentación de las operaciones de cobertura se identifican adecuadamente el instrumento o instrumentos cubiertos y el instrumento o instrumentos de cobertura, además de la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir, así como los criterios o métodos seguidos para valorar la eficacia de la cobertura a lo largo de toda la duración de la misma, atendiendo al riesgo que se pretende cubrir.

En consecuencia, sólo se considera como "operaciones de cobertura", a efectos contables, aquéllas que se consideran altamente eficaces a lo largo de la duración de las mismas. Una cobertura se considera altamente eficaz, si durante el plazo previsto de duración de la misma las variaciones que se produzcan en el "valor razonable" o en los flujos de efectivo atribuidos al riesgo cubierto en la operación de cobertura del instrumento o de los instrumentos financieros cubiertos son compensados, en su práctica totalidad, por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o de los instrumentos de cobertura.

Para medir la eficacia de las operaciones de cobertura definidas como tales, se analiza si desde el inicio y hasta el final del plazo definido para la operación de cobertura se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el "valor razonable" o en "los flujos de efectivo" de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados, casi completamente, por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o instrumentos de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto al resultado de la partida cubierta.





0J1074698

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- **Coberturas de valor razonable.** Cubren la exposición a la variación en el valor razonable de activos y pasivos financieros o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una porción identificada de dichos activos, pasivos o compromisos en firme, atribuible a un riesgo en particular, y siempre que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- **Coberturas de flujos de efectivo.** Cubren la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo financiero o una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Se interrumpe la contabilización de las operaciones de cobertura como tales cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, cuando la operación de cobertura deja de cumplir los requisitos para ser considerada como tal o cuando se procede a revocar la consideración de la operación como de cobertura.

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, se produce la interrupción de la operación de cobertura de valor razonable, en el caso de partidas cubiertas valoradas a su coste amortizado, los ajustes en su valor realizados con motivo de la aplicación de la contabilidad de coberturas anteriormente descrita se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento de los instrumentos cubiertos, aplicando el tipo de interés efectivo recalculado en la fecha de interrupción de dicha operación de cobertura.

Por su parte, en el caso de producirse la interrupción de una operación de cobertura de flujos de efectivo, el resultado acumulado del instrumento de cobertura registrado en el patrimonio neto consolidado, permanecerá registrado en dicho capítulo hasta que la transacción prevista cubierta ocurra, momento en el cual se procederá a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o a corregir el coste de adquisición del activo o pasivo a registrar, en el caso de que la partida cubierta sea una transacción prevista que culmine con el registro de un activo o pasivo financiero.

Al 31 de diciembre de 2007, uno de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo cumplía plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo y, por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero habidas en el ejercicio 2007 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 14).

Las variaciones habidas durante el ejercicio en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 18).

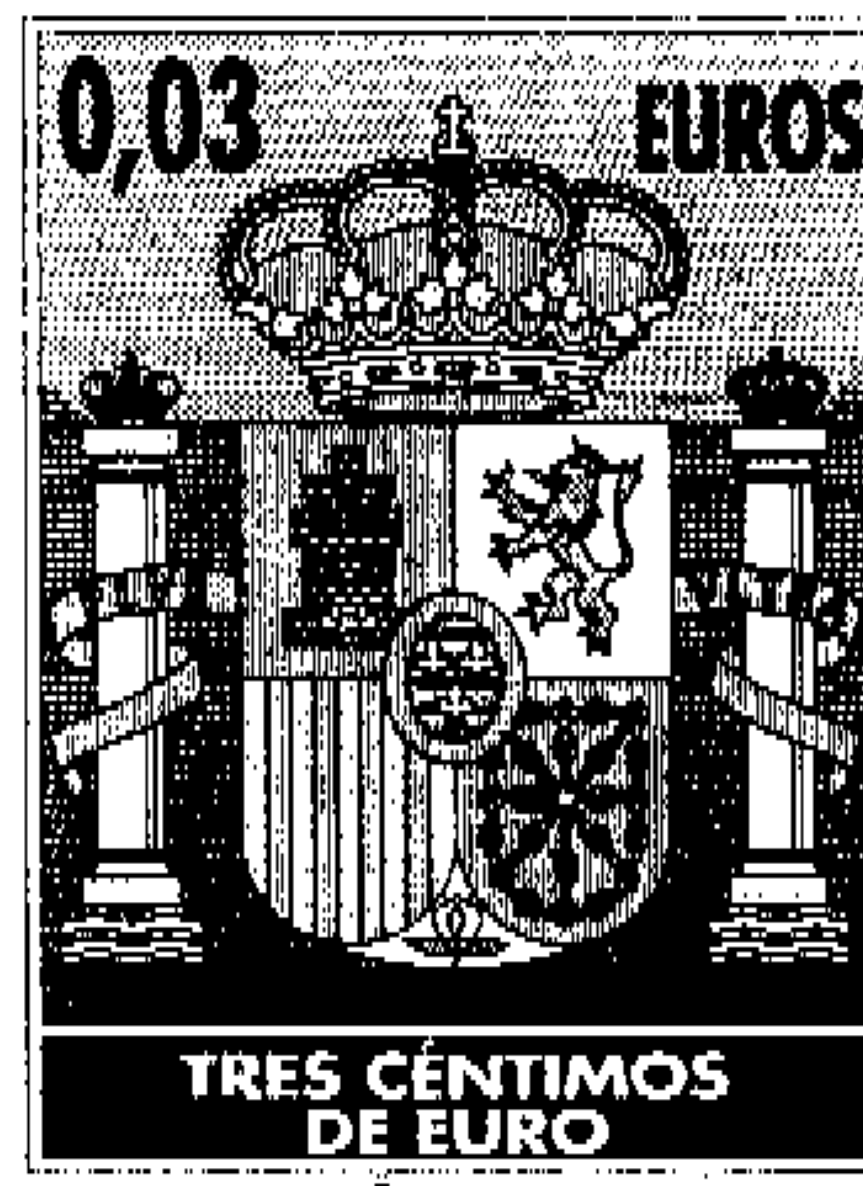
### **k) Acciones de la Sociedad Dominante**

El coste de adquisición de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad del Grupo se presenta minorando el patrimonio neto consolidado.

En la Nota 14 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con las acciones de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2007.

### **l) Provisiones**

Las provisiones son obligaciones actuales del Grupo, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que están claramente especificadas en cuanto a su naturaleza en la fecha a la que se refieren las cuentas anuales consolidadas, pero que resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, a cuyo vencimiento, y para cancelarlas, el Grupo espera desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos.



0J1074699

## CLASE 8.ª

Provisiones contingentes

Por otra parte, los pasivos contingentes son obligaciones posibles del Grupo surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Incluyen las obligaciones actuales del Grupo cuya cancelación no es probable que origine una disminución de recursos que incorporen beneficios económicos o cuyo importe no puede ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que la de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en la Memoria.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en cuenta la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y se vuelven a estimar con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las que fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones que se consideran necesarias de acuerdo a los criterios indicados anteriormente y las reversiones de las mismas se registran con cargo y abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### *Provisión por costes de urbanización*

Corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas (*básicamente, de la segunda fase del "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid*), cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos realizados. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en proporción a los metros cuadrados de las parcelas ya vendidas, respecto del total de la urbanización (véase Nota 16).

### *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2007 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

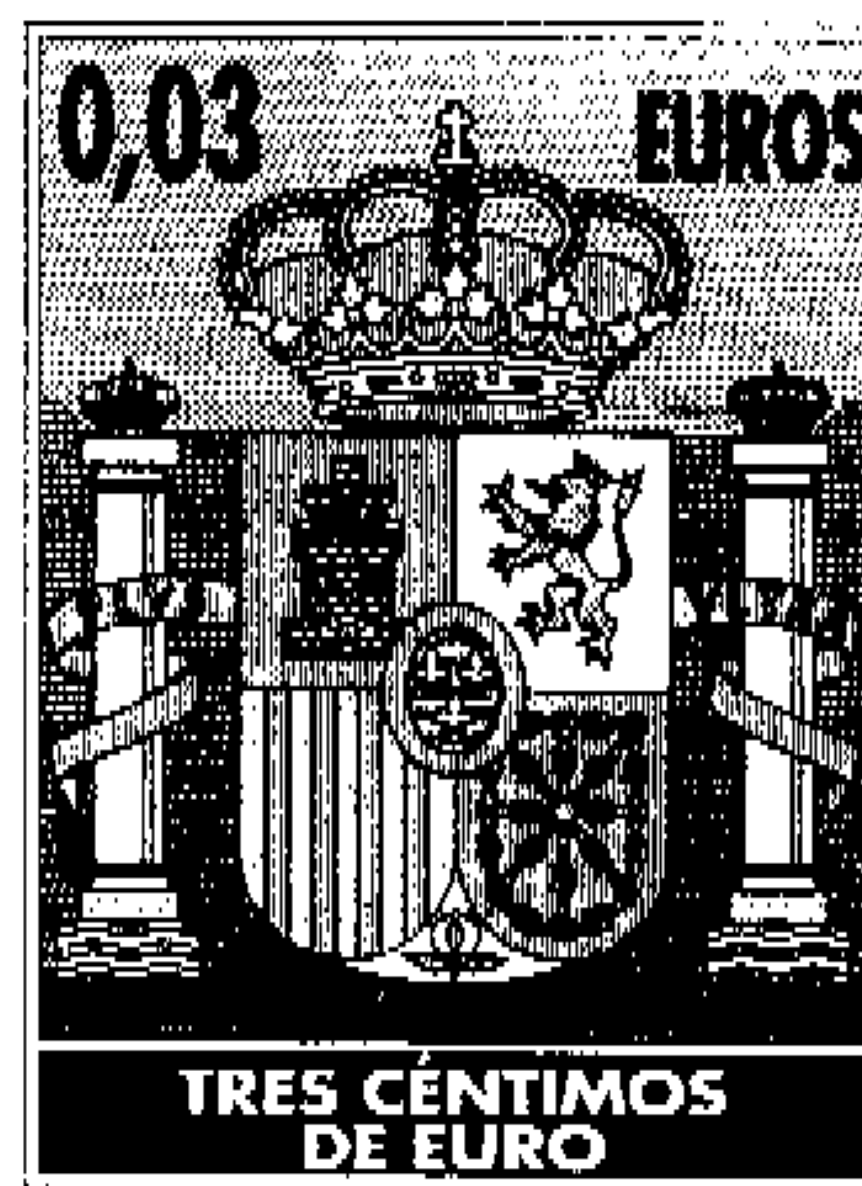
### *Provisiones para terminación de obra y por garantía*

Las provisiones para terminación de obra se registran por el importe estimado para hacer frente a los gastos necesarios para la finalización de las promociones inmobiliarias en desarrollo, en el momento en el que dichas promociones están sustancialmente terminadas y su coste se traspasa a la cuenta "Edificios construidos". Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los correspondientes productos, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 20). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

### **m) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2007, los Administradores de la Sociedad Dominante no tenían previsto ningún despido que hiciese necesaria la dotación de una provisión por este concepto a dicha fecha.





0J1074700

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### n) *Impuesto sobre beneficios*

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y la totalidad de sus sociedades dependientes españolas en las que posee una participación igual o superior al 75%, tributan por el Impuesto sobre Sociedades en Régimen de Declaración Consolidada. El gasto por el impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como el impuesto a pagar respecto al resultado fiscal del ejercicio, ajustado por el importe de las variaciones producidas durante el ejercicio en los activos y pasivos registrados derivados de diferencias temporarias, de los créditos por deducciones y bonificaciones fiscales y de las posibles bases imponibles negativas (véase Nota 21).

El Grupo considera que existe una diferencia temporaria cuando existe una diferencia entre el valor en libros y la base fiscal de un elemento patrimonial. Se entiende como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales. Se considera una diferencia temporaria imponible aquella que generará en el futuro la obligación para el Grupo de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Se considera una diferencia temporaria deducible aquella que generará para el Grupo algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas son importes que, habiéndose producido o realizado la actividad u obtenido el resultado para generar su derecho, no se aplican fiscalmente en la declaración correspondiente hasta el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la normativa tributaria para ello, considerándose probable, por parte del Grupo, su aplicación en ejercicios futuros.

Se consideran activos y pasivos por impuestos corrientes aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos de/a la Administración correspondiente en un plazo que no excede los 12 meses desde la fecha de su registro. Por su parte, se consideran activos o pasivos por impuestos diferidos aquellos importes que se espera recuperar o pagar, respectivamente, de la Administración correspondiente en ejercicios futuros.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles. En este sentido, se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporarias imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporarias y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

Por su parte, las sociedades consolidadas sólo registran activos por impuestos diferidos con origen en diferencias temporarias deducibles, en créditos por deducciones, bonificaciones o, en su caso, bases imponibles negativas, siempre que se considere probable que las mismas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

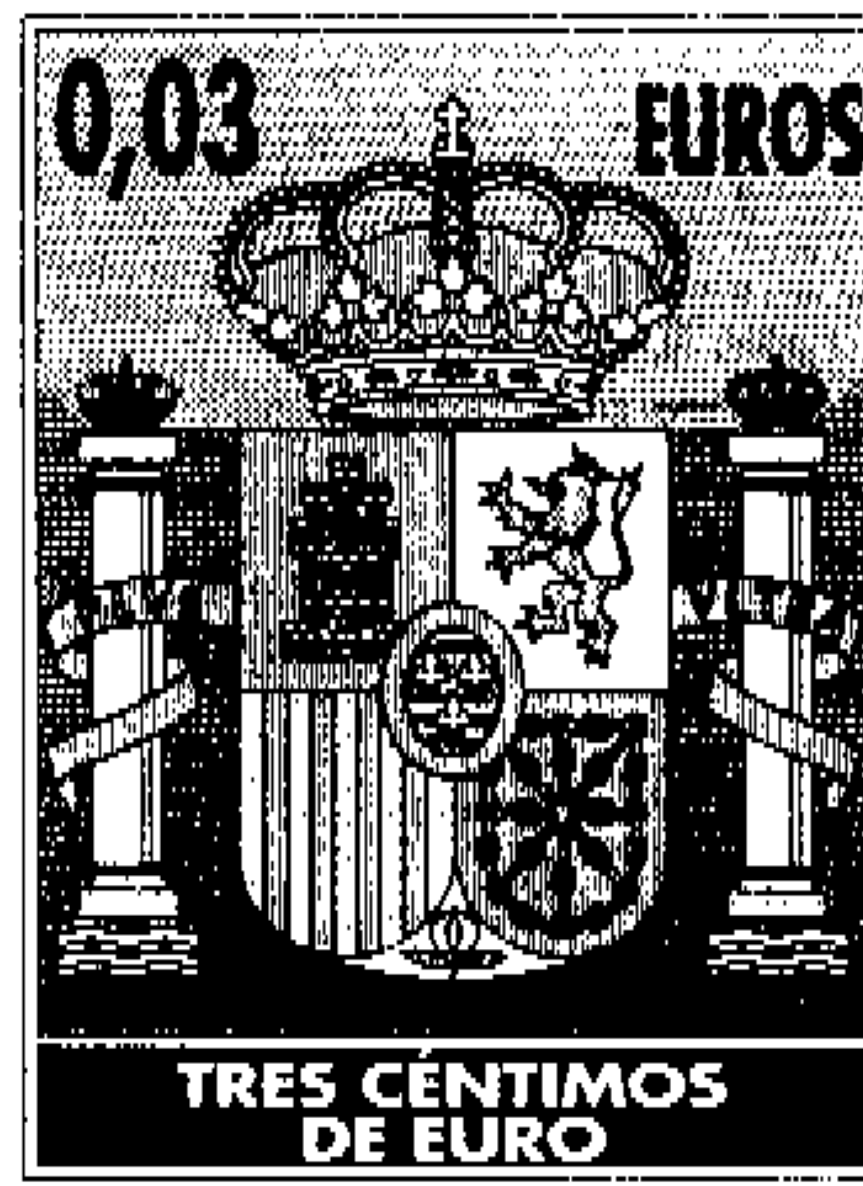
No se registran ni activos ni pasivos con origen en impuestos diferidos cuando inicialmente se registre un elemento patrimonial, que no surja en una combinación de negocios y que en el momento de su registro no haya afectado ni al resultado contable ni al fiscal.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

### o) *Reconocimiento de ingresos y gastos*

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Los ingresos se calculan al "valor razonable" de la contraprestación recibida y representan los importes cobrados o a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de las actividades, menos descuentos, el Impuesto sobre el Valor Añadido y otros impuestos relacionados con las ventas de carácter recuperable. En caso de que existan dudas significativas respecto del cobro de los ingresos, su reconocimiento se difiere hasta su cobro efectivo.



0J1074701

### CLASE 8.ª

INGRESOS DE INMUEBLES

- ❖ Las ventas de inmuebles y terrenos, y el coste de las mismas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, es decir, en el momento en el que se entregan los inmuebles y se escritura la compraventa. Las entregas de efectivo por parte de los clientes, en concepto de pagos a cuenta, comprendidas entre la fecha de la firma del contrato privado o documento de reserva y el momento en que se firma la escritura pública de compraventa, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación consolidado.
- ❖ Las ventas de parcelas en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren al adquirente los riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad, es decir, en el momento en el que se entrega el inmueble y se escritura la compraventa.

Los ingresos atribuibles a la venta de la urbanización (*que vienen determinados por la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización, calculada en proporción a los metros cuadrados de la parcela vendida respecto al total de la urbanización, incrementada por el margen de beneficio estimado en la venta*) se registran en el momento en el que las obras de urbanización se encuentran sustancialmente terminadas, dotándose en dicho momento una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.

- ❖ Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.
- ❖ Permutas de activos. Se entiende por "*permuta de activos*" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta de activos se valoran a su "valor razonable", siempre y cuando en dicha operación de permuta se pueda entender que existe sustancia comercial, y cuando el valor razonable del activo recibido, o en su defecto el del activo entregado, se pueda estimar de manera fiable. El valor razonable del activo recibido se determina como el valor razonable del activo entregado, más, si procede, el valor razonable de las contrapartidas monetarias entregadas, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

En aquellas operaciones de permuta que no cumplan con los requisitos anteriores, el activo recibido se registra por el valor neto contable del activo entregado, más el importe de las contraprestaciones monetarias pagadas o comprometidas en su adquisición.

Los ingresos relativos a la baja de activos entregados en permuta se reconocerán cuando los riesgos y recompensas sustanciales inherentes a la propiedad del activo hayan sido transferidos a la contraparte de la permuta, siendo registrados como contrapartida del valor asignado al activo recibido.

- ❖ Las subvenciones oficiales relacionadas con el inmovilizado material se reconocen en el balance de situación consolidado como un ingreso diferido cuando el Grupo ha cumplido con las condiciones requeridas para su otorgamiento y, en consecuencia, no existen dudas razonables acerca de su cobro. Estas subvenciones se imputan a resultados, con abono al epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, de forma sistemática, durante la vida útil de los activos subvencionados.

Las subvenciones destinadas a cubrir o financiar gastos incurridos por el Grupo se reconocen como ingresos una vez cumplidas las condiciones y durante los períodos en que se incurren los gastos relacionados.





CLASE 8.ª

ANEXO 17



0J1074702

- ❖ Los ingresos y gastos por intereses se reconocen contablemente en función de su período de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo.
- ❖ Los ingresos por dividendos procedentes de otras sociedades se reconocen como ingresos en el momento en que nace el derecho a percibirlos por el Grupo.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

#### p) **Clasificación de activos y pasivos como corrientes**

En el balance de situación consolidado se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se esperan recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha de balance, exceptuando las "Existencias", que se presentan, en su totalidad, formando parte del capítulo "Activo Corriente" del balance de situación consolidado, ya que se espera que se realicen en el curso ordinario del negocio de venta de solares e inmuebles, y los pasivos vinculados a las existencias (*deuda financiera y anticipos de clientes*) que se presentan formando parte del capítulo "Pasivo Corriente" del balance de situación consolidado, con independencia de su vencimiento. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para el Grupo de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha de balance, este pasivo se clasificará como corriente.

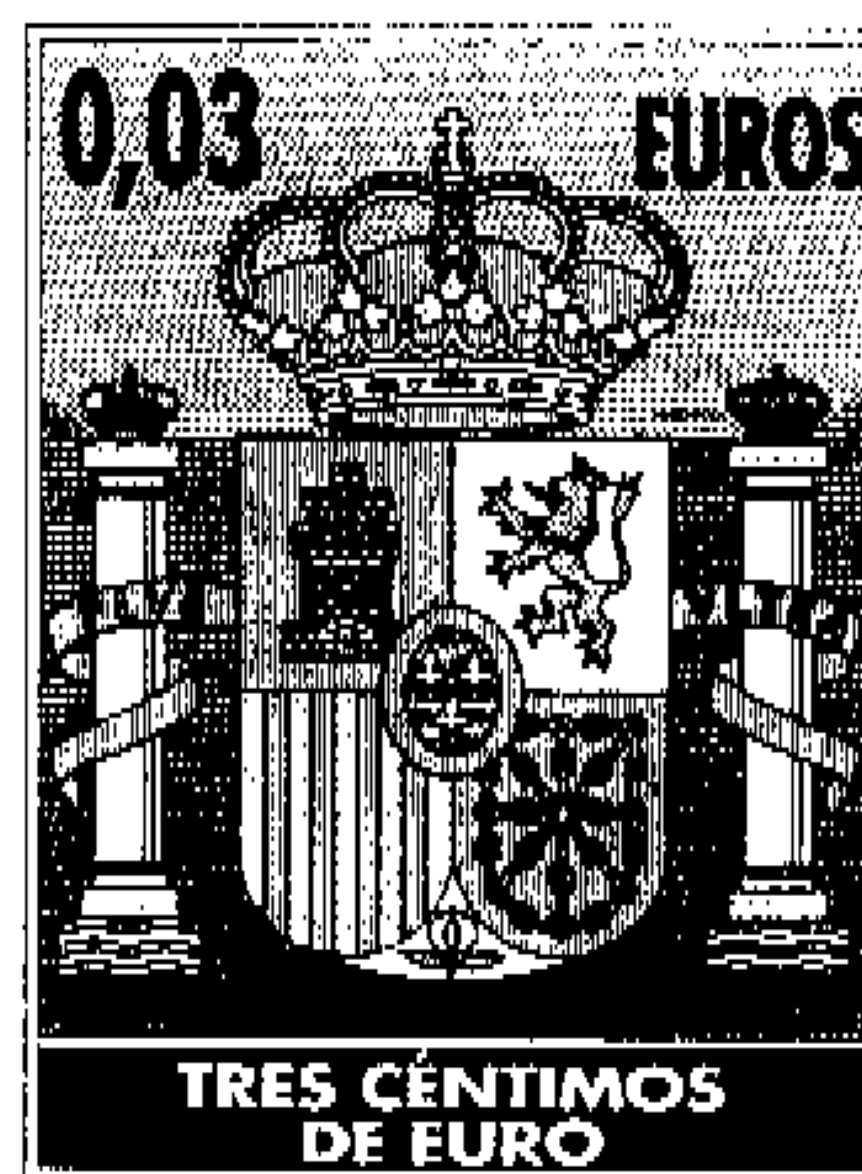
#### q) **Compensaciones de saldos**

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el balance de situación consolidado por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

#### r) **Estado de flujos de efectivo consolidados**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos equivalentes las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las empresas inmobiliarias, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



0J1074703

CLASE 8.ª

CANTIDAD A PAGAR

#### 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2007 de la Sociedad Dominante, formulada por sus Administradores, y la distribución del beneficio del ejercicio 2006 de la Sociedad Dominante, aprobada por su Junta General de Accionistas, se indican a continuación:

	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Base de reparto:</b>		
Beneficio del ejercicio	45.362	41.234
<b>Distribución:</b>		
A Reserva legal (Nota 14)	1.964	4.123
A Reservas voluntarias	32.898	20.911
A Dividendos (a)	10.500	16.200
	45.362	41.234

- (a) La parte del beneficio del ejercicio 2007 destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas con derecho a ello, a razón de 0,264 euros por acción. El importe de los dividendos distribuidos relativos al beneficio del ejercicio 2006 fue de 0,4078 euros por acción a todos los accionistas con derecho a ello.

Durante los ejercicios 2007 y 2006, la Sociedad Dominante no ha entregado ningún dividendo a cuenta de los beneficios de dichos ejercicios.

#### 5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

##### *Segmentos de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo, teniendo en cuenta sus productos y servicios principales:

- Ventas de promociones inmobiliarias.
- Ventas de solares.
- Ingresos por alquiler de hoteles.
- Ingresos por alquiler de otras inversiones inmobiliarias.

Hasta el ejercicio 2006, inclusive, el Grupo también realizaba otras actividades, tales como la explotación del Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid, si bien no constituye un segmento sobre el que deba informarse.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo, se atribuyen a la "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (*que se formulan con criterios de gestión*) con los estados financieros consolidados del Grupo.

La información financiera por segmentos de negocio del Grupo relativa a los ejercicios 2007 y 2006 se muestra en el Anexo I de estas cuentas anuales consolidadas y se basa en la información de gestión elaborada por la Dirección del Grupo.





0J1074704

**CLASE 8.ª**

INMOVILIZADO MATERIAL

*Segmentos geográficos*

No se incluye información sobre segmentos geográficos, al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que las actividades del Grupo se enmarcan, en su práctica totalidad, en un único segmento geográfico (*España*).

**6. Inmovilizado material**

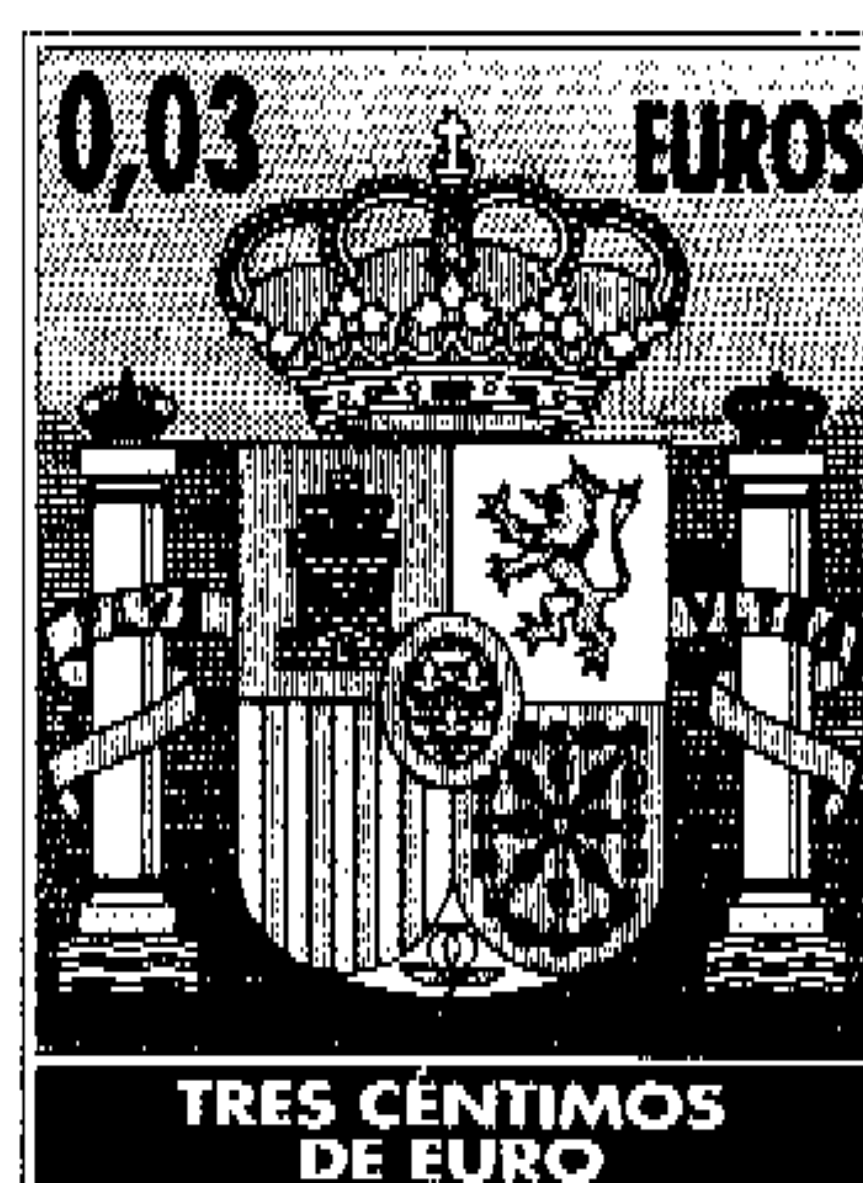
El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos y Construcciones	Instalaciones Técnicas y Maquinaria	Otras Instalaciones, Utillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-	-	-	-
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	13.145	3.496	1.605	1.140	19.386
Entradas	-	-	1.535	88	1.623
Salidas o bajas	-	-	(15)	(48)	(63)
Trasposos desde "Inversiones inmobiliarias" (Nota 7)	807	-	432	-	1.239
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>13.952</b>	<b>3.496</b>	<b>3.557</b>	<b>1.180</b>	<b>22.185</b>
Entradas	-	485	46	42	573
Salidas o bajas	-	-	(244)	(21)	(265)
Trasposos a "Inversiones inmobiliarias" y otros trasposos (Nota 7)	(12.171)	(2.056)	(2.520)	(273)	(17.020)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.781</b>	<b>1.925</b>	<b>839</b>	<b>928</b>	<b>5.473</b>
<b>Amortización acumulada y deterioro de valor:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-	-	-	-
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	(716)	(1.979)	(346)	(862)	(3.903)
Dotaciones a la amortización	(252)	(401)	(73)	(43)	(769)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>(968)</b>	<b>(2.380)</b>	<b>(419)</b>	<b>(905)</b>	<b>(4.672)</b>
Dotaciones a la amortización	(39)	(127)	(8)	(97)	(271)
Salidas o bajas	-	-	51	15	66
Trasposos a "Inversiones inmobiliarias" y otros trasposos (Nota 7)	760	1.892	(213)	189	2.628
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(247)</b>	<b>(615)</b>	<b>(589)</b>	<b>(798)</b>	<b>(2.249)</b>
<b>Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>12.984</b>	<b>1.116</b>	<b>3.138</b>	<b>275</b>	<b>17.513</b>
<b>Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.534</b>	<b>1.310</b>	<b>250</b>	<b>130</b>	<b>3.224</b>

Formando parte del inmovilizado material del Grupo al 31 de diciembre de 2007 se incluyen, básicamente, los inmuebles en los que se encuentran establecidas las oficinas que la Sociedad Dominante tiene en Valladolid y en Málaga.

Durante el ejercicio 2007 se ha procedido al traspaso a "Inversiones inmobiliarias" del coste y la amortización acumulada del hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid, cuya explotación se venía realizando directamente por el Grupo, pero que a partir del 1 de enero de 2007 se explota por una cadena hotelera en régimen de arrendamiento. Asimismo, se ha procedido al traspaso de otros activos afectos a inmuebles en arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende a 0,3 y 4 millones de euros, respectiva y aproximadamente.



0J1074705

**CLASE 8.ª**

Bienes totalmente amortizados

**Bienes totalmente amortizados**

Formando parte del inmovilizado material del Grupo, se incluyen determinados bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2006, cuyos valores totales de coste y de su correspondiente amortización acumulada ascendían a 1.151 y 1.056 miles de euros, respectivamente, de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza de los Bienes	Miles de Euros	
	2007	2006
Instalaciones técnicas y maquinaria	179	35
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	331	463
Otro inmovilizado	641	558
	<b>1.151</b>	<b>1.056</b>

**Política de seguros**

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestos los diversos elementos de su inmovilizado material. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

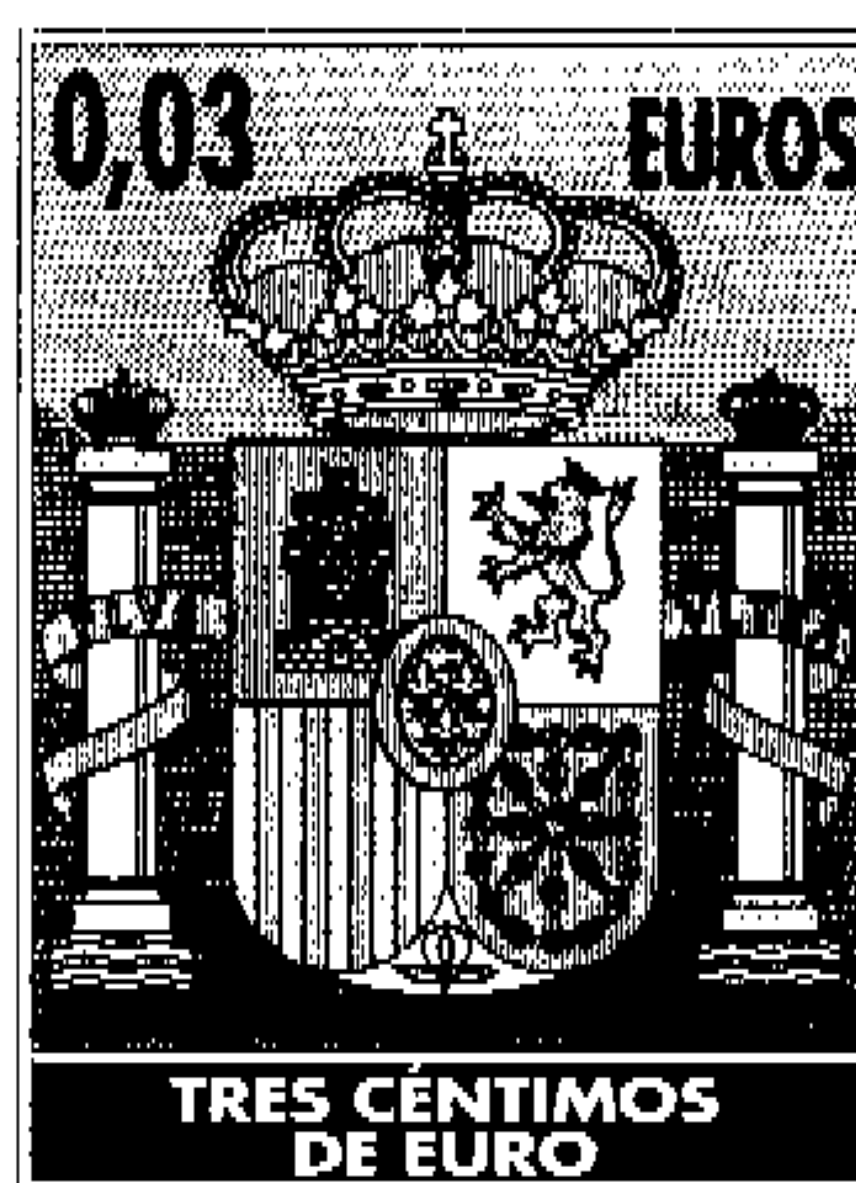
**7. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-	-
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	286.502	(11.646)	274.856
Entradas	76.119	-	76.119
Dotaciones a la amortización	-	(4.545)	(4.545)
Bajas por enajenaciones	(8.508)	294	(8.214)
Trasposos desde "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" (Nota 8)	5.868	-	5.868
Trasposos a "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" (Nota 8)	(500)	-	(500)
Trasposos a "Existencias"	(2.260)	-	(2.260)
Trasposos a "Inmovilizado material" (Nota 6)	(1.239)	-	(1.239)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>355.982</b>	<b>(15.897)</b>	<b>340.085</b>
Entradas	1.958	-	1.958
Dotaciones a la amortización	-	(6.188)	(6.188)
Bajas por enajenaciones	(2.845)	160	(2.685)
Trasposos desde "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" (Nota 8)	10.937	-	10.937
Trasposos a "Existencias"	(141)	-	(141)
Trasposos desde "Inmovilizado material" (Nota 6)	17.020	(2.628)	14.392
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>382.911</b>	<b>(24.553)</b>	<b>358.358</b>

Formando parte del coste de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se incluyen unos importes aproximados de 189 y 150 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.





0J1074706

**CLASE 8.ª**

Inversiones inmobiliarias

**Adiciones y retiros más significativos de los ejercicios 2007 y 2006**

En el ejercicio 2006 el Grupo adquirió cinco edificios situados en Barcelona, Madrid, París (Francia) y Lisboa (Portugal), en tanto que durante el ejercicio 2007 no se han producido adquisiciones de inversiones inmobiliarias.

Asimismo, en el ejercicio 2006 se traspasó a "Inversiones inmobiliarias", desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en desarrollo", el coste correspondiente a una residencia geriátrica en Valladolid, una vez que se finalizó su construcción, en tanto que en el ejercicio 2007 se ha traspasado desde el citado epígrafe a "Inversiones inmobiliarias" el coste de un edificio de oficinas en la C/ García Martín, de Madrid (véase Nota 8).

Por otra parte, en los ejercicios 2007 y 2006 el Grupo ha procedido a la venta de determinadas inversiones inmobiliarias no estratégicas, por unos precios totales de 5.232 y 10.039 miles de euros, respectivamente, habiendo generado en estas operaciones unos beneficios, netos de las correspondientes comisiones de venta, por importes de 2.389 y 1.483 miles de euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas.

**Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias**

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Los usos o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, en función de su uso principal, y de forma aproximada (*sin incluir la superficie de los garajes*), son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2007		2006	
	Superficie Alquilable en m <sup>2</sup>	Porcentaje	Superficie Alquilable en m <sup>2</sup>	Porcentaje
A oficinas	85.565	62	82.375	59
A locales comerciales y a residencias geriátricas	22.247	16	26.762	19
A hoteles	30.725	22	30.725	22
	<b>138.537</b>	<b>100</b>	<b>139.862</b>	<b>100</b>

**Inversiones inmobiliarias utilizadas mediante contratos de arrendamiento financiero**

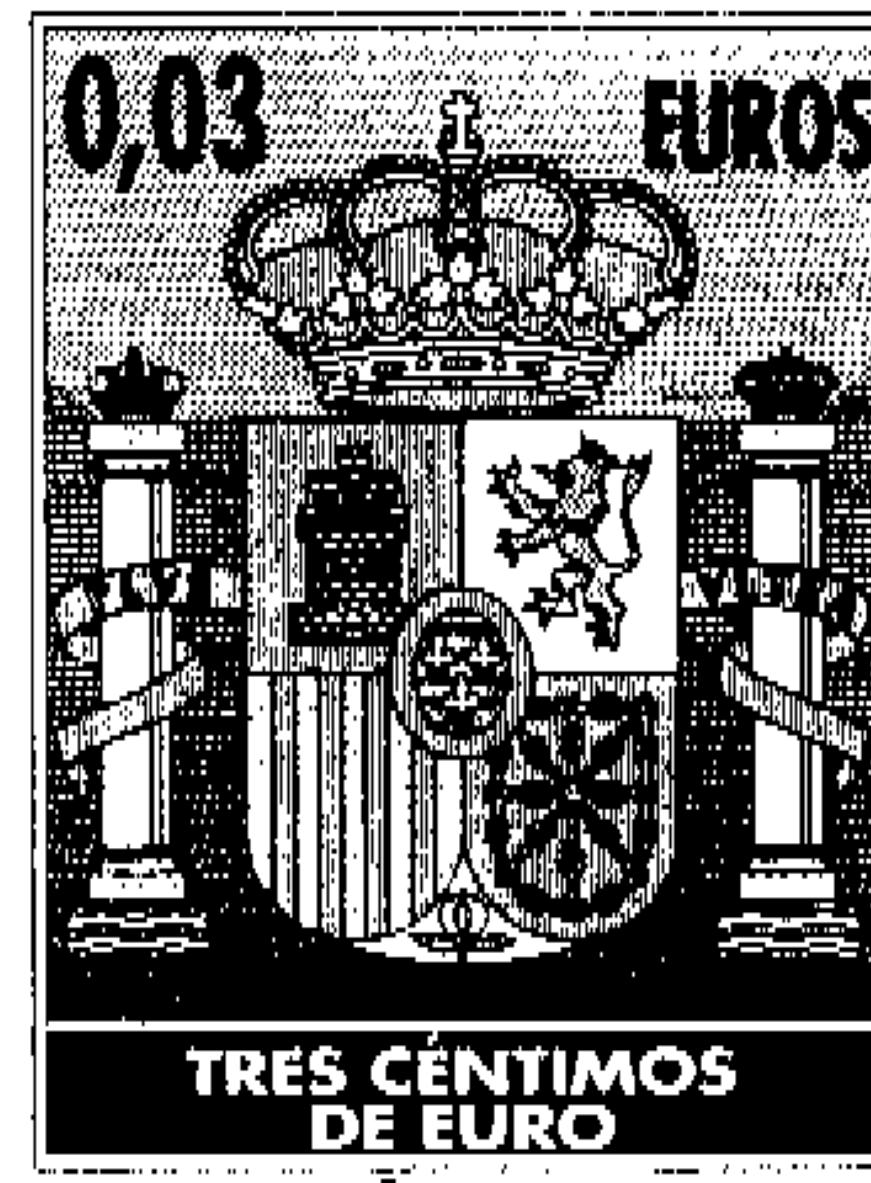
El Grupo tenía en régimen de arrendamiento financiero dos edificios destinados, a su vez, a su arrendamiento a terceros, si bien en el ejercicio 2007 se ha procedido a cancelar los correspondientes contratos de arrendamiento financiero suscritos, habiendo ejercitado las respectivas opciones de compra. Al 31 de diciembre de 2006, los datos más significativos de ambos contratos eran los siguientes:

Descripción del Bien	Fecha del Contrato	Meses de Duración del Contrato	Meses Transcurridos hasta el 31/12/06	Miles de Euros			
				Coste en Origen del Bien	Amortización Acumulada al 31/12/06	Cuotas Pagadas en el Ejercicio 2006 (Con Intereses)	Cuotas Pendientes, Incluida la Opción de Compra (Sin Intereses) (Nota 17)
Edificio para arrendamiento	Nov. 2002	180	49	27.647	(644)	943	15.585
Edificio para arrendamiento	Ene. 2005	216	23	27.045	(682)	1.926	20.098
				<b>54.692</b>	<b>(1.326)</b>	<b>2.869</b>	<b>35.683</b>

Formando parte del coste en origen de estos inmuebles se incluye el coste asignado a los terrenos, que asciende a un importe conjunto de 28.914 miles de euros.



**CLASE 8.ª**  
INVERSIONES INMOBILIARIAS



0J1074707

### **Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, existían determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 139.000 y 193.000 miles de euros, respectiva y aproximadamente, que se encontraban hipotecadas en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios (véase Nota 17).

### **Compromisos de venta**

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía firmados diversos contratos privados de venta de determinados locales que figuran incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", por un precio de venta total de 3.514 miles de euros, por los que a dicha fecha el Grupo había recibido de los correspondientes compradores la cantidad de 230 miles de euros, en concepto de anticipo (véase Nota 20). Los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto que la transmisión de la propiedad de dichos locales se efectúe en los primeros meses de 2008, estando previsto obtener en estas operaciones un beneficio por importe poco significativo.

### **Valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los citados estudios han sido realizados por "Savills España, S.A." y por "Knight Frank Newmark Global", respectivamente, y las valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 544 y 566 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo".

El Grupo mantenía al 31 de diciembre de 2007 y 2006 determinadas inversiones inmobiliarias, cuyo coste fue objeto de revalorización en la fecha de transición a las "NIIF-UE", de acuerdo con la exención permitida en la NIIF 1. El mayor valor atribuido a dichas inversiones inmobiliarias al 1 de enero de 2005 ascendió a 41.395 miles de euros (*determinado en base a valoraciones efectuadas por expertos independientes, aplicando los mismos criterios que los indicados anteriormente para los estudios efectuados por Knight Frank Newmark Global*), y el valor neto contable de dicha plusvalía a la fecha de cierre de los ejercicios 2007 y 2006 ascendía a 35.916 y 36.615 miles de euros, respectivamente. Dado el bajo número de inmuebles valorados siguiendo este criterio, el efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad sobre el valor de mercado de los activos, prácticamente no tendría efecto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007.

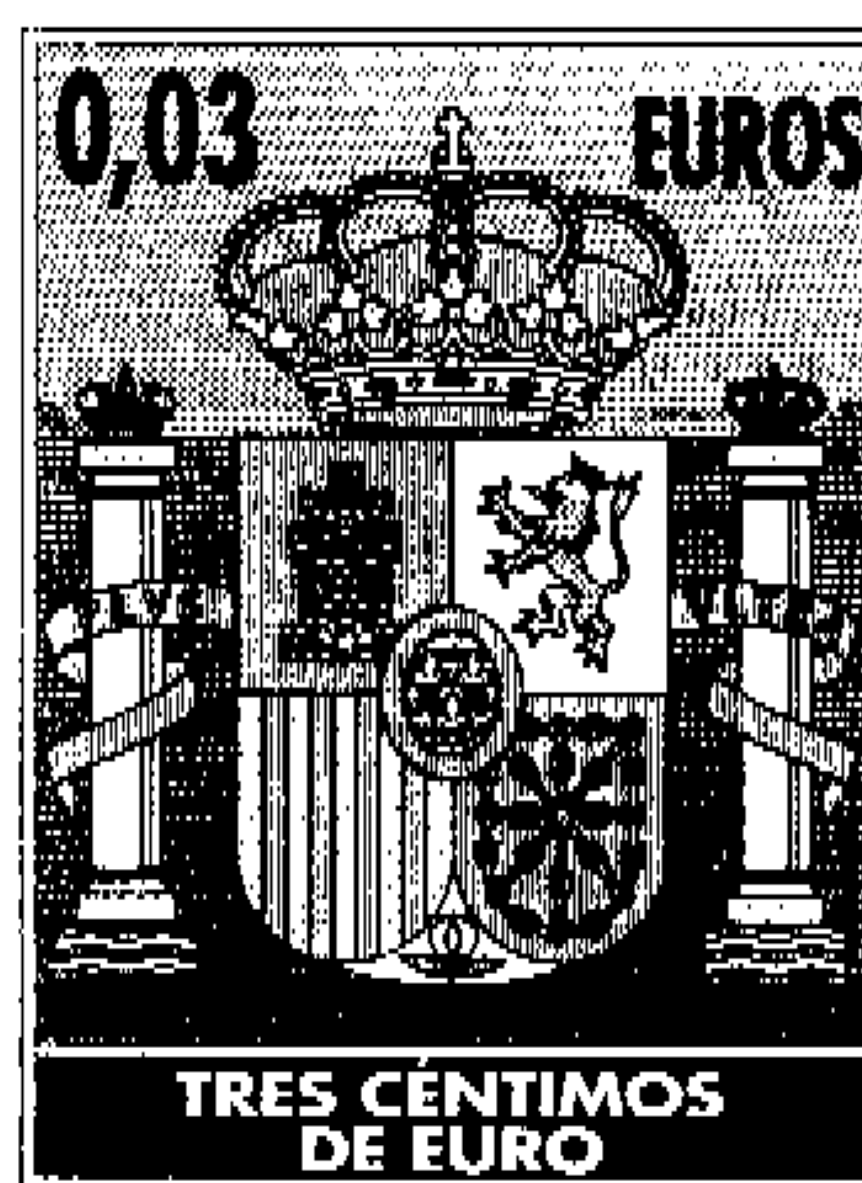
### **Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2007, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, los cuatro hoteles (*tres hoteles al 31 de diciembre de 2006, ya que el cuarto era explotado directamente por el Grupo*), la residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo (*en concreto, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la tasa de ocupación de los edificios principales ascendía al 92% y al 85%, respectiva y aproximadamente*).

Los importes registrados en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas, en concepto de ingresos y gastos relativos a las inversiones inmobiliarias, se detallan en el ANEXO I adjunto (*relativo a la "Información financiera por segmentos"*).

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se derivan unas cuotas de arrendamiento a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:





0J1074708

CLASE 8.<sup>a</sup>

INVERSIONES INMOBILIARIAS

Período	Miles de Euros	
	2007	2006
Hasta un año	21.573	15.893
Entre uno y cinco años	76.562	61.446
Más de cinco años	68.131	48.781
	<b>166.266</b>	<b>126.120</b>

El cálculo se ha realizado teniendo en cuenta las caídas de rentas el primer día de cada período anual y sin considerar los incrementos por IPC. Por otra parte, en las rentas variables se han considerado los importes del año 2007.

#### Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

#### 8. Inversiones inmobiliarias en desarrollo

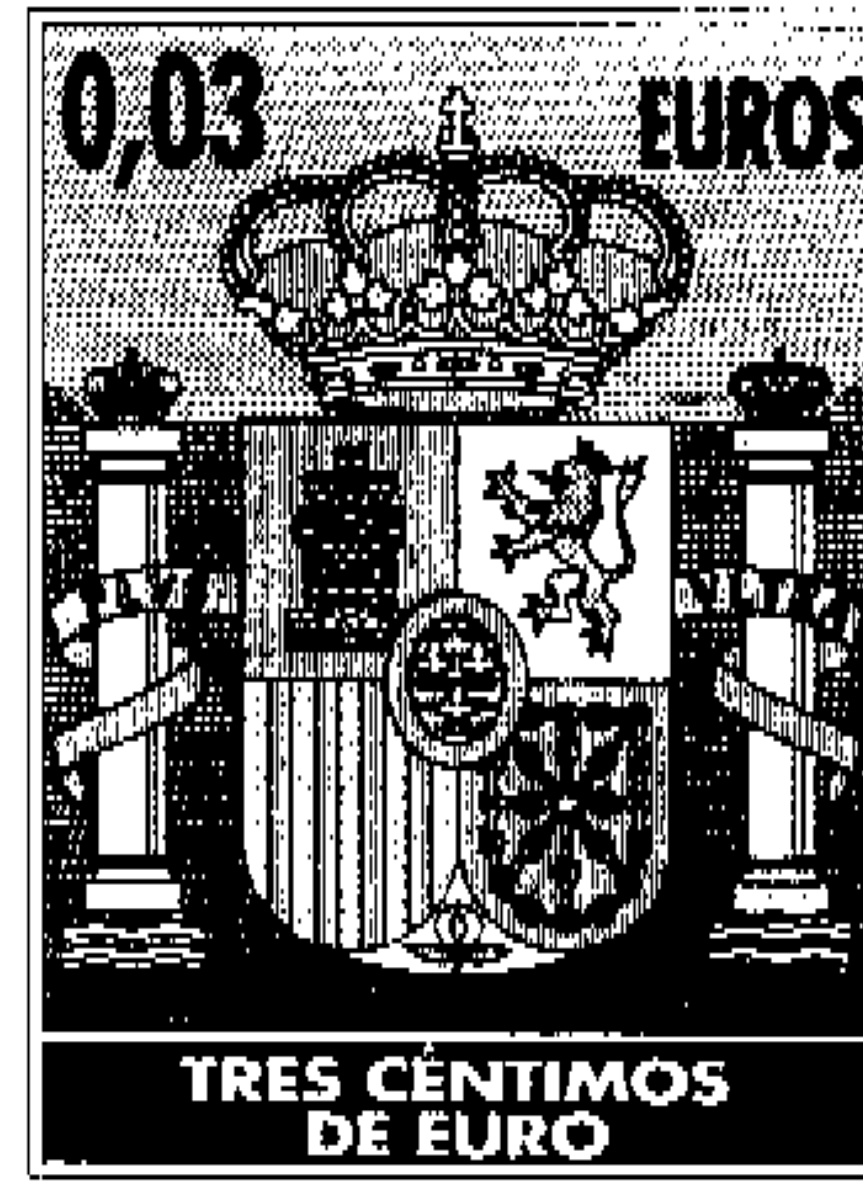
El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2005	-
Saldo procedente de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	28.093
Entradas	9.168
Trasposos desde "Inversiones inmobiliarias" (Nota 7)	500
Trasposos a "Inversiones inmobiliarias" (Nota 7)	(5.868)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>31.893</b>
Entradas	4.010
Trasposos a "Existencias"	(1.680)
Trasposos a "Inversiones inmobiliarias" (Nota 7)	(10.937)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>23.286</b>

Los saldos de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden a los costes incurridos en la adquisición de solares (16 y 18 millones de euros, respectiva y aproximadamente) y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que a dichas fechas se encontraban en fase de construcción. Los datos más significativos de estas inversiones inmobiliarias se indican a continuación:

Proyecto	Miles de Euros	
	2007	2006
Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	12.529	11.293
Hotel en Málaga	10.757	8.413
Edificio de oficinas en C/ García Martín, en Madrid (a)	-	10.507
Edificio de oficinas en Plaza Juan de Austria, en Valladolid (b)	-	1.680
	<b>23.286</b>	<b>31.893</b>

(a) Durante el ejercicio 2007 se ha finalizado su construcción y se ha procedido al traspaso de los costes incurridos a "Inversiones inmobiliarias" (véase Nota 7).



0J1074709

**CLASE 8.ª**

Inmuebles

- (b) En el ejercicio 2007 se ha procedido a traspasar al epígrafe "Existencias" del activo del balance de situación consolidado el coste correspondiente a este edificio, ya que el Grupo ha decidido destinarlo a su venta, en lugar de proceder a su arrendamiento.

La finalización de la construcción de los inmuebles en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2007 y que serán destinados a su arrendamiento, está prevista que se produzca durante el año 2009.

Por otra parte, formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto se incluye un anticipo, por un importe de 1.800 miles de euros, efectuado para la adquisición de un inmueble en Lisboa (Portugal), en el que el Grupo tiene previsto construir un hotel destinado a alquiler. De acuerdo con el contrato privado de compraventa suscrito, el precio de adquisición de este inmueble está establecido en 13.000 miles de euros.

**Obligaciones contractuales relativas a inversiones inmobiliarias en desarrollo**

Con fecha 30 de marzo de 2005, la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (véase Nota 1) formalizó una operación de permuta, mediante la cual recibió un terreno a cambio de ceder otro de su propiedad, cuyo valor neto contable ascendía a 4.378 miles de euros, satisfacer un importe en efectivo de 1.745 miles de euros y asumir a su cargo el coste de urbanización de la zona, que se estima en 3.045 miles de euros. El beneficio obtenido de la venta del terreno cedido ascendió a un importe de 4.132 miles de euros, habiendo registrado el terreno recibido (*sobre el que se está construyendo un hotel en Pozuelo de Alarcón*) por un importe de 10.255 miles de euros, que corresponde al valor razonable del terreno cedido, que ascendía a 13.300 miles de euros, menos el coste estimado del compromiso de urbanización.

Durante los ejercicios 2007 y 2006 se han venido desarrollando las obras de urbanización afectas al terreno recibido, habiéndose registrado el coste incurrido como mayor valor del terreno a medida que se han ido realizando las obras. Al 31 de diciembre de 2007 dichas obras de urbanización se encuentran prácticamente finalizadas y, en consecuencia, el compromiso adquirido por el Grupo en la permuta prácticamente se ha cumplido.

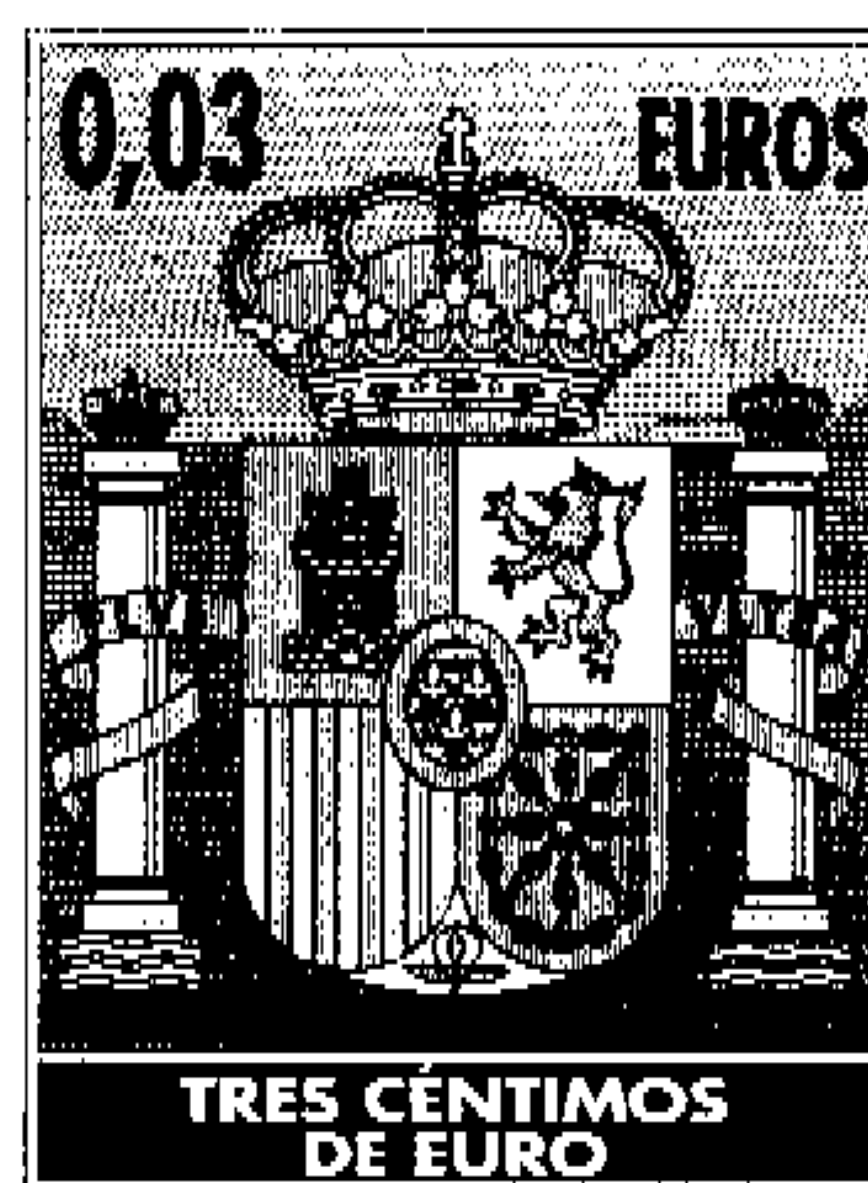
**9. Inversiones en empresas asociadas**

El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2005	69.281
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	1.320
Efecto de la fusión (Nota 1)	(69.281)
Resultado del ejercicio atribuido al Grupo	(188)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>1.132</b>
Resultado del ejercicio atribuido al Grupo	(202)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>930</b>

Al 31 de diciembre de 2005, la Sociedad Dominante tenía una participación del 29,37% en el capital social de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y del 8,97% en el capital social de Miralepa Cartera, S.L., que figuraban ambas registradas por el "método de la participación" (*por considerarse que también en el caso de Miralepa Cartera, S.L., la Sociedad Dominante tenía una influencia significativa*) y por unos importes de 66.181 miles de euros y de 3.100 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de su fusión con Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y con Miralepa Cartera, S.L. (véase Nota 1), la Sociedad Dominante incorporó a su activo las





0J1074710

**CLASE 8.ª**

ASOCIADAS

participaciones que poseía Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. en el capital de las empresas del Grupo y asociadas y, simultáneamente, procedió a eliminar las participaciones que tenía en el capital social de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. y de Miralepa Cartera, S.L.

Las empresas asociadas, que todas ellas tienen establecido su domicilio social en Valladolid y cuyas respectivas participaciones han sido contabilizadas aplicando el "método de la participación", así como la información más relevante acerca de las mismas al 31 de diciembre de 2007 y 2006, se indican a continuación:

Denominación Social	Actividad	Porcentaje de Participación del Grupo	Miles de Euros	
			2007	2006
Otoño, S.L.	Sin actividad	66,66 (a)	42	59
Discoval 2000, S.L.	Sin actividad	50,00	-	81
Green Cines, S.L.	Explotación de salas de cine	50,00	487	535
Pinar de Villanueva, S.L.	Explotación de fincas rústicas y urbanización y promoción inmobiliaria	50,00	395	427
Villa del Prado Gestión, S.L.	Sin actividad	50,00	3	3
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	Sin actividad	50,00	3	27
			<b>930</b>	<b>1.132</b>

(a) La participación en el capital social de "Otoño, S.L." (*empresa del Grupo*) se ha registrado por el "método de la participación", debido al interés poco significativo que tiene con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas.

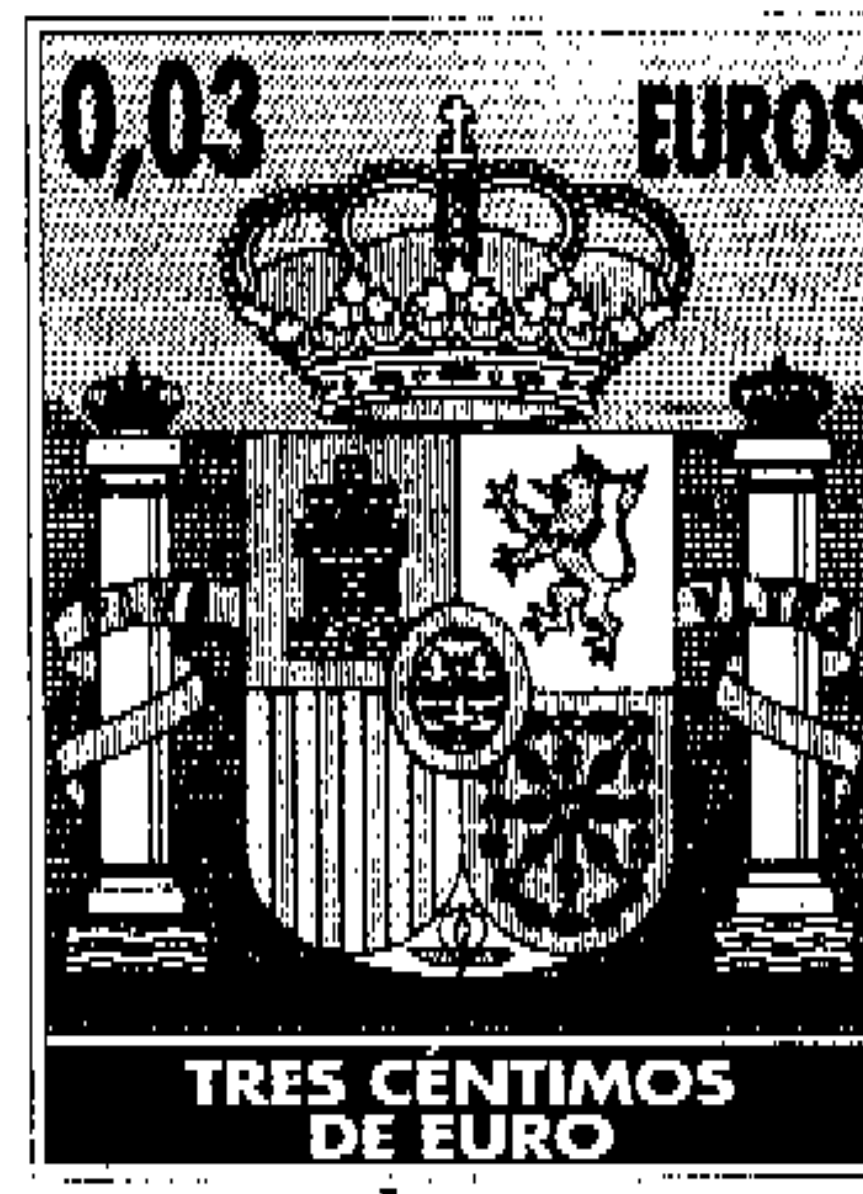
Los valores por los que figuran registradas estas participaciones en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos coinciden, prácticamente, con sus respectivos valores teórico-contables, obtenidos a partir de los estados financieros de las correspondientes empresas asociadas a dichas fechas.

Los saldos que al 31 de diciembre de 2007 y 2006 mantenía el Grupo con las empresas asociadas, todos ellos deudores y con vencimiento a corto plazo (véase Nota 12), eran los siguientes:

Empresa	Miles de Euros	
	2007	2006
Otoño, S.L.	28	27
Discoval 2000, S.L.	272	272
Pinar de Villanueva, S.L.	371	251
	<b>671</b>	<b>550</b>

**10. Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes**

La composición de los saldos de estos epígrafes de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos es la siguiente:



0J1074711

**CLASE 8.ª**

ACTIVOS FINANCIEROS

	Miles de Euros			
	Activos		Pasivos	
	2007	2006	2007	2006
Depósitos y fianzas constituidos ( <i>recibidos</i> ) a largo plazo	1.588	1.447	(1.631)	(2.594)
Otros créditos a largo plazo	28	39	-	-
Otros activos financieros	44	44	-	-
<b>Total No Corrientes</b>	<b>1.660</b>	<b>1.530</b>	<b>(1.631)</b>	<b>(2.594)</b>
Depósitos y fianzas constituidos ( <i>recibidos</i> ) a corto plazo	291	221	(5.804)	(4.897)
Otros activos financieros	152	148	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	(1.402)	-
<b>Total Corrientes</b>	<b>443</b>	<b>369</b>	<b>(7.206)</b>	<b>(4.897)</b>

Los saldos de la partida "Depósitos y fianzas recibidos a largo plazo" al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden, básicamente, a las fianzas recibidas de los arrendatarios de aquellos inmuebles del Grupo que se encontraban arrendados a las fechas de cierre de los ejercicios 2007 y 2006, respectivamente. Una parte significativa de estas fianzas había sido depositada por el Grupo en las correspondientes Cámaras Provinciales de la Propiedad, importe que figura registrado en la partida "Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo".

Los saldos de la partida "Depósitos y fianzas recibidos a corto plazo" al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden, básicamente, a fianzas y retenciones practicadas por el Grupo a las empresas constructoras, en concepto de garantía de la adecuada realización de las obras de las promociones inmobiliarias que desarrollaba el Grupo a dichas fechas. Estas fianzas y retenciones se cancelan una vez transcurrido un determinado periodo de tiempo a partir de la recepción de las obras.

**11. Existencias**

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Terrenos y solares</b>	<b>221.209</b>	<b>211.071</b>
<b>Promociones inmobiliarias en curso:</b>		
De construcción de ciclo corto	40.961	61.530
De construcción de ciclo largo	85.815	75.289
	<b>126.776</b>	<b>136.819</b>
<b>Edificios construidos</b>	<b>105.876</b>	<b>65.392</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>	<b>35.910</b>	<b>46.034</b>
	<b>489.771</b>	<b>459.316</b>

Las existencias con un plazo estimado de realización superior a 12 meses corresponden a los terrenos y solares y a las promociones inmobiliarias de ciclo largo.

**Terrenos y solares**

Durante el ejercicio 2006 el Grupo adquirió terrenos y solares en Zaragoza, Murcia y Granada, por un importe de 70 millones de euros, aproximadamente. En el ejercicio 2007 el Grupo ha adquirido tres solares en Getafe (Madrid), Alhaurín de la Torre (Málaga) y Varsovia (Polonia), por un importe total de 28 millones de euros, aproximadamente.





0J1074712

**CLASE 8.ª**

Por otra parte, en los ejercicios 2007 y 2006 el Grupo ha procedido a la venta de terrenos y solares por unos importes de 45 y 60 millones de euros, respectiva y aproximadamente (véase Nota 22), cuyos costes de ventas han ascendido a 11 y 10 millones de euros, respectiva y aproximadamente. Asimismo, durante los ejercicios 2007 y 2006 se ha traspasado a "Promociones inmobiliarias en curso" el coste correspondiente a aquellos solares para los que se había obtenido la licencia de obras en dichos ejercicios.

A las fechas de cierre de los ejercicios 2007 y 2006, la cartera de suelo del Grupo alcanzaba una superficie de 818.000 m<sup>2</sup> y 836.000 m<sup>2</sup>, respectiva y aproximadamente.

**Compromisos de compra de terrenos y solares**

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 181.000 miles de euros, aproximadamente, de los cuales a dicha fecha el Grupo había satisfecho 35.910 miles de euros, importe este último que figura registrado en la cuenta "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado adjunto. De estos contratos, durante el ejercicio 2007 se han suscrito los relativos a la compra de diversas fincas en Sant Just Desvern (Barcelona), en el término municipal de Los Barrios (Cádiz), y en Madrid, en tanto que los restantes contratos de compraventa o de promesa de compra de solares fueron suscritos en ejercicios anteriores (*en concreto, en el ejercicio 2006 se suscribieron contratos relativos a terrenos y solares localizados en Cantabria y Lisboa*).

Aun cuando en la actualidad algunas de las condiciones establecidas en dichos contratos de promesa o de opción de compra todavía no se han cumplido, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los citados compromisos finalmente se formalizarán en los términos establecidos, si bien una parte significativa de los mismos se realizará a largo plazo.

**Compromisos de venta de suelo**

Con fecha 22 de junio de 2006, la Sociedad Dominante y su empresa participada LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. formalizaron un contrato de opción de venta, por el cual la Sociedad Dominante puede vender a la citada empresa participada, dentro del plazo comprendido entre el 1 de febrero y el 15 de marzo de 2008, determinados terrenos situados en el ámbito "Huerta Grande", de Pozuelo de Alarcón (Madrid), y en el Sector 42 "El Peral", de Valladolid, por unos importes de 52.308 miles de euros y 5.952 miles de euros, respectivamente. La Sociedad Dominante decidirá, discrecionalmente y de forma absolutamente voluntaria, si ejercita o no la opción de venta. Transcurrido el período indicado sin que la opción de venta se hubiera ejercitado, la misma quedaría automáticamente revocada, salvo nuevo acuerdo por escrito.

La mencionada opción de venta es gratuita.

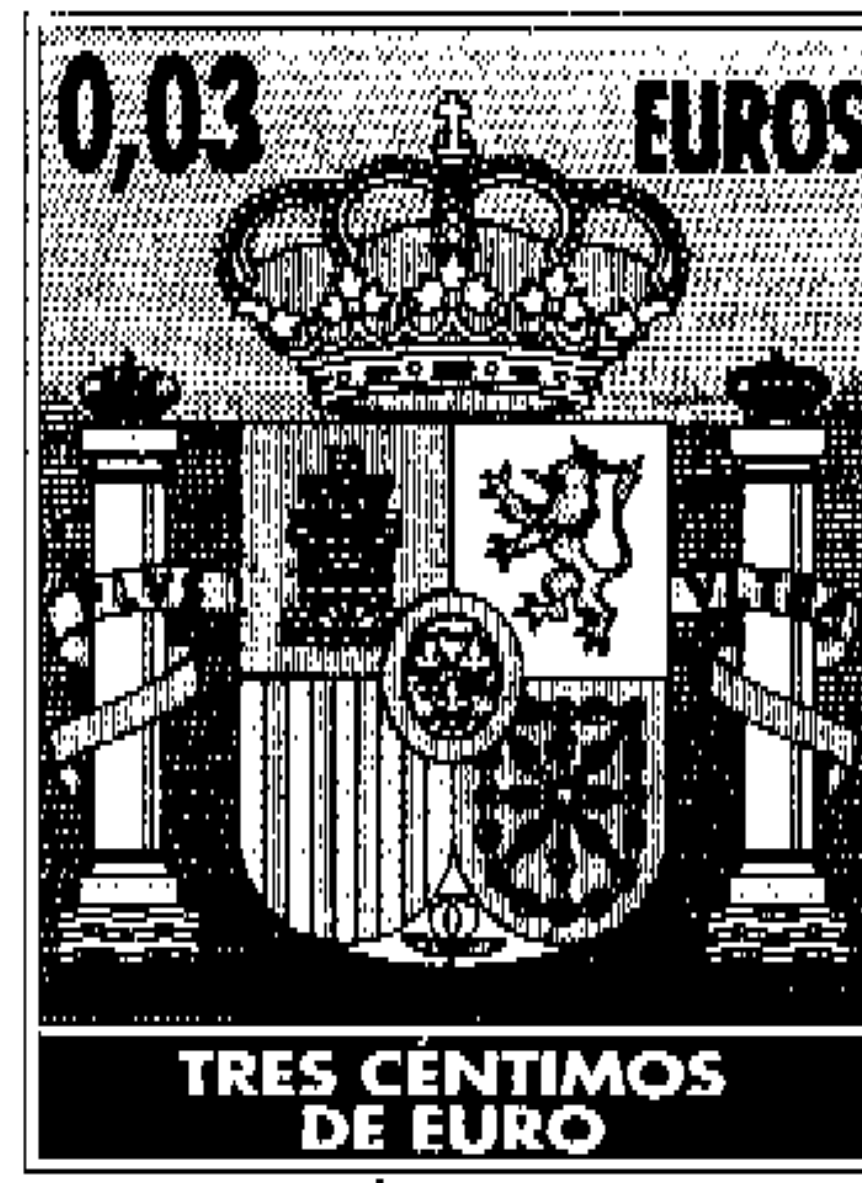
**Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos**

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 191.035 miles de euros (*130.728 miles de euros correspondientes a contratos privados y 60.307 miles de euros correspondientes a reservas de venta*), por los que al cierre del ejercicio 2007 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 31.344 miles de euros (véase Nota 20).

**Existencias en litigio**

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se incluye el valor por el que figura registrada una promoción inmobiliaria (*cuyo coste inicial ascendía a 7.936 miles de euros*) que la sociedad dependiente Lardea, S.L. está desarrollando en un solar situado en la C/ Jacinto Benavente, en Marbella (Málaga). En relación con esta promoción, y a raíz del inicio de las obras de construcción por Lardea, S.L., con fecha 18 de enero de 1999 la asociación ecologista "Aedenat-Malaka" presentó una denuncia contra la





0J1074713

**CLASE 8.ª**  
CORPORACIÓN MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

Corporación Municipal del Ayuntamiento de Marbella, por considerar que se había cometido un delito contra la ordenación del territorio, al haber concedido a la citada sociedad dependiente licencia de obras sobre una zona clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella como "zona verde".

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 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 la sociedad dependiente estaba llevando a cabo en la citada parcela, medida que se llevó a efectos. Asimismo, 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.

Ni Lardea, S.L. ni sus representantes legales han sido imputados de delito alguno, ni en grado alguno de participación, considerándose, por lo tanto, a Lardea, S.L. ajena al delito. En este sentido, esta sociedad dependiente se ha personado en el Procedimiento Abreviado como "perjudicado" y, 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. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, estos procedimientos judiciales se encuentran en curso. Asimismo, 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, en el que, entre otros aspectos, decidía la nulidad de la licencia de obras otorgada a esta sociedad para la construcción de sendos edificios en la mencionada parcela. Con fecha 23 de octubre de 2006, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó sentencia, estimando el recurso interpuesto por Lardea, S.L. y declarando la nulidad del acto por el que se anulaba la licencia de obras, habiéndose efectuado durante el mes de febrero de 2007 la correspondiente notificación al Ayuntamiento de Marbella para que proceda a la ejecución de la sentencia.

Como consecuencia de todo lo anterior, y en base a un informe realizado por un experto independiente en el que se determinó el valor del solar teniendo en cuenta su estado, su situación judicial y su uso adaptado a la normativa urbanística actual, la citada sociedad dependiente reconoció en el ejercicio 2004 una reducción del valor de este solar por un importe de 3.510 miles de euros, con lo que al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el valor neto del solar ascendía a 4.426 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que en ningún caso de la resolución de los procedimientos judiciales en curso se derivarán quebrantos significativos para el Grupo, adicionales a los ya considerados en estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007.

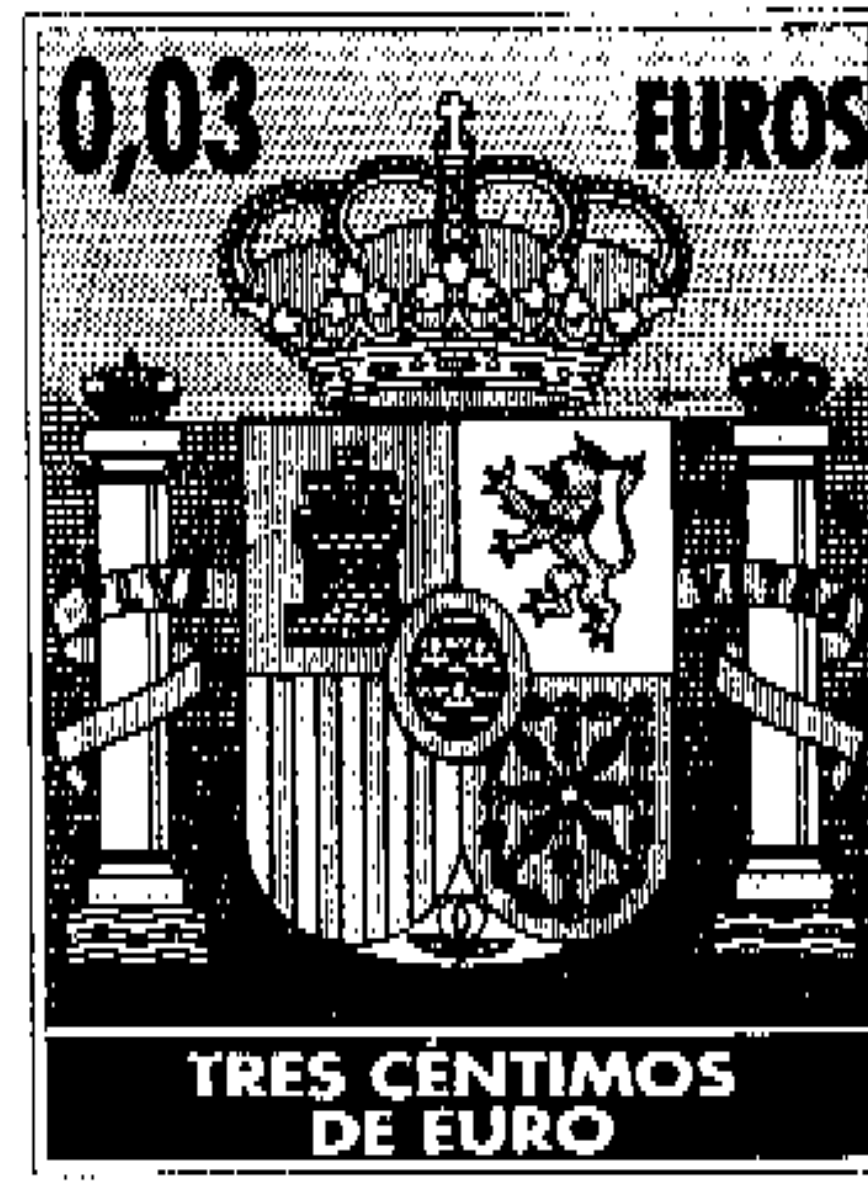
#### **Realización de las existencias**

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2007, los Administradores de la Sociedad Dominante prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2007, así como los terrenos y solares (*ya sea mediante su desarrollo inmobiliario o a través de su venta directa*), se liquidarán con beneficio.

En este sentido, el Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2007, el citado estudio ha sido realizado por "Savills España, S.A." y las valoraciones han sido efectuadas de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (*para productos terminados*) y los métodos residuales estático y dinámico (*básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso*). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza





0J1074714

**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTO PÚBLICO

como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (*determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria*). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada debe ser incrementada en función del porcentaje de dicha financiación (*grado de apalancamiento*) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 31 de diciembre de 2007, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.500 millones de euros, aproximadamente, importe muy superior a su valor contable (*y que no incluye la valoración de los terrenos de las empresas asociadas*). No obstante, y en cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2007 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

**Política de seguros**

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta una buena parte de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

**12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

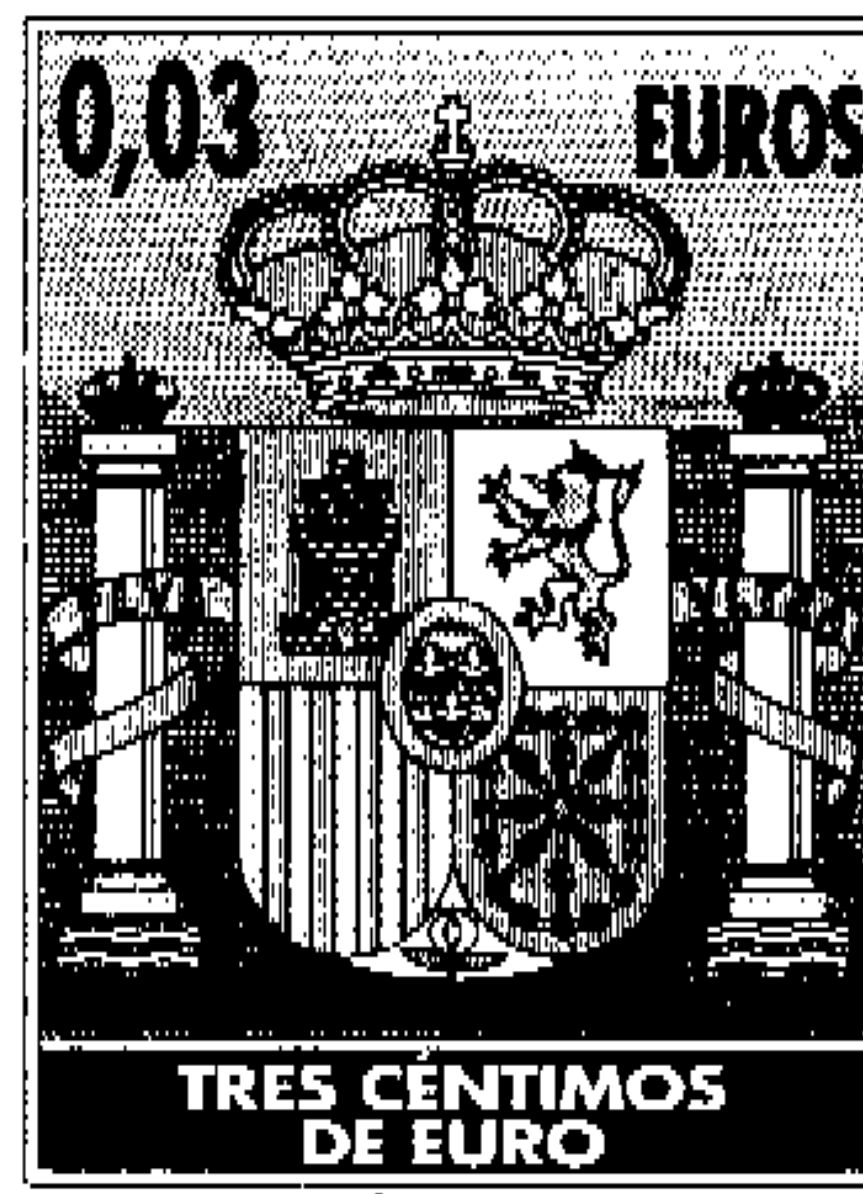
El desglose de los saldos de estos epígrafes de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	11.881	3.186
<b>Total No corriente</b>	<b>11.881</b>	<b>3.186</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14.116	16.011
Clientes de dudoso cobro	3.766	3.540
Empresas asociadas, deudores (Nota 9)	671	550
Otras cuentas a cobrar y pagos anticipados	4.792	6.111
Administraciones Públicas (Nota 21)	24.920	17.988
Provisiones	(3.722)	(3.662)
<b>Total Corriente</b>	<b>44.543</b>	<b>40.538</b>

**Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

Los saldos de estas cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponden tanto a clientes por ventas de solares como a clientes por alquileres. El saldo más significativo al 31 de diciembre de 2007 corresponde a una cuenta a cobrar al negocio conjunto LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (*11.881 miles de euros*) por la venta de un solar, que, de acuerdo con las expectativas existentes acerca de su cobro, ha sido clasificada como "Activo no corriente". El citado importe devenga un interés anual de mercado.

La cuenta a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2006 correspondía a un efecto comercial a cobrar por el aplazamiento en el cobro de una parte del precio de venta de un solar, que tiene establecido su vencimiento en el año 2008. El importe aplazado devenga un interés anual de mercado.



0J1074715

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

ALQUILER DE INMOBILIARIO

El segmento de negocio de "Alquiler de hoteles" se concentra en un sólo cliente (*Sol Meliá, S.A.*) y, asimismo, el 43% (48,5% en el ejercicio 2006) del segmento de negocio de "Alquiler de otras inversiones inmobiliarias" (*oficinas, locales, etc.*) se concentra también en un sólo cliente (*FECOSA ENDESA*). En los restantes segmentos no existe concentración de riesgo de crédito con respecto a las cuentas comerciales a cobrar, dado que el Grupo tiene un gran número de clientes.

**Provisiones**

El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en las provisiones para insolvencias ha sido el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	-
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	3.358
Dotaciones del ejercicio	321
Recuperaciones del ejercicio	(9)
Cancelaciones de saldos	(8)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>3.662</b>
Dotaciones del ejercicio	107
Recuperaciones del ejercicio	(47)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>3.722</b>

**13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos corresponden, en su totalidad, a la tesorería del Grupo (*caja y bancos*). El importe en libros de estos activos coincide con su valor razonable.

**14. Patrimonio neto****Capital suscrito**

Como consecuencia de la operación de fusión que se describe en la Nota 1, la Junta General de Socios de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de enero de 2006 acordó ampliar el capital social en un importe de 24.881 miles de euros, mediante la emisión de 24.881.227 nuevas participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 62.073 miles de euros. Con fecha 6 de marzo de 2006, la Junta General de Socios de la Sociedad Dominante acordó su transformación en sociedad anónima, habiéndose procedido a la anulación de las participaciones sociales y a su canje por acciones (37.224.284 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas), de igual valor nominal y numeración que las participaciones sociales de las que era titular cada uno de los socios de la Sociedad Dominante. Asimismo, y con motivo de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad Dominante en la Bolsa de Valores, la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de marzo de 2006 acordó efectuar una ampliación del capital social de la Sociedad Dominante en un importe de 2.500 miles de euros, mediante la emisión de 2.500.000 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 55.000 miles de euros. Con fecha 4 de mayo de 2006, se elevó a escritura pública esta última ampliación de capital, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Valladolid en esa misma fecha.





0J1074716

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

MAY 2006

Una vez efectuadas las operaciones descritas con anterioridad, el capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2007 y 2006 está representado por 39.724.284 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola serie y clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones que componen el capital social de la Sociedad están representadas por anotaciones en cuenta, que se rigen por lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y en aquellas otras disposiciones de desarrollo.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2007 y 2006 era la siguiente:

Accionistas	Porcentaje de Participación	
	2007	2006
UDRAMED, S.L.U.	50,785	-
New GP Cartera, S.L.U.	-	54,78
Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A.	12,000	-
Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.	9,371	9,37
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	5,035	4,68
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha	4,000	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	2,299	-
Otros consejeros	0,004	-
Resto de accionistas	11,525	31,15
	<b>95,019</b>	<b>99,98</b>
Autocartera ( <i>acciones de la Sociedad Dominante</i> )	<b>4,981</b>	<b>0,02</b>
	<b>100,000</b>	<b>100,00</b>

Con fecha 9 de enero de 2007, la Oferta Pública de Adquisición de acciones de la Sociedad Dominante formulada por UDRAMED, S.L.U. (*empresa perteneciente al Grupo San José*) fue aceptada para un número de 20.174.088 acciones, lo que representaba el 50,79% del capital social de la Sociedad Dominante. En consecuencia, en dicho momento el Grupo San José pasó a ser el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante.

**Prima de emisión**

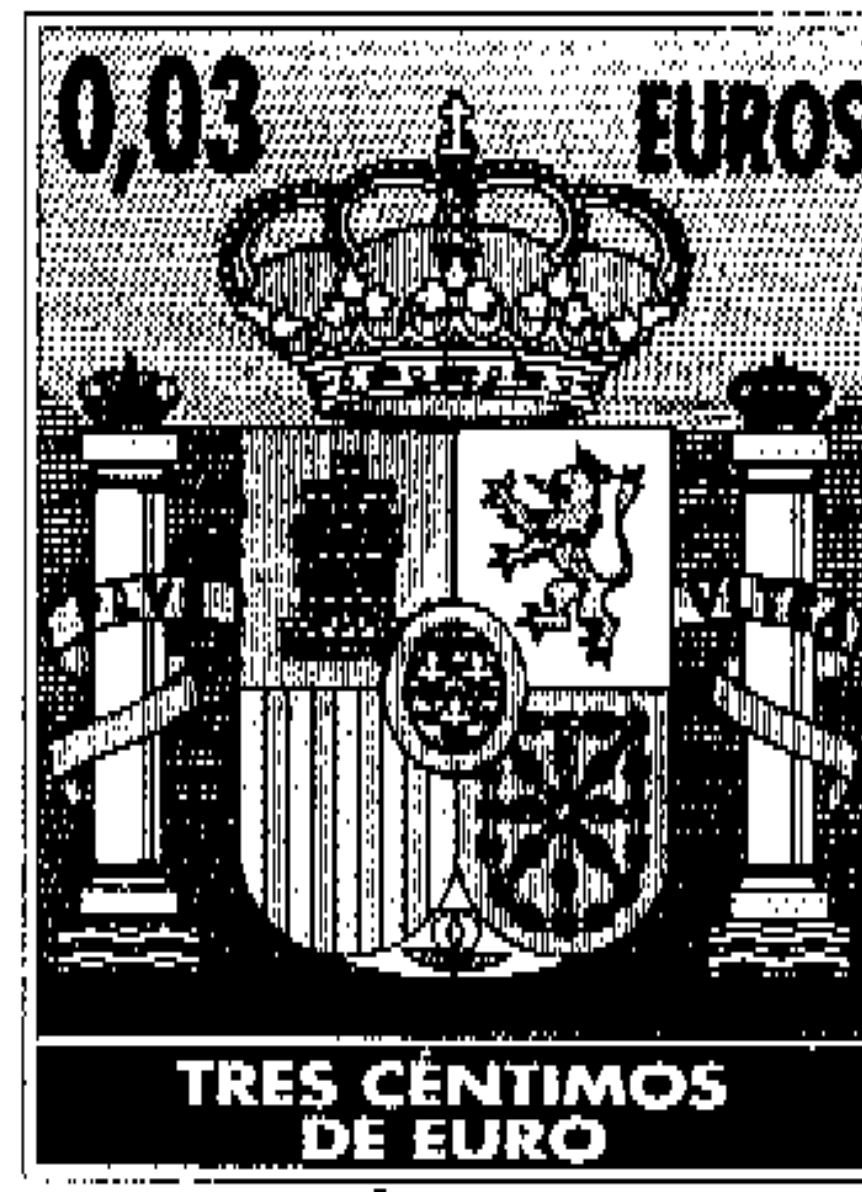
La legislación mercantil vigente permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

**Reservas de la Sociedad Dominante***Reserva legal*

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social (véase Nota 4). Los saldos de la reserva legal de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendían a 5.981 y 1.857 miles de euros, respectivamente.

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

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



0J1074717

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### *Reserva para acciones propias*

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 figuran registradas en los balances de situación consolidados adjuntos por su precio de adquisición, minorando el saldo del capítulo "Patrimonio Neto".

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se ha constituido la preceptiva "Reserva para acciones de la Sociedad Dominante" por el mismo importe por el que figuran registradas en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante (*a su precio de adquisición, neto de las provisiones por depreciación constituidas*). Esta reserva tiene carácter indisponible y deberá mantenerse en tanto dichas acciones no sean enajenadas o amortizadas.

Los saldos de esta reserva al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendían a 11.011 y 109 miles de euros, respectivamente.

### **Acciones de la Sociedad Dominante**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2007 aprobó la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (*que el valor nominal de las acciones adquiridas sumado al de las que ya poseía el Grupo no excediera del 5% del capital social*).

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo poseía 1.978.613 acciones de la Sociedad Dominante (*representativas del 4,981% de su capital social*), las cuales figuran registradas en el balance de situación consolidado a dicha fecha adjunto por su precio de adquisición (*42.031 miles de euros*). Estas acciones han sido adquiridas a lo largo de los ejercicios 2006 (*6.035 acciones*) y 2007 (*1.972.578 acciones*), a unos precios medios por acción de 18,19 euros y 21,25 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2006 el Grupo vendió 138.552 acciones de la Sociedad Dominante (*a un precio medio de 19,75 euros por acción*), en tanto que en el ejercicio 2007 no se han efectuado ventas de acciones de la Sociedad Dominante.

### **Gestión del capital**

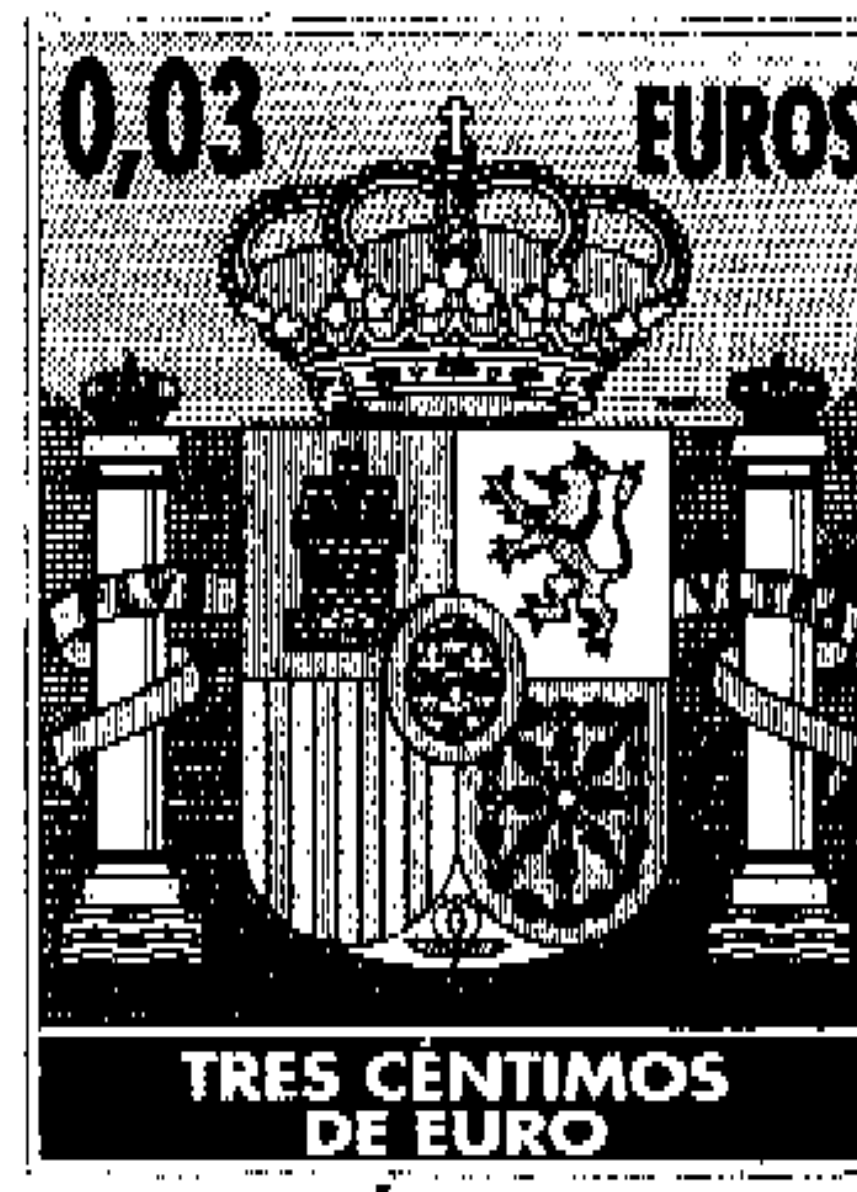
La gestión del capital del Grupo está enfocada a conseguir una estructura financiera que optimice el coste de capital manteniendo una sólida posición financiera. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista, con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda, como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de fondos del negocio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como indicador del cumplimiento de los objetivos fijados para la gestión del capital el hecho de que el endeudamiento financiero no supere el ratio establecido (50%) en el crédito sindicado concedido al Grupo (véase Nota 17), considerando este ratio como el resultado de dividir la deuda financiera neta entre el GAV ajustado (*"Gross Asset Value", valor bruto de las edificaciones, terrenos, solares y otros inmuebles en existencias y/o inmovilizado del Grupo, determinado por un valorador independiente*).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Grupo cumplía el citado ratio (*el 27% y el 22%, respectiva y aproximadamente*).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la deuda financiera neta del Grupo con respecto al patrimonio neto consolidado representaba los siguientes porcentajes:





0J1074718

**CLASE 8.ª**  
 8.ª CLASE

	Apalancamiento	
	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Deuda financiera neta-</b>		
Deuda financiera a largo plazo	405.492	250.224
Deuda financiera a corto plazo	164.812	216.387
Efectivo y otros medios equivalentes	(8.766)	(6.132)
	<b>561.538</b>	<b>460.479</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>250.665</b>	<b>267.641</b>
<b>Apalancamiento (en porcentaje)</b>	<b>224%</b>	<b>172%</b>

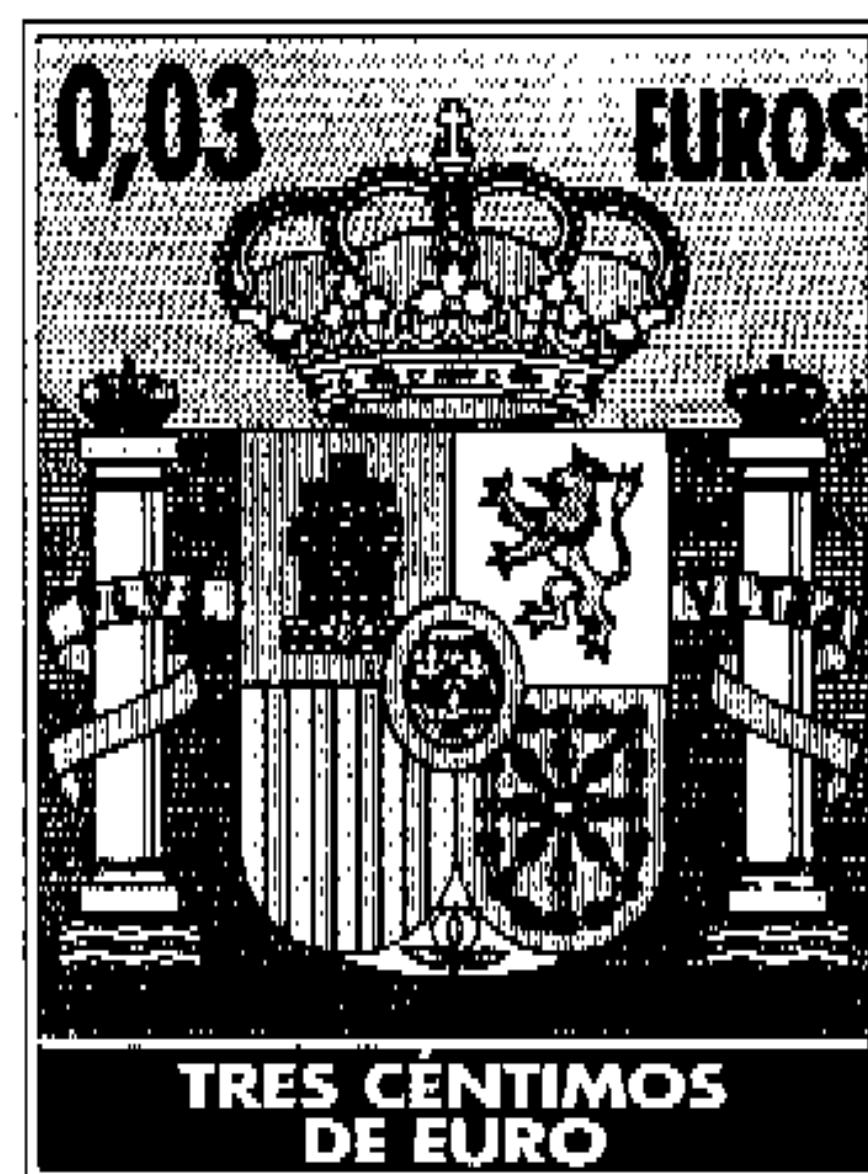
**Aportaciones de las sociedades consolidadas a las ganancias acumuladas**

El desglose, por sociedades, de los saldos del epígrafe "Ganancias acumuladas" de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos, es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Sociedad Dominante-</b>		
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	<b>34.744</b>	<b>33.240</b>
<b>Sociedades dependientes-</b>		
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	8.253	-
Green Inmuebles, S.L.	(395)	-
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	516	-
Hotel Rey Pelayo, S.L.	218	-
Inmoprado Laguna, S.L.	(41)	-
Lardea, S.L.	(194)	-
Parque Usera, S.L.	3.035	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	(157)	-
Parzara, S.L.U.	3.686	-
Sofía Hoteles, S.L.U.	(45)	-
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	(198)	-
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	(240)	-
Edificio Avenida da Liberdade, Nº 35 – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	(16)	-
Edificio Duque de Palmela, Nº 11 – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	(289)	-
Edificio Duque de Loulé, Nº 106 – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	(29)	-
Almarjurbe – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	(18)	-
Otras empresas	(16)	-
	<b>14.070</b>	-
<b>Negocios conjuntos-</b>		
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	(116)	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(67)	-
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(452)	-
Metrocity Inversiones Inmobiliarias, S.L.	(14)	-
	<b>(649)</b>	-
<b>Empresas asociadas</b>	<b>(188)</b>	-
	<b>47.977</b>	<b>33.240</b>

**Ajustes en patrimonio por valoración**

El movimiento habido en el ejercicio 2007 en este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:



0J1074719

CLASE 8.ª

Código 1111

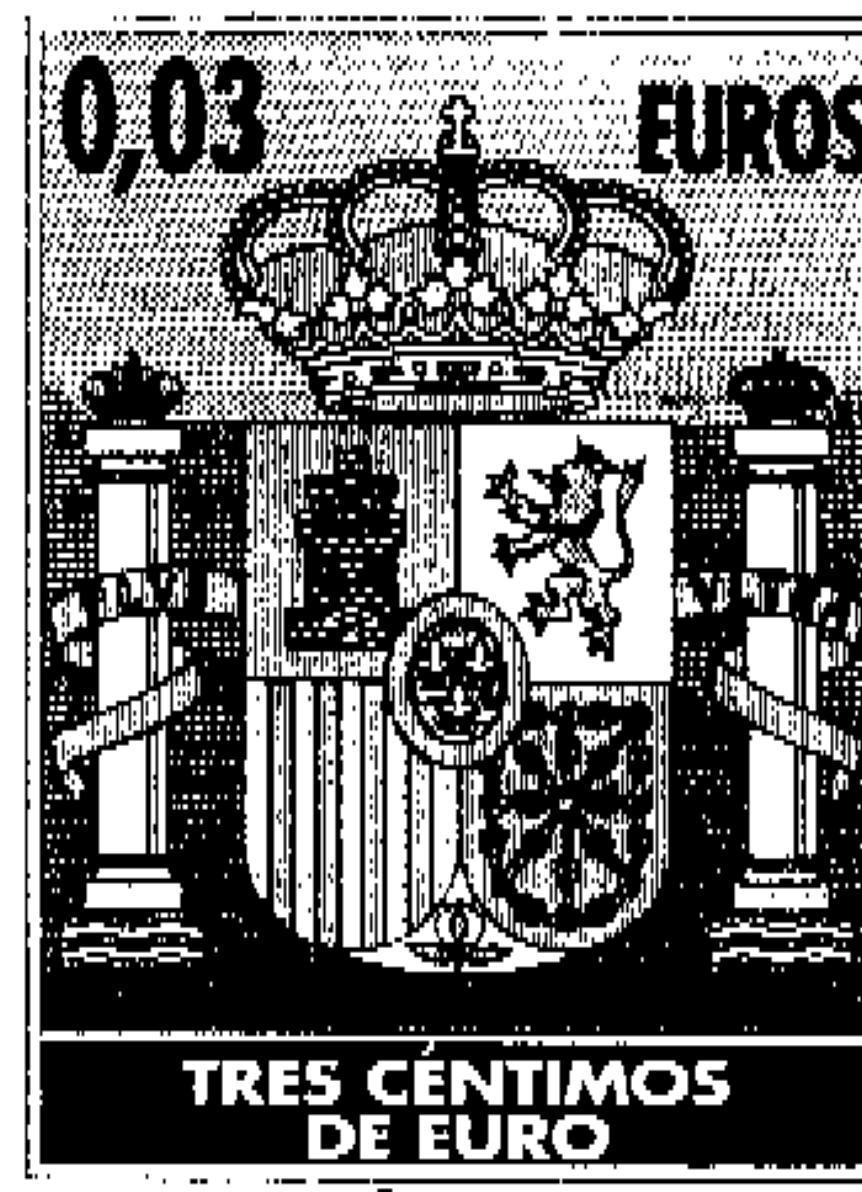
	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas (Nota 18)	(1.521)
Menos- Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	456
Saldo al 31 de diciembre de 2007	(1.065)

### Aportación de las sociedades consolidadas a los beneficios de los ejercicios 2007 y 2006 atribuidos a la Sociedad Dominante

El desglose de la aportación de las sociedades consolidadas a los beneficios de los ejercicios 2007 y 2006 atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Beneficio Consolidado del Ejercicio 2007	Pérdida del Ejercicio 2007 Atribuida a la Minoría	Beneficio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Beneficio Consolidado del Ejercicio 2006	Pérdida del Ejercicio 2006 Atribuida a la Minoría	Beneficio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante
<b>Sociedad Dominante-</b> Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	34.366	-	34.366	42.738	-	42.738
<b>Sociedades dependientes-</b>						
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	(12)	-	(12)	8.253	-	8.253
Green Inmuebles, S.L.	(354)	241	(113)	(787)	392	(395)
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	6.330	-	6.330	516	-	516
Hotel Rey Pelayo, S.L.	155	-	155	218	-	218
Inmoprado Laguna, S.I.	(219)	110	(109)	(82)	41	(41)
Lardea, S.L.	(264)	-	(264)	(194)	-	(194)
Parque Usera, S.L.	23	-	23	3.035	-	3.035
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	1.690	-	1.690	(157)	-	(157)
Parzara, S.L.U.	5.454	-	5.454	3.686	-	3.686
Sofía Hoteles, S.L.U.	(40)	-	(40)	(45)	-	(45)
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	(1.383)	-	(1.383)	(198)	-	(198)
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	59	-	59	(240)	-	(240)
Edificio Avenida da Liberdade, Nº 35 – Inmobiliarios, S.A.	(209)	-	(209)	(16)	-	(16)
Edificio Duque de Palmela, Nº 11 – Inmobiliarios, S.A.	(501)	-	(501)	(289)	-	(289)
Edificio Duque de Loulé, Nº 106 – Inmobiliarios, S.A.	(626)	-	(626)	(29)	-	(29)
Almarjurbe – Inmobiliarios, S.A.	(503)	-	(503)	(18)	-	(18)
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(105)	42	(63)	-	-	-
Otras empresas	(218)	-	(218)	(16)	-	(16)
	<b>43.643</b>	<b>393</b>	<b>44.036</b>	<b>56.375</b>	<b>433</b>	<b>56.808</b>
<b>Negocios conjuntos-</b>						
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	(882)	-	(882)	(116)	-	(116)
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(253)	-	(253)	(67)	-	(67)
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(1.571)	-	(1.571)	(452)	-	(452)
Metrocity Inmobiliarios, S.L.	(4)	-	(4)	(14)	-	(14)
	<b>(2.710)</b>	<b>-</b>	<b>(2.710)</b>	<b>(649)</b>	<b>-</b>	<b>(649)</b>
<b>Empresas asociadas</b>	<b>(202)</b>	<b>-</b>	<b>(202)</b>	<b>(188)</b>	<b>-</b>	<b>(188)</b>
	<b>40.731</b>	<b>393</b>	<b>41.124</b>	<b>55.538</b>	<b>433</b>	<b>55.971</b>





0J1074720

**CLASE 8.ª**

INTERESES MINORITARIOS

**Intereses minoritarios**

El saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el valor de la participación de los socios minoritarios en las sociedades consolidadas por el "método de integración global". Asimismo, el saldo que se muestra en el epígrafe "Resultado atribuido a la minoría" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada representa la participación de dichos socios minoritarios en los resultados del ejercicio.

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2007 y 2006 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inmoprado Laguna, S.L.	Green Inmuebles, S.L.	Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-	-	-	-
Saldos procedentes del Grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.(Nota 1)	1.387	1.381	-	-	2.768
Pérdida del ejercicio 2006 atribuida a la minoría	(41)	(392)	-	-	(433)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>1.346</b>	<b>989</b>	-	-	<b>2.335</b>
Adiciones del ejercicio ( <i>desembolsos en constitución y en ampliaciones de capital</i> )	-	-	1.025	112	1.137
Pérdida del ejercicio 2007 atribuida a la minoría	(110)	(241)	-	(42)	(393)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.236</b>	<b>748</b>	<b>1.025</b>	<b>70</b>	<b>3.079</b>

Los socios externos de estas sociedades dependientes son Fadesa Sociedad Urbanizadora Inmobiliaria, S.A. y Vídeo Mercury, S.L. (con unas participaciones del 50% en el capital social de Inmoprado Laguna, S.L. y de Green Inmuebles, S.L., respectivamente), Macosta Inmobiliaria, S.L. (propietaria del 45% de Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.), Método 21, S.L. y una persona física (con unas participaciones del 33% y del 12%, respectivamente, en el capital social de SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.).

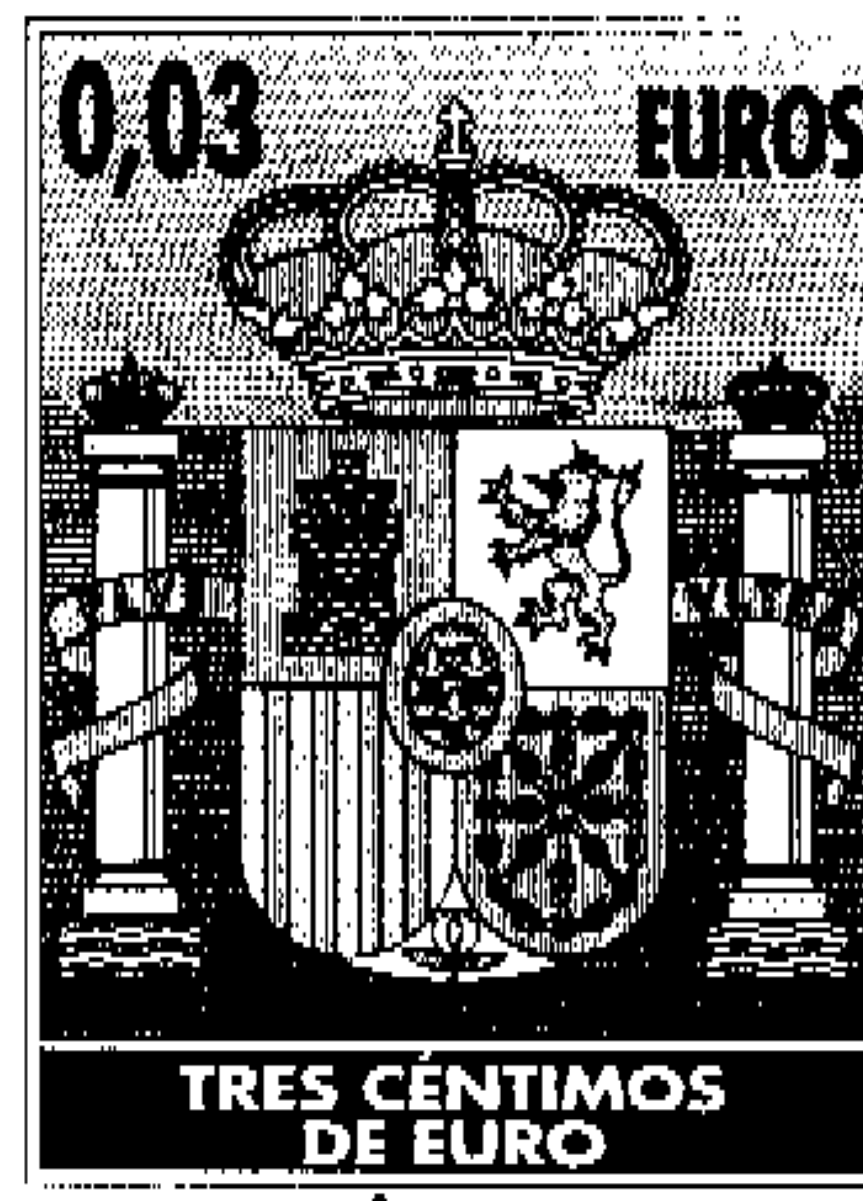
**15. Beneficios por acción****Beneficio básico por acción**

El beneficio por acción se determina dividiendo el beneficio del ejercicio atribuido a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio.

El detalle del cálculo del beneficio básico por acción es como sigue:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Beneficio del ejercicio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante ( <i>miles de euros</i> )	41.124	55.971
Número medio ponderado de acciones en circulación en el ejercicio ( <i>miles de acciones</i> )	38.907	39.276
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>1,06</b>	<b>1,42</b>

El número medio ponderado de acciones en circulación se ha determinado como sigue:



0J1074721

**CLASE 8.ª**

	Miles de Acciones	
	2007	2006
Acciones/participaciones ordinarias en circulación al inicio del ejercicio	39.718	12.343
Participaciones emitidas con motivo de la fusión (Nota 1), con efectos el 1 de enero de 2006	-	24.881
<b>Total al inicio del ejercicio</b>	<b>39.718</b>	<b>37.224</b>
Ampliación de capital efectuada por la Sociedad Dominante el 6 de marzo de 2006	-	2.500
Acciones de la Sociedad Dominante adquiridas por el Grupo durante el ejercicio	(1.973)	(6)
<b>Número de acciones en circulación al cierre del ejercicio</b>	<b>37.745</b>	<b>39.718</b>
<b>Número medio ponderado de acciones en circulación en el ejercicio</b>	<b>38.907</b>	<b>39.276</b>

**Beneficio diluido por acción**

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el beneficio diluido por acción de la Sociedad Dominante coincide con el beneficio básico por acción, al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

**16. Provisiones a largo plazo**

El movimiento habido en las provisiones a largo plazo durante los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisión por Costes de Urbanización	Otras Provisiones	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-	-
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. y del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	3.219	70	3.289
Dotaciones del ejercicio	174	-	174
Aplicaciones del ejercicio	(852)	(67)	(919)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>2.541</b>	<b>3</b>	<b>2.544</b>
Dotaciones del ejercicio	53	97	150
Aplicaciones del ejercicio	(526)	-	(526)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>2.068</b>	<b>100</b>	<b>2.168</b>

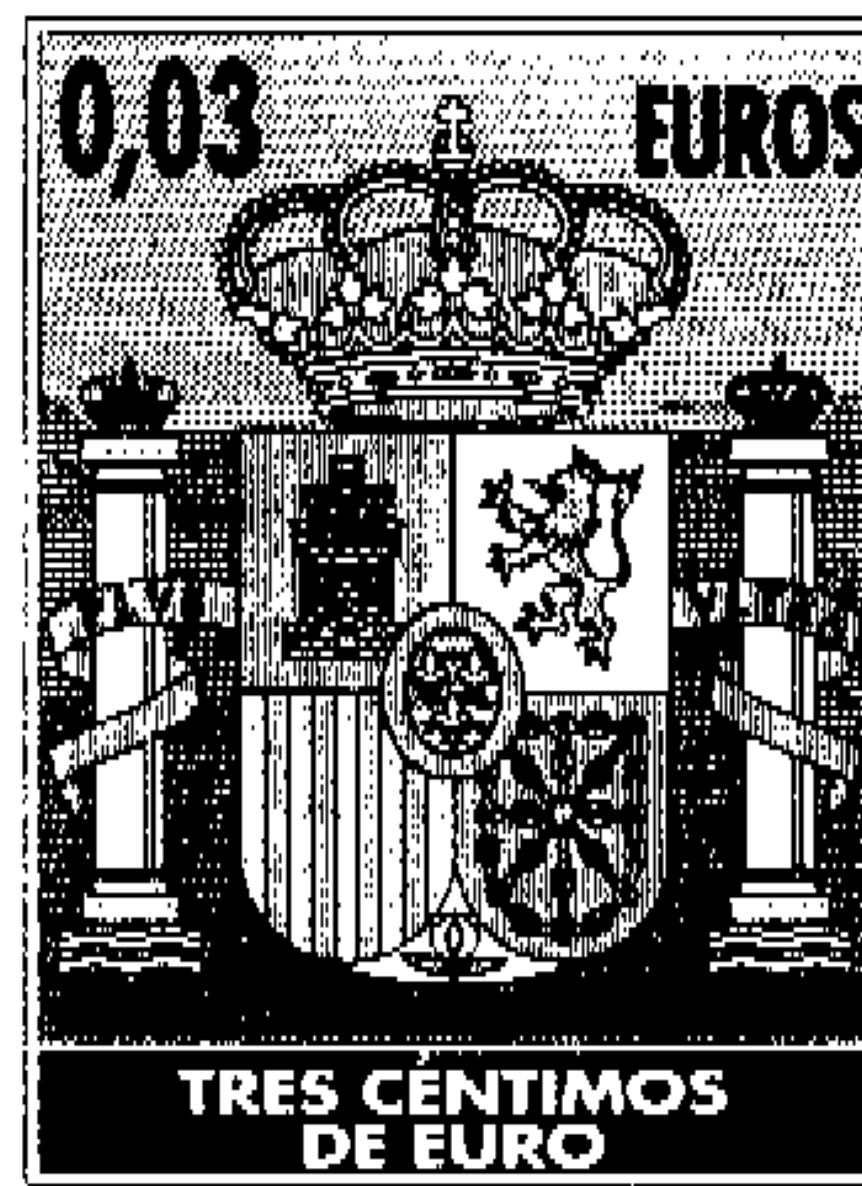
La "provisión por costes de urbanización" corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir al 31 de diciembre de 2007 y 2006 en la urbanización de parcelas ya vendidas y situadas, básicamente, en la segunda fase del "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las provisiones constituidas serán suficientes para hacer frente a los pasivos que pudieran derivarse por los citados conceptos.

**17. Deudas con entidades de crédito y obligaciones por arrendamientos financieros**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Grupo tenía concedidas de diversas entidades financieras las siguientes financiaciones:





0J1074722

**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Concepto	Miles de Euros					
	2007			2006		
	Pasivo Corriente	Pasivo No Corriente	Total	Pasivo Corriente	Pasivo No Corriente	Total
Contratos de arrendamiento financiero (Nota 7)	-	-	-	1.170	34.513	35.683
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	2.964	76.147	79.111	4.525	98.589	103.114
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias en desarrollo	-	-	-	667	21.333	22.000
Préstamos hipotecarios sobre existencias	130.054	-	130.054	167.162	-	167.162
Crédito sindicado	-	265.000	265.000	-	-	-
Préstamos con garantía personal	505	1.046	1.551	24.198	28.335	52.533
Préstamos con garantía prendaria	4.625	7.600	12.225	-	-	-
Líneas de crédito a corto plazo	79.444	-	79.444	83.686	-	83.686
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>217.592</b>	<b>349.793</b>	<b>567.385</b>	<b>281.408</b>	<b>182.770</b>	<b>464.178</b>
Deuda por intereses	2.919	-	2.919	2.433	-	2.433

El desglose, por vencimientos, de los saldos de la partida "Préstamos y otras deudas" es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros							
	Vencimientos en el Año:							Total
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 y Sigüientes	
Deuda al 31/12/06	213.954	41.725	49.050	29.268	9.428	9.687	111.066	464.178
Deuda al 31/12/07	-	161.893	33.417	37.468	3.577	88.704	242.326	567.385

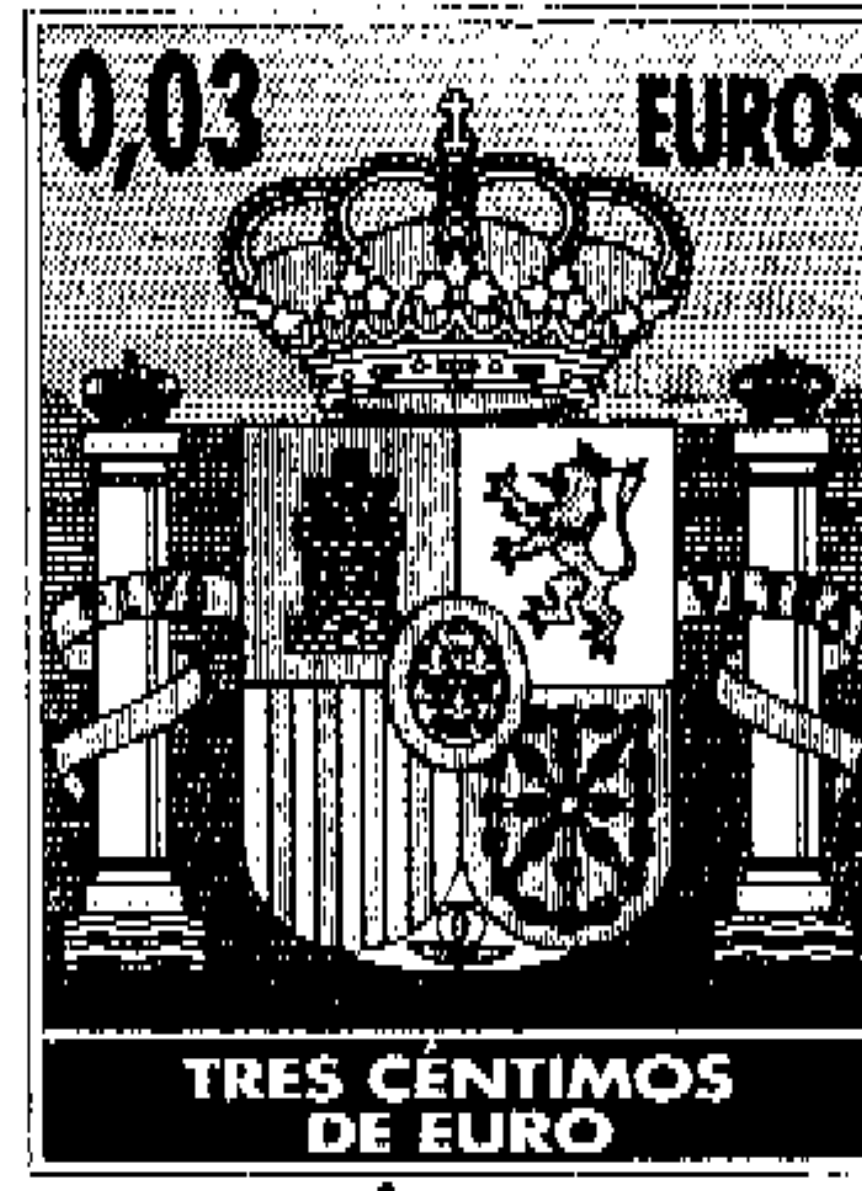
**Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias**

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras determinados préstamos que tienen garantía hipotecaria sobre algunos inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto por un importe total de 139.000 miles de euros, aproximadamente (véase Nota 7). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2008 y 2025.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2007 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Sociedad	Miles de Euros						
	Vencimientos en el Año:						Total
	2008	2009	2010	2011	2012	2013 y Sigüientes	
Dominante	2.712	2.902	3.092	3.282	3.472	62.326	77.786
Dependientes	252	266	280	295	232	-	1.325
	<b>2.964</b>	<b>3.168</b>	<b>3.372</b>	<b>3.577</b>	<b>3.704</b>	<b>62.326</b>	<b>79.111</b>

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, fijo o variable, que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre el 4,12% y el 6,77%.



0J1074723

**CLASE 8.<sup>a</sup>**CÓDIGO CLASE 8.<sup>a</sup>**Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias**

Tal y como se indica en la Nota 3-p, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo "Pasivo Corriente". El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2007, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción (a):			
De la Sociedad Dominante	-	12.390	12.390
De las sociedades dependientes	-	5.789	5.789
De negocios conjuntos	-	8.927	8.927
	-	<b>27.106</b>	<b>27.106</b>
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos (b):			
De la Sociedad Dominante	53.637	-	53.637
De las sociedades dependientes	13.401	-	13.401
De negocios conjuntos	5.947	-	5.947
	<b>72.985</b>	-	<b>72.985</b>
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De negocios conjuntos	1.370	28.593	29.963
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias</b>	<b>74.355</b>	<b>55.699</b>	<b>130.054</b>

(a) Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos promotores hipotecarios que tiene concedidos el Grupo para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 11). La cancelación de estos préstamos se producirá en el momento de la entrega de los inmuebles a los correspondientes compradores, los cuales se subrogarán en la obligación de pago. Por este motivo, el importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007 de los préstamos relativos a aquellas promociones cuya finalización y entrega está prevista a partir del 31 de diciembre de 2008 se presenta en este cuadro con vencimiento a largo plazo.

(b) Dado que los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto que la venta de una parte significativa de estos inmuebles se produzca a lo largo del año 2008, momento en el que se produciría la subrogación o la cancelación de este préstamo, la práctica totalidad del saldo pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2007 se presenta en este cuadro con vencimiento a corto plazo.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre el 2,65% y el 6,52%.

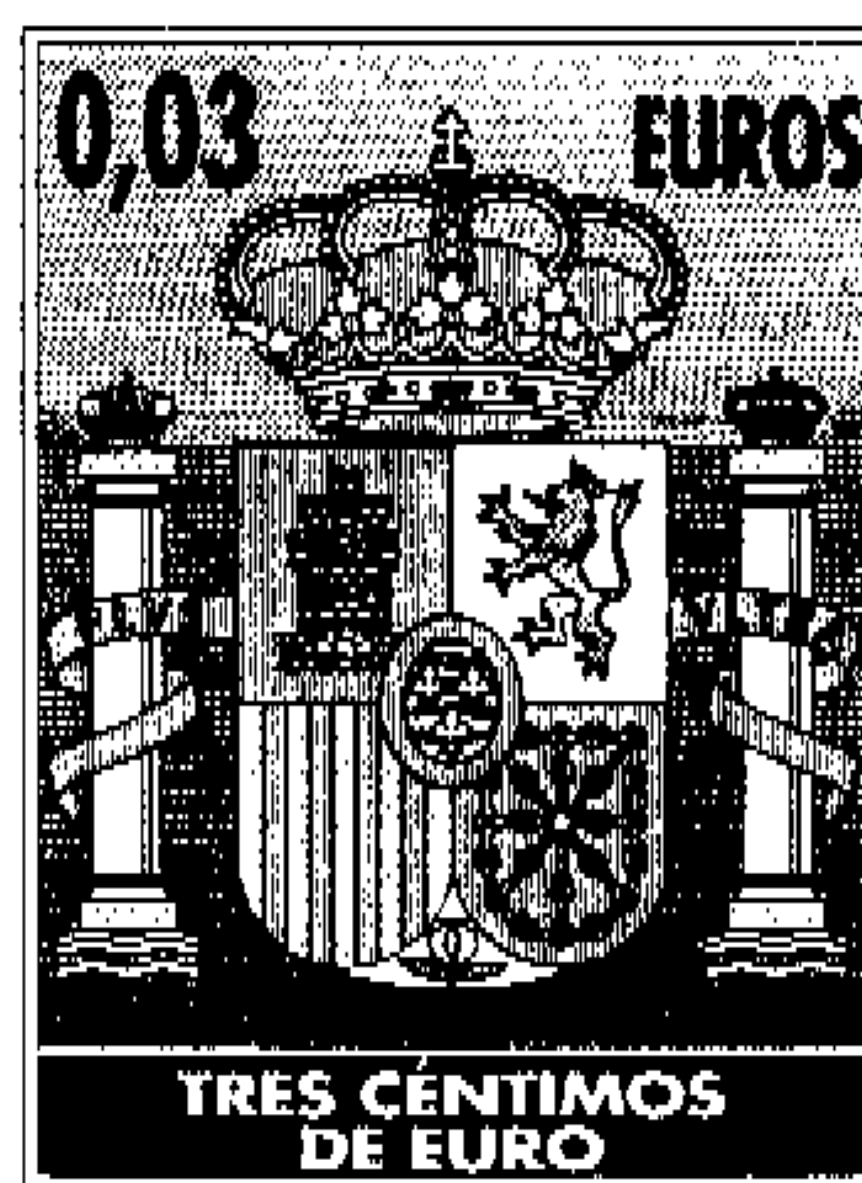
El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2007 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros			
Vencimientos en el Año:			Total
2008	2009	2010	
74.355	22.117	33.582	130.054

**Crédito sindicado**

Con fecha 3 de mayo de 2007, se produjo la adhesión de la Sociedad Dominante a un contrato de crédito sindicado concedido a UDRAMED, S.L.U. (*accionista mayoritario de la Sociedad Dominante*) por diversas entidades de crédito. En dicha fecha se formalizó la novación del mencionado crédito sindicado y se concedió a





0J1074724

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

CÓDIGO DE BARRAS

la Sociedad Dominante un crédito por un importe máximo de 265.000 miles de euros, destinado a la reestructuración de la deuda bancaria del Grupo. El importe total del crédito se divide en dos tramos, el primero de 180.000 miles de euros y el segundo de 85.000 miles de euros, que se halla formalizado en una línea de crédito circulante o "revolving". El vencimiento del primero de los tramos está establecido en el año 2014, en tanto que la línea de crédito circulante tiene establecido su vencimiento en el año 2012.

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo Parquesol había dispuesto de la totalidad de ambos tramos del crédito sindicado, el cual devenga un interés anual variable de mercado (*EURIBOR más un diferencial*), que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre un mínimo del 5,23% y un máximo del 5,39%.

Entre las cláusulas del contrato del crédito sindicado se incluye la obligación del grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U. de cumplir determinados "covenants", tales como los compromisos de no constituir garantías sobre sus bienes, excepto las relativas a préstamos promotores e hipotecarios hasta un máximo del 20% del GAV de dicho grupo (*el 30%, en determinadas circunstancias*) y de que el saldo conjunto de los préstamos personales con garantía bilateral concedidos al grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U., distintos del crédito sindicado, no superen la cantidad de 100.000 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2007 el grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U. ha cumplido con los citados "covenants" y, asimismo, se prevé que cumpla en el futuro con los mismos.

Este crédito sindicado cuenta con la garantía solidaria de las siguientes sociedades del Grupo San José: Inmobiliaria UDRA, S.A., Douro Atlántico Sociedad Inmobiliaria, S.A., Douro Atlántico, S.L., UDRALAR, S.L. y Burgo Fundarios, S.A. Adicionalmente, el Grupo Parquesol ha otorgado una promesa de hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre sus activos inmobiliarios, hipoteca que se formalizaría únicamente a partir del momento en el que se produjera el vencimiento anticipado del crédito sindicado y del contrato de cobertura suscrito. En este sentido, el vencimiento anticipado (*total o parcial*) del crédito sindicado se produciría, entre otros, en los siguientes supuestos:

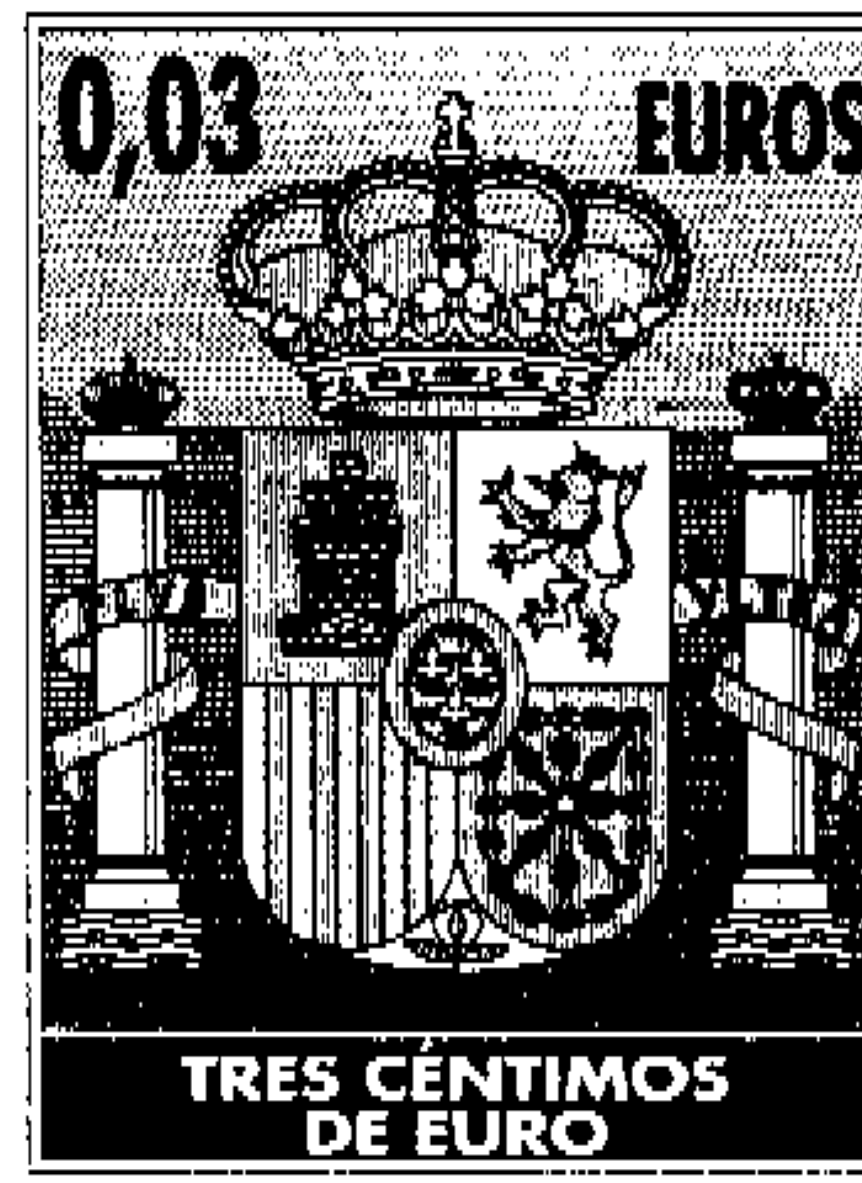
- ❖ Cambio de control en el Grupo Parquesol, en Grupo Empresarial San José, S.A. y/o en UDRAMED, S.L.U.
- ❖ Enajenación de la totalidad de activos o de una rama de actividad de los citados grupos, así como la enajenación de participaciones significativas en empresas del grupo.
- ❖ Cuando se genere flujo de caja excedentario, deberá destinarse el 90% del mismo a la amortización anticipada del crédito sindicado (*amortizándose en primer lugar los tramos del crédito sindicado concedidos a UDRAMED, S.L.U.*).
- ❖ Incumplimiento por el Grupo Parquesol o por el grupo que encabeza UDRAMED, S.L.U. de determinados ratios financieros establecidos en el contrato del crédito sindicado, sin que se hubiera subsanado la situación en el plazo de 15 días desde la notificación del incumplimiento por el agente del crédito sindicado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que al 31 de diciembre de 2007 no se había producido ninguno de los supuestos de vencimiento anticipado ni, asimismo, prevén que se produzcan a lo largo del año 2008.

**Préstamos con garantía personal**

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2007 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

	Miles de Euros			
	Vencimientos en el Año:			Total
	2008	2009	2010	
Negocios conjuntos	505	532	514	1.551



0J1074725

**CLASE 8.ª****Préstamos con garantía prendaria**

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2007 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

	Miles de Euros			Total
	Vencimientos en el Año:			
	2008	2009	2010	
Negocios conjuntos	4.625	7.600	-	12.225

Estos importes corresponden a los saldos de tres préstamos (4.625 miles de euros con vencimiento en 2008 y 7.600 miles de euros con vencimiento en 2009) que le han sido concedidos al negocio conjunto LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. con la finalidad de financiar el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por dicha sociedad en la adquisición de determinadas parcelas de terreno y solares efectuadas en los ejercicios 2006 y 2007. Como garantía de la devolución de estos préstamos, se ha establecido derecho de prenda sobre determinadas cuentas a cobrar que mantiene el Grupo frente a la Hacienda Pública por el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007, que asciende a 10.448 miles de euros (véase Nota 21). En el caso de que el cobro del citado importe se produjera antes del vencimiento de estos préstamos, LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. se compromete y obliga a aplicar el importe recibido a la amortización de los mismos.

Los préstamos con garantía personal y con garantía prendaria devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2007 ha oscilado entre el 4,045% y el 5,84%.

**Líneas de crédito a corto plazo**

	Miles de Euros		
	Límite	Saldo Dispuesto	Saldo Disponible
Sociedad Dominante	124.000	76.551	47.449
Sociedades Dependientes	1.000	435	565
Negocios conjuntos	2.500	2.458	42
	<b>127.500</b>	<b>79.444</b>	<b>48.056</b>

**Deuda por intereses**

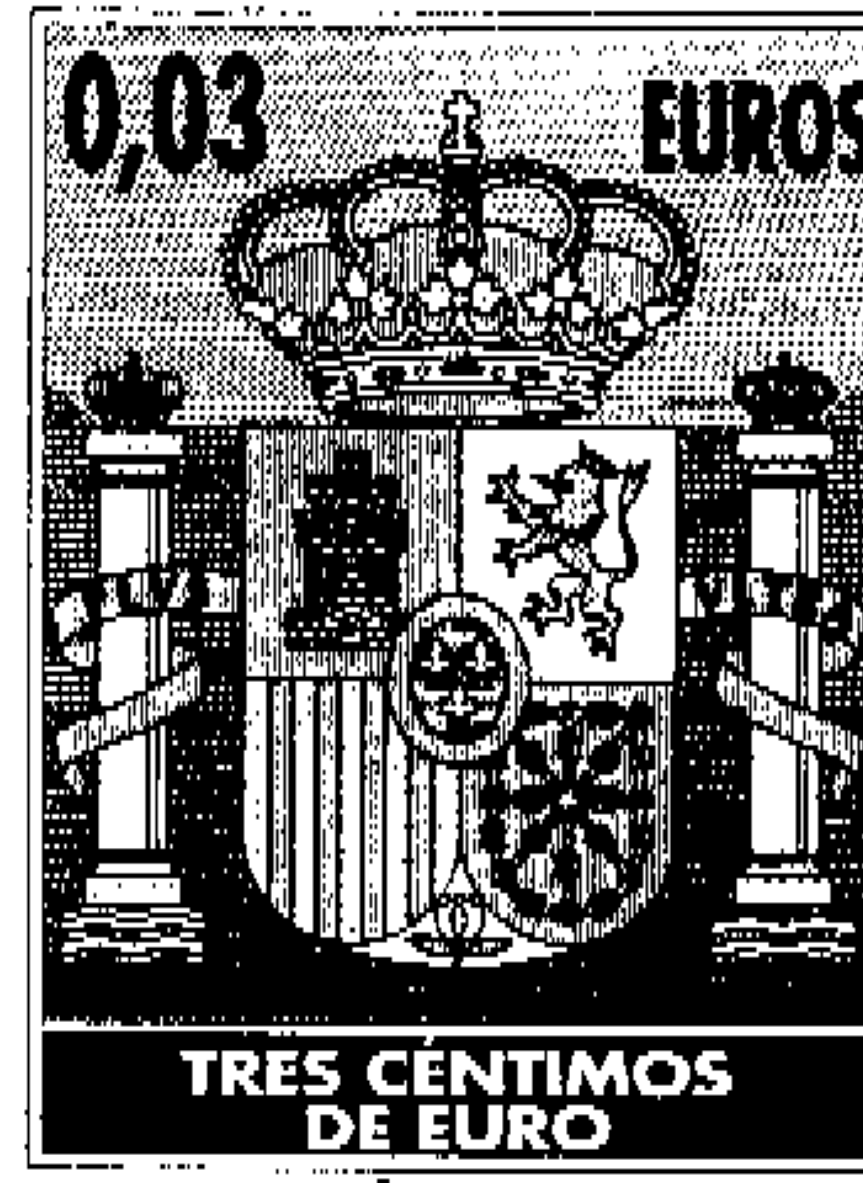
Los gastos financieros a cargo del Grupo devengados al 31 de diciembre de 2007 y pendientes de pago a dicha fecha, ascendían a 2.919 miles de euros.

**Préstamos y créditos pendientes de disponer a la fecha de cierre del ejercicio**

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía pendiente de disponer de los préstamos promotores (*disponibles en función del avance de las obras*) que tenía concedidos a dicha fecha un importe total de 97.000 miles de euros, aproximadamente. Por otra parte, y como se ha indicado con anterioridad, al cierre del ejercicio 2007 el Grupo tenía pendiente de disponer de las pólizas de crédito a corto plazo que tenía concedidas un importe de 48.056 miles de euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2007 el Grupo tenía pendiente de disponer de los préstamos y créditos que tenía concedidos a dicha fecha un importe total de 145.000 miles de euros, aproximadamente.





0J1074726

**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

**18. Instrumentos financieros derivados**

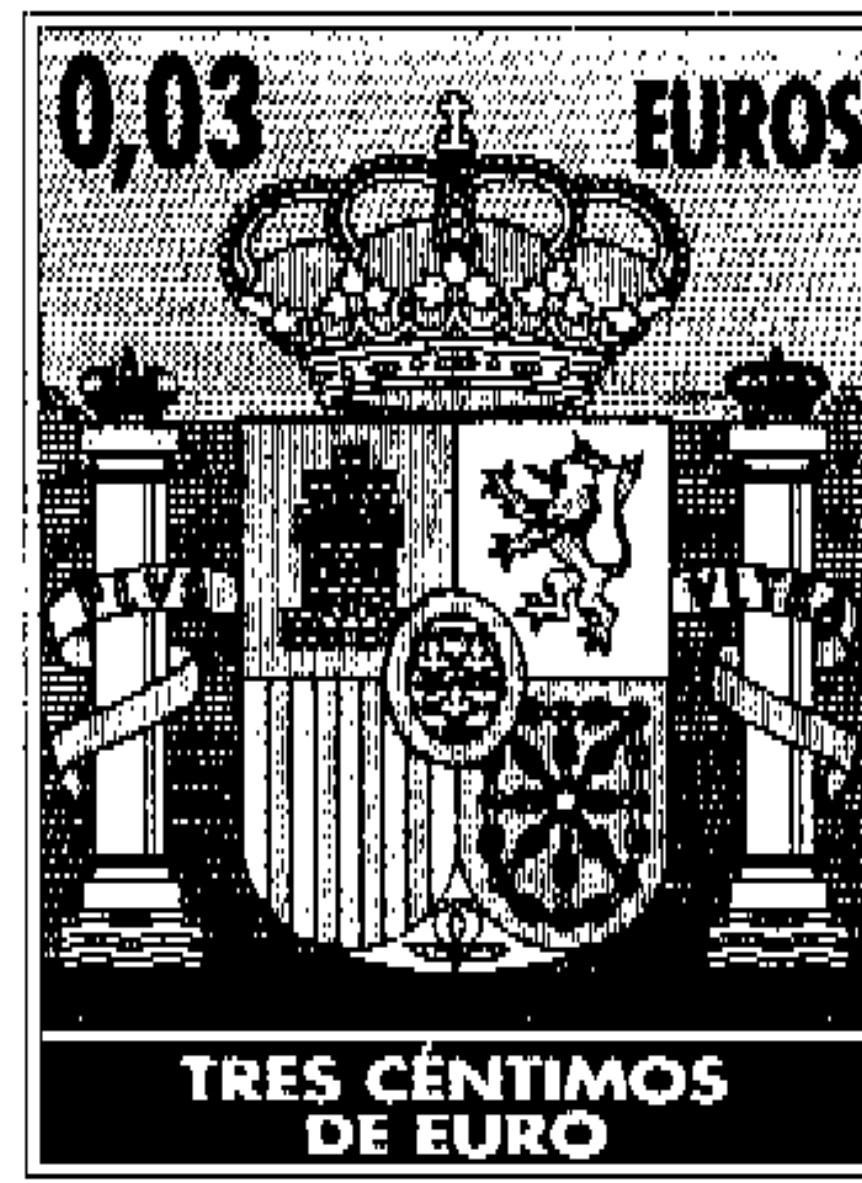
El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (*OTC*), con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado "rating" crediticio. El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en estos epígrafes del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Pasivo
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-
Saldos procedentes del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	164	(5.591)
Otros movimientos	30	(201)
Variación en el valor razonable habida en el ejercicio 2006 con abono a resultados (a)	329	4.437
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>523</b>	<b>(1.355)</b>
Otros movimientos	-	170
Variación en el valor razonable habida en el ejercicio 2007-		
Con abono a resultados (a)	2.565	920
Con cargo a "Ajustes en patrimonio por valoración" (Nota 14)	-	(1.521)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>3.088</b>	<b>(1.786)</b>

- (a) La variación habida en el ejercicio 2007 en el valor razonable (*que ha sido estimado utilizando técnicas generalmente utilizadas para la valoración*) de aquellos instrumentos que no tienen la calificación de "cobertura", ha supuesto unos beneficios de 3.485 miles de euros, importe que figura registrado en el epígrafe "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta (*4.766 miles de euros en el ejercicio 2006*) (véase Nota 22).

El detalle de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:



0J1074727

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

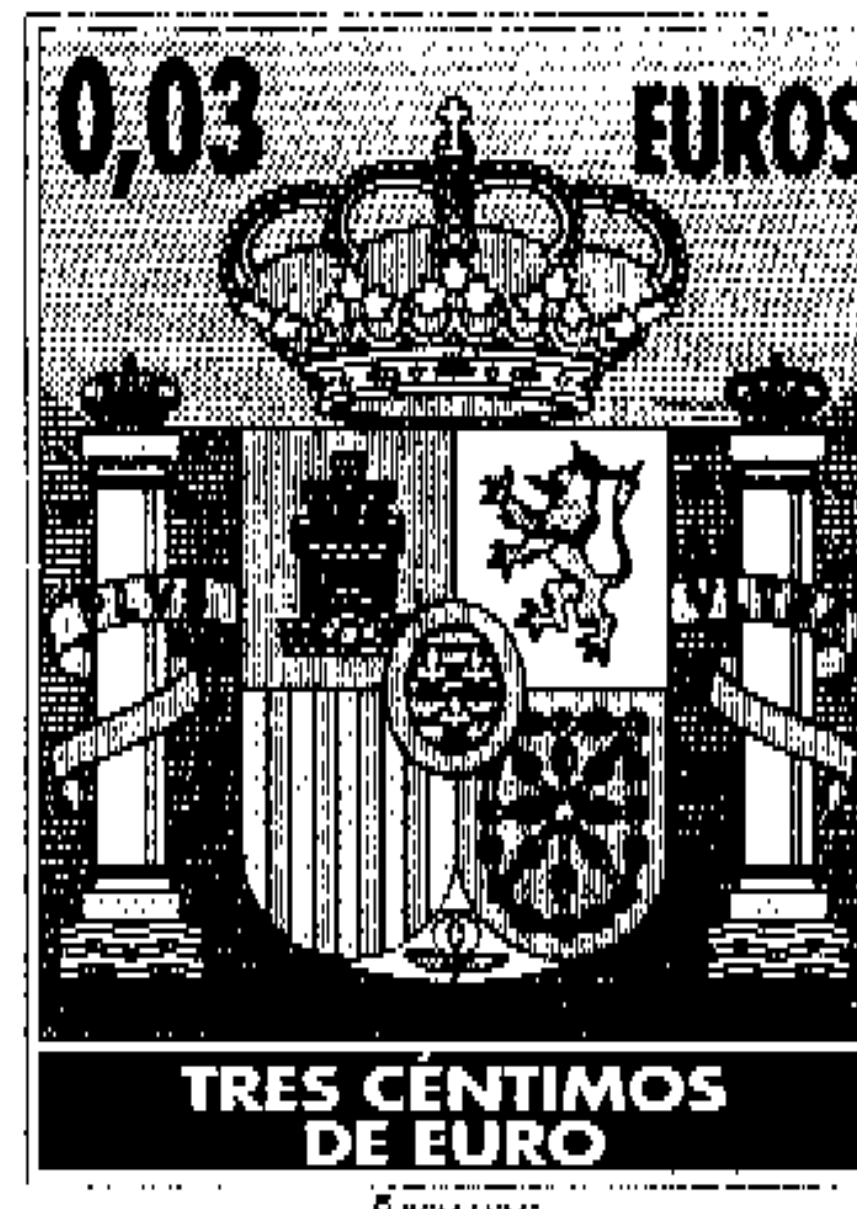
Al 31 de diciembre de 2006-

Sociedad y Derivado	Nocional en Miles de Euros	Fecha de Inicio del Contrato	Fecha de Finalización del Contrato	Tipo de Interés
<b>Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:</b> <i>No calificados como de "cobertura"-</i> Collar	84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
Interest Rate Swap	25.000	28/03/06	28/03/24	4,16%
Interest Rate Swap	25.000	31/01/09	31/12/23	4,22%
Interest Rate Swap	20.098	19/01/05	19/01/23 (b)	3,94%
Interest Rate Swap	18.000	09/01/04	02/01/09 (a)	3,61%
Interest Rate Swap	15.000	09/01/04	09/01/09 (a)	3,63%
Interest Rate Swap	15.000	09/01/04	09/01/09 (a)	3,58%
Interest Rate Swap	15.000	09/01/04	09/01/09 (a)	3,53%
Interest Rate Swap	15.672	09/10/02	09/10/17 (b)	4,49%
Interest Rate Swap	10.000	13/04/04	09/01/09 (a)	3,10%
Interest Rate Swap	10.000	31/08/08	31/07/23	4,18%
Interest Rate Swap	10.000	02/01/09	02/01/24	4,15%
Interest Rate Swap	9.438	30/06/06	31/10/19	4,26%
Interest Rate Swap	2.625	09/10/02	04/10/12	4,72%
Interest Rate Swap	547	30/11/99	30/11/09	4,62%
Interest Rate Swap	531	20/03/00	20/03/07	4,33%
Interest Rate Swap	501	17/09/99	17/09/08	4,33%
Interest Rate Swap	448	29/10/99	30/10/09	4,61%
Interest Rate Swap	341	28/12/99	28/12/07	4,41%
Interest Rate Swap	194	24/02/00	24/02/09	4,70%
Interest Rate Swap	164	20/03/00	20/03/07	4,72%
	<b>277.559</b>			
<b>Green Inmuebles, S.L. (Interest Rate Swap)</b> <i>No calificado como de "cobertura"</i>	<b>1.758</b>	31/07/00	30/07/12	5,52%
	<b>279.317</b>			

- (a) En los correspondientes contratos se contemplaba la posibilidad de salida al finalizar el tercer año, sin coste adicional para el Grupo.
- (b) Estas operaciones fueron realizadas sobre sendos contratos de arrendamiento financiero suscritos al 31 de diciembre de 2006 y que han sido cancelados durante el año 2007 (véase Nota 7).

La totalidad de los derivados financieros contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2006 no cumplía plenamente todos los requisitos necesarios para ser calificados como de "cobertura" (véase Nota 3-j) y, por consiguiente, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados habidas en el ejercicio 2006 se registraron en el epígrafe "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.





0J1074728

**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

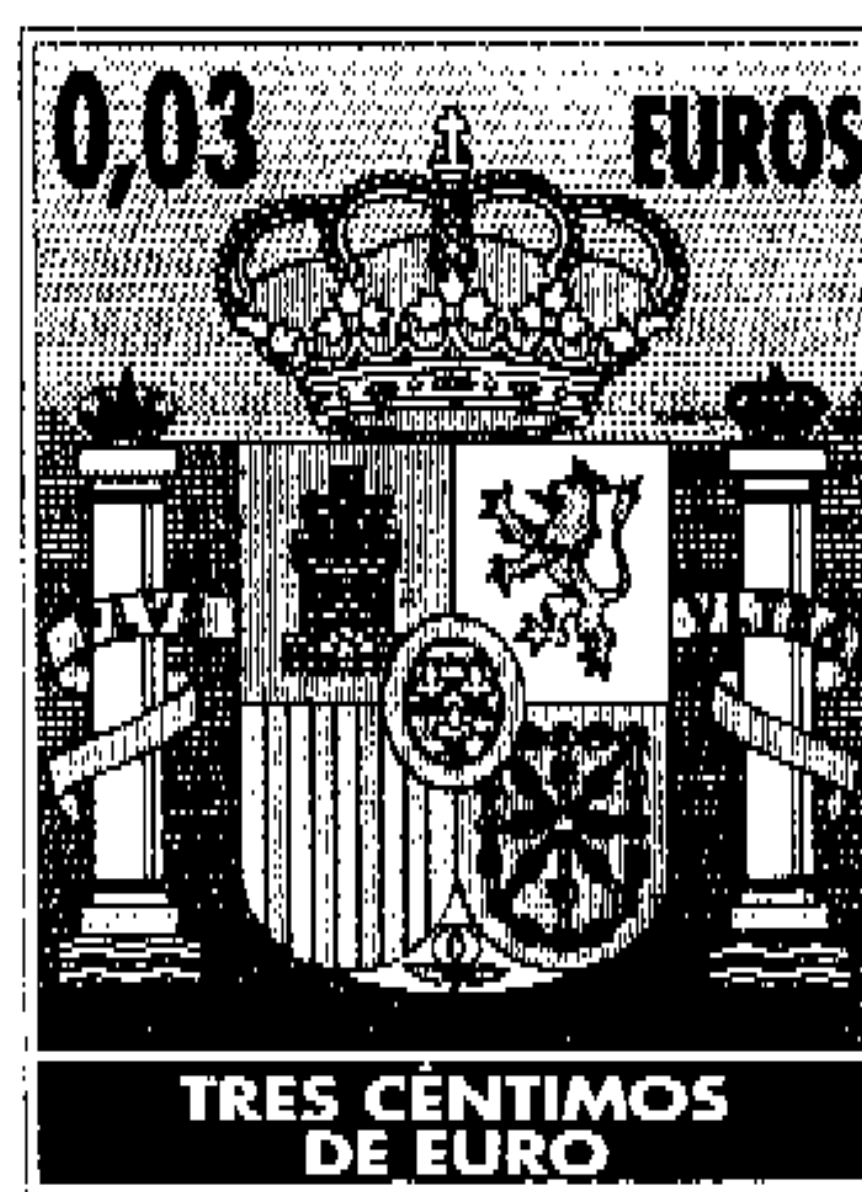
Al 31 de diciembre de 2007-

Sociedad y Derivado	Nocional en Miles de Euros	Fecha de Inicio del Contrato	Fecha de Finalización del Contrato	Tipo de Interés
<b>Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:</b> <i>Calificado como de "cobertura"</i>	<b>135.000</b>	24/09/07	24/09/12	4,685%
<i>No calificados como de "cobertura"</i> - Collar	84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
Interest Rate Swap	25.000	28/03/06	28/03/24	4,16%
Interest Rate Swap	25.000	31/01/09	31/12/23	4,22%
Interest Rate Swap	20.098	19/01/05	19/01/23	3,94%
Interest Rate Swap	14.402	09/10/02	09/10/17	4,49%
Interest Rate Swap	9.000	09/01/04	02/01/09	3,61%
Interest Rate Swap	7.500	09/01/04	09/01/09	3,63%
Interest Rate Swap	7.500	09/01/04	09/01/09	3,58%
Interest Rate Swap	7.500	09/01/04	09/01/09	3,53%
Interest Rate Swap	5.000	13/04/04	09/01/09	3,10%
Interest Rate Swap	10.000	31/08/08	31/07/23	4,18%
Interest Rate Swap	10.000	02/01/09	02/01/24	4,15%
Interest Rate Swap	8.802	30/06/06	31/10/19	4,26%
Interest Rate Swap	1.886	09/10/02	04/10/12	4,72%
Interest Rate Swap	288	30/11/99	30/11/09	4,62%
Interest Rate Swap	167	17/09/99	17/09/08	4,33%
Interest Rate Swap	235	29/10/99	30/10/09	4,61%
Interest Rate Swap	97	24/02/00	24/02/09	4,70%
	<b>236.475</b>			
<b>Green Inmuebles, S.L. (Interest Rate Swap)</b> <i>No calificados como de "cobertura"</i>	<b>1.270</b>	31/07/00	30/07/12	5,52%
	<b>372.745</b>			

El único derivado que ha sido designado por el Grupo como "cobertura de flujos de efectivo", y que cumplía plenamente todos los requisitos para poder ser calificado como de "cobertura" de acuerdo con la NIC 39, es el "Interest Rate Swap" contratado durante el ejercicio 2007 para la cobertura del riesgo de tipo de interés de una parte del primer tramo del crédito sindicado concedido al Grupo (véase Nota 17). En dicha "cobertura de flujos de efectivo", la estrategia de cobertura del Grupo es la de neutralizar totalmente las variaciones de flujos ocasionadas por la variación del Euribor a tres meses de la financiación sindicada. Ello se consigue mediante un IRS a tipo fijo del 4,685%. La efectividad de la relación de cobertura ha sido determinada y es plena (100%), por lo que la variación del valor razonable de este instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2007 se ha reconocido en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado a dicha fecha adjunto (véase Nota 14). Durante el ejercicio 2007, y en relación con este instrumento financiero derivado, el Grupo ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta una liquidación por importe de 14 miles de euros.

El resto de los derivados financieros contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 no cumplía plenamente todos los requisitos necesarios para ser calificados como de "cobertura" (véase Nota 3-j) y, por consiguiente, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados habidas en el ejercicio 2007 se han registrado en el epígrafe "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El calendario en que está previsto que los flujos de los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2007 afectarán a resultados, es el siguiente:



0J1074729

**CLASE 8.ª**

ACTIVO FINANCIERO

Sociedad	Miles de Euros				
	Valoración 31/12/07	Nocional Pendiente 2007	Nocional Pendiente 2010	Nocional Pendiente 2015	Nocional Pendiente 2020
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	(1.521)	135.000	135.000	-	-
	(28)	84.000	-	-	-
	898	25.000	22.704	13.833	4.508
	436	25.000	23.085	15.726	7.089
	932	20.098	17.342	11.234	4.086
	(188)	14.402	10.586	3.127	-
	71	9.000	-	-	-
	54	7.500	-	-	-
	27	7.500	-	-	-
	62	7.500	-	-	-
	56	5.000	-	-	-
	183	10.000	9.250	6.407	2.911
	311	10.000	8.817	5.857	2.208
	55	8.802	6.964	2.525	-
	(10)	1.886	674	-	-
	1	288	-	-	-
	(1)	167	-	-	-
	1	235	-	-	-
	(1)	97	-	-	-
Green Inmuebles, S.L.	(36)	1.270	470	-	-
	<b>1.302</b>	<b>372.745</b>	<b>234.892</b>	<b>58.709</b>	<b>20.802</b>

El Grupo no tiene como política cubrir riesgos de transacciones futuras altamente probables.

**Análisis de sensibilidad de los instrumentos financieros derivados**

Las variaciones del valor razonable de los derivados contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a largo plazo. Los valores razonables de los derivados al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y su exposición ante variaciones de +/- 50 puntos básicos en la curva de tipos de interés a largo plazo, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Valor razonable</b>	<b>2.166</b>	<b>(459)</b>
Sensibilidad		
<i>Derivados "no cobertura según NIC 39"</i>		
+0,5% (en resultados)	3.413	4.175
-0,5% (en resultados)	(3.593)	(4.736)
<i>Derivado "cobertura según NIC 39"</i>		
+0,5% (en Patrimonio neto)	2.590	n/a
-0,5% (en Patrimonio neto)	(2.664)	n/a

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados registran aumentos de valor positivo (o reducción del valor negativo) ante movimientos al alza en la curva de tipos, debido a que se trata de IRS o "collars" en los cuales el tipo de interés que paga el Grupo está fijado ó limitado al alza y, por tanto, el Grupo está cubierto ante subidas de tipos de interés.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes globales de deuda a tipo variable (véase Nota 25).





0J1074730

CLASE 8.<sup>a</sup>**19. Otros pasivos no corrientes**

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Subvenciones oficiales	1.267	1.527
Ingresos diferidos	2.791	2.859
Otras deudas a largo plazo	-	2
	<b>4.058</b>	<b>4.388</b>

**Subvenciones oficiales**

El movimiento habido en las subvenciones oficiales no reintegrables durante los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2005	-
Saldos procedentes del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	1.788
Imputado al resultado consolidado del ejercicio, como "Otros ingresos" (Nota 22)	(261)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>1.527</b>
Imputado al resultado consolidado del ejercicio, como "Otros ingresos" (Nota 22)	(260)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.267</b>

Las subvenciones oficiales no reintegrables fueron concedidas por diversos organismos públicos en los años 2003 y 2004 para la financiación de determinadas inversiones realizadas por el Grupo en el Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid, y en el Hotel "Rey Pelayo", en Gijón (Asturias).

La totalidad de estas subvenciones se cobró con anterioridad al ejercicio 2005 y los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se ha cumplido con la totalidad de las condiciones generales y particulares establecidas en sus correspondientes Resoluciones Individuales de Concesión.

**Ingresos diferidos**

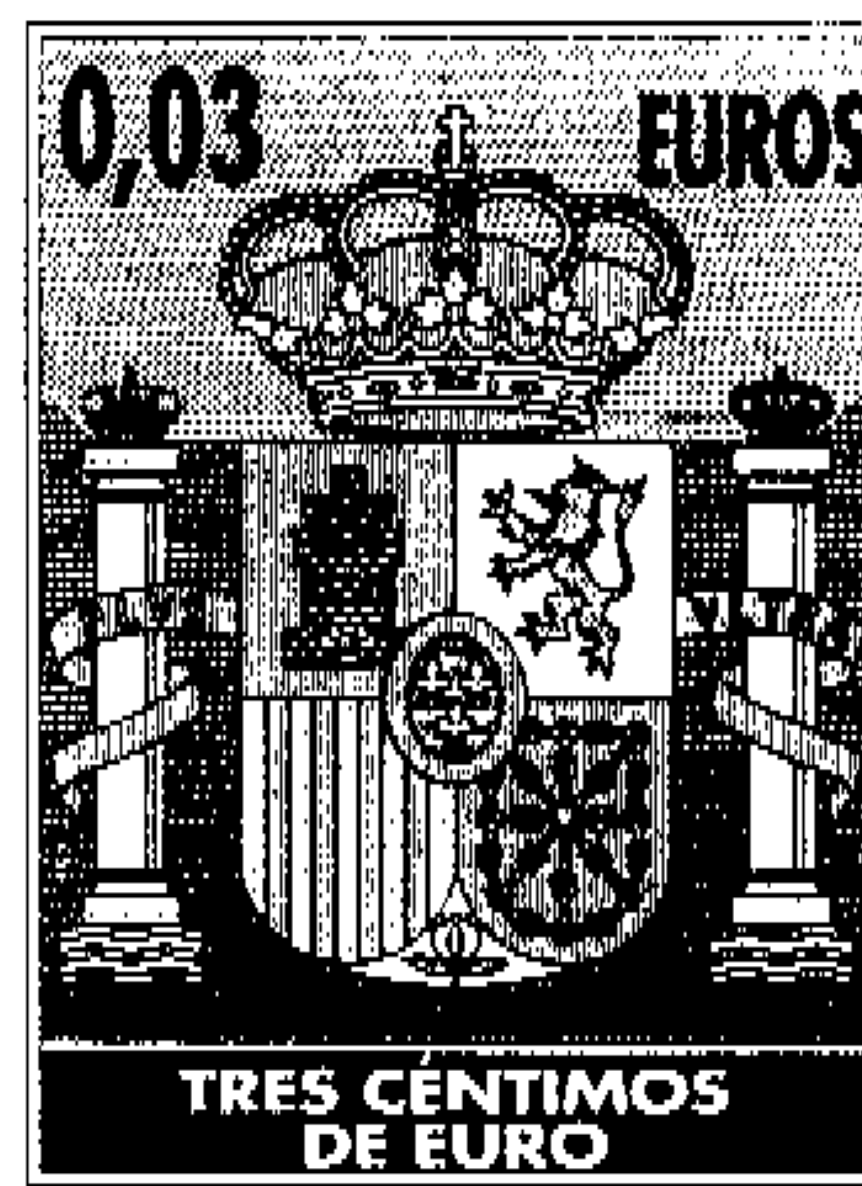
Formando parte de los saldos de esta partida al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se incluye un importe de 2.760 miles de euros, que corresponde al beneficio obtenido en la venta de una inversión inmobiliaria por parte de una sociedad dependiente, operación que, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente contrato de compraventa, está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones que a las fechas de cierre de los ejercicios 2007 y 2006 no se habían cumplido.

**20. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos es la siguiente:







0J1074732

**CLASE 8.ª**

Cuentas de Provisión

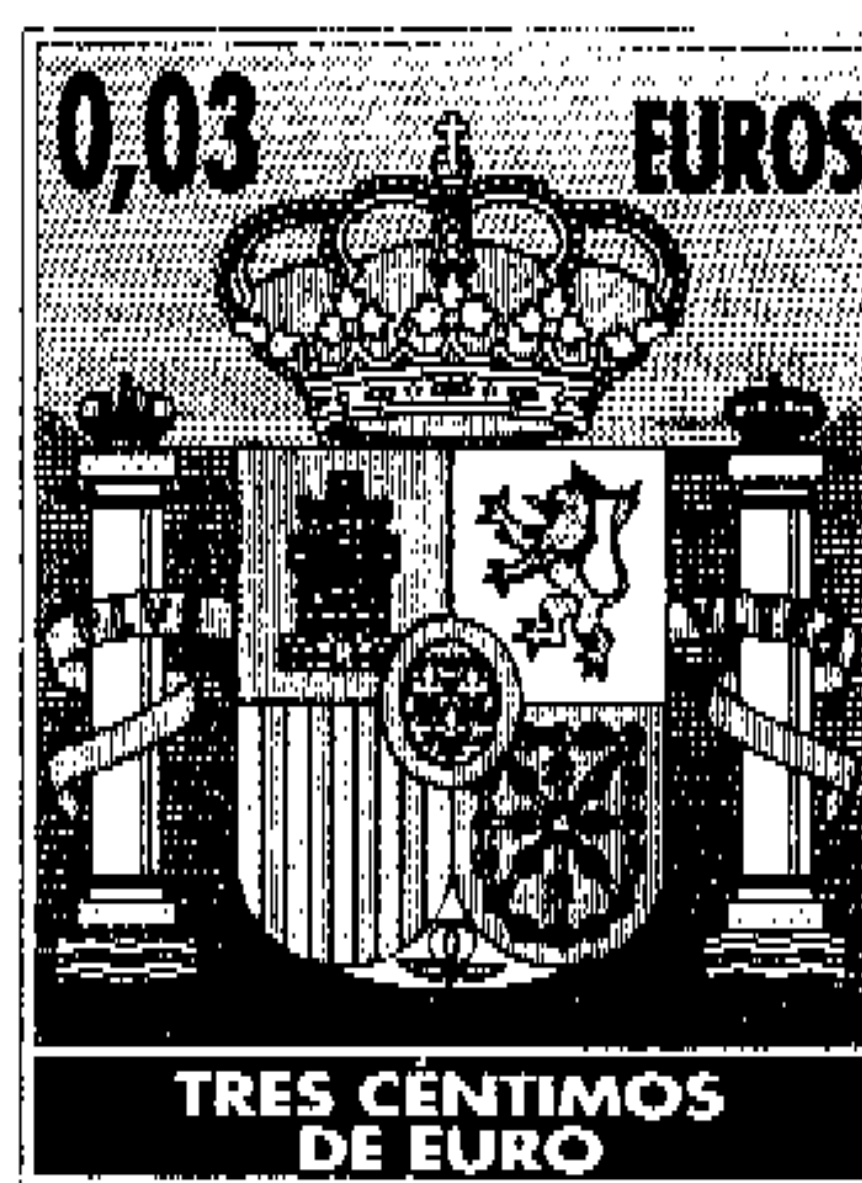
	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2005	-
Saldos procedentes del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	9.016
Dotaciones con cargo a "Existencias"	8.455
Dotaciones con cargo a "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico"	1.500
Reversiones con abono a "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico"	(2.327)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>16.644</b>
Dotaciones con cargo a "Existencias"	1.081
Dotaciones con cargo a "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico"	685
Reversiones con abono a "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico"	(2.816)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>15.594</b>

Esta cuenta recoge, básicamente, las provisiones constituidas para hacer frente a los costes de liquidación de obra que facturarán los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir.

Se reconocen en la fecha de venta de los correspondientes productos, de acuerdo con la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante.

**21. Administraciones Públicas y situación fiscal****Saldos con las Administraciones Públicas**

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2007 y 2006 mantenía el Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:



0J1074733

**CLASE 8.ª**

Impuesto sobre Sociedades

	Miles de Euros			
	2007		2006	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
<b>ACTIVOS FISCALES:</b>				
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	-	<b>25.599</b>	-	<b>14.466</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	24.656	-	17.614	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	264	-	374	-
<b>Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)</b>	<b>24.920</b>	-	<b>17.988</b>	-
<b>TOTAL ACTIVOS FISCALES</b>	<b>24.920</b>	<b>25.599</b>	<b>17.988</b>	<b>14.466</b>
<b>PASIVOS FISCALES:</b>				
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	-	<b>20.953</b>	-	<b>20.382</b>
<b>Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes</b>	<b>14.301</b>	-	<b>6.113</b>	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	561	-	624	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	251	-	628	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	2	-	54	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	60	-	102	-
Otros Organismos Públicos acreedores	112	-	112	-
<b>Administraciones Públicas acreedoras (Nota 20)</b>	<b>986</b>	-	<b>1.520</b>	-
<b>TOTAL PASIVOS FISCALES</b>	<b>15.287</b>	<b>20.953</b>	<b>7.633</b>	<b>20.382</b>

**Impuesto sobre Sociedades**

Tal y como se indica en la Nota 3-n, Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y la totalidad de las sociedades dependientes españolas en las que posee una participación igual o superior al 75%, tributan por el Impuesto sobre Sociedades en Régimen de Declaración Consolidada.

Para cada una de las sociedades consolidadas, el Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación de los resultados contables de los ejercicios 2007 y 2006 con las respectivas bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades (*prevista en el caso del ejercicio 2007*), es la siguiente:





0J1074734

**CLASE 8.ª**

Impuesto sobre las ganancias

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>61.892</b>	<b>84.970</b>
<b>Diferencias permanentes-</b>		
Pérdidas de sociedades consolidadas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable, por las que no se ha registrado crédito fiscal	10.781	2.306
Aumentos de las sociedades individuales	299	182
Disminuciones de las sociedades individuales	(90)	(3)
Disminuciones de los ajustes de consolidación y adaptación a las "NIIF-UE" (a)	(10.108)	(5.663)
Participación en el resultado de las empresas asociadas contabilizadas por el método de la participación	202	188
<b>Diferencias temporales-</b>		
Aumentos:		
De las sociedades individuales (b)	5.929	5.477
De los ajustes de consolidación y adaptación a las "NIIF-UE" (c)	46.237	26.907
Disminuciones:		
De las sociedades individuales (b)	(1.092)	(5.725)
De los ajustes de consolidación y adaptación a las "NIIF-UE"	(14.292)	(24.393)
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (d)</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(76)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>97.344</b>	<b>84.170</b>
<b>Cuota previa (el 32,5% en 2007 y el 35% en 2006)</b>	<b>31.637</b>	<b>29.460</b>
Menos- Deduciones (e)	(155)	(3.911)
<b>Cuota líquida estimada</b>	<b>31.482</b>	<b>25.549</b>
Menos- Retenciones y pagos a cuenta	(17.181)	(19.436)
<b>Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes</b>	<b>14.301</b>	<b>6.113</b>

- (a) En 2006 este ajuste correspondía, básicamente, al efecto de los gastos de ampliación de capital, los cuales se amortizaron fiscalmente en dicho ejercicio y, sin embargo, en el proceso de adaptación a "NIIF-UE" se consideraron como menor importe del patrimonio neto. En 2007 las disminuciones corresponden, básicamente, a las dotaciones efectuadas en dicho ejercicio a las provisiones por depreciación de participaciones en el capital de sociedades dependientes consolidadas, ya que, con carácter general, dichas dotaciones tienen la consideración de gasto fiscalmente deducible.
- (b) Estos aumentos y disminuciones corresponden, básicamente, a las operaciones de ventas de solares con pago aplazado, ya que se ha adoptado el criterio de imputar el ingreso derivado de la venta a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en función de los cobros de los correspondientes importes, así como al efecto del diferimiento por reinversión y de determinadas provisiones registradas y que no tienen la consideración de gasto fiscalmente deducible en el ejercicio en el que se dotaron.
- (c) Los aumentos más significativos corresponden, básicamente, a la eliminación de resultados por operaciones internas efectuadas en los ejercicios 2007 y 2006. Adicionalmente, en el ejercicio 2007 se incluye el importe de los ingresos por ventas de inmuebles registrados en cuentas anuales individuales y que al 31 de diciembre de 2007 todavía no estaban escrituradas.
- (d) Para las bases imponibles negativas compensadas en el ejercicio 2006, las sociedades consolidadas no tenían registrado al 31 de diciembre de 2005 crédito fiscal alguno, en tanto que para las bases imponibles negativas compensadas en el ejercicio 2007 las sociedades consolidadas tenían registrado al 31 de diciembre de 2006 un crédito fiscal por importe de 724 miles de euros.
- (e) Del total de las deducciones aplicadas en el ejercicio 2006, un importe de 3.272 miles de euros correspondía a deducciones generadas en ejercicios anteriores y por las que al 31 de diciembre de 2005 las sociedades consolidadas tenían activados los correspondientes créditos fiscales. Para las deducciones aplicadas en el ejercicio 2007 no había créditos fiscales activados.

Los saldos del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas se han determinado de la siguiente forma:



0J1074735

**CLASE 8.ª**

IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Beneficio antes de impuestos	61.892	84.970
Diferencias permanentes, netas	1.084	(2.990)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, por las que no había registrado crédito fiscal	-	(76)
	<b>62.976</b>	<b>81.904</b>
<b>Cuota estimada (al 32,5% en 2007 y al 35% en 2006)</b>	<b>20.467</b>	<b>28.667</b>
Deducciones fiscales aplicadas (sin crédito fiscal activado)	(155)	(639)
Otras regularizaciones	-	(61)
<b>Gasto por el impuesto sobre beneficios</b>	<b>20.312</b>	<b>27.967</b>
Otros conceptos (a)	849	1.465
<b>Saldo del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias"</b>	<b>21.161</b>	<b>29.432</b>

- (a) Formando parte del importe correspondiente al ejercicio 2007 se incluye el efecto que se deriva de la diferencia existente entre la provisión para el Impuesto sobre Sociedades incluida en las cuentas anuales del ejercicio 2006 y la liquidación definitiva del mencionado impuesto. El importe restante corresponde a la regularización de los activos y pasivos por impuestos diferidos generados en el ejercicio 2007, como consecuencia de la diferencia existente entre el tipo impositivo nominal vigente en el ejercicio 2007 (32,5%) y el tipo impositivo nominal vigente en los ejercicios en los que está prevista su reversión (30%).

**Bases imponibles negativas pendientes de compensar**

Aun cuando a la fecha de cierre del ejercicio 2007 algunas de las sociedades consolidadas tenían acreditadas bases imponibles negativas por un importe total de 18.893 miles de euros, aproximadamente, el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto únicamente incluye un crédito fiscal por importe de 162 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de Generación	Miles de Euros	
		Bases Imponibles Negativas	Último Año para la Compensación
<b>Sociedades españolas pertenecientes al grupo fiscal consolidable</b>	De 1994 a 1999	72	De 2009 a 2014
	2000	172	2015
	2001	2.684	2016
	2002	1.884	2017
	2003	767	2018
<b>Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable</b>	2004	106	2019
	2005	121	2020
	2006	1.502	2021
	2007	7.614	2022
<b>Sociedades extranjeras</b>	2006	804	-
	2007	3.167	-
		<b>18.893</b>	

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los quince años inmediatos y sucesivos. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.





0J1074736

**CLASE 8.ª**

ACTIVOS Y PASIVOS

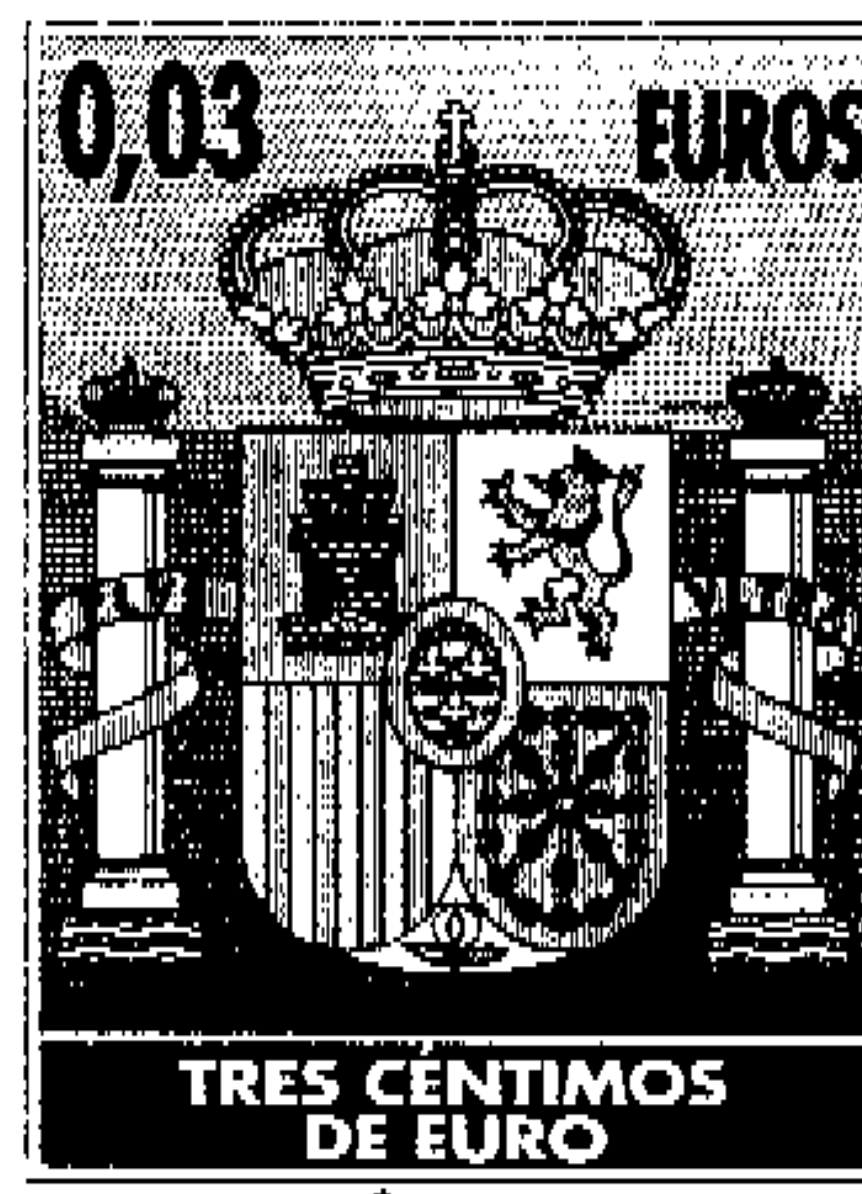
**Activos y pasivos por impuestos diferidos**

El movimiento habido durante los ejercicios 2007 y 2006 en los epígrafes "Activos por impuestos diferidos" y "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación consolidado se indican a continuación:

Concepto	Miles de Euros	
	Activos	Pasivos
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	-
Saldos procedentes del grupo encabezado por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (Nota 1)	17.686	24.303
Saldos procedentes de Miralepa Cartera, S.L. (Nota 1)	2.303	-
Aplicación de créditos fiscales registrados por deducciones pendientes	(3.272)	-
Variación del diferimiento generado por la reinversión de beneficios extraordinarios en la venta de elementos de inmovilizado	-	(300)
Variación del diferimiento generado en las ventas con cobro aplazado	-	639
Variación en la anticipación de los ingresos derivados de las permutas de activos	(404)	-
Variación por eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación	8.873	-
Variación por las plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación	-	(545)
Diferencia de reconocimiento de costes de ventas	(1.606)	-
Amortización y venta de inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable	-	(206)
Eliminación de los gastos a distribuir en varios ejercicios	(5.583)	-
Valoración a mercado de instrumentos financieros derivados	-	(1.688)
Variación por otros conceptos (incluidos traspasos)	(371)	1.337
Regularizaciones (a)	(3.160)	(3.158)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>14.466</b>	<b>20.382</b>
Variación del diferimiento generado por la reinversión de beneficios extraordinarios en la venta de elementos de inmovilizado	-	(492)
Variación del diferimiento generado en las ventas con cobro aplazado	-	(790)
Variación por provisiones no deducibles en el ejercicio	1.034	-
Variación por eliminación del beneficio obtenido en ventas registradas en las cuentas anuales individuales pero no escrituradas al cierre del ejercicio	3.158	-
Eliminación en el proceso de consolidación de provisiones deducibles	-	1.538
Variación por eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación	6.974	-
Variación por las plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación	-	(274)
Diferencia de reconocimiento de costes de ventas	896	-
Amortización y venta de inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable	-	(437)
Valoración a mercado de instrumentos financieros derivados	95	756
Aplicación de créditos por pérdidas a compensar	(724)	-
Variación por otros conceptos (incluidos traspasos)	(300)	270
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>25.599</b>	<b>20.953</b>

(a) Estos importes corresponden a los efectos que se derivaron de la diferencia existente entre el tipo impositivo nominal del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta el 31 de diciembre de 2006 (35%) y el tipo impositivo nominal vigente en los ejercicios en los que se preveía la reversión de las diferencias que han generado los activos y pasivos por impuestos diferidos (el 32,5% para el ejercicio 2007 y el 30% para los ejercicios siguientes).

Los orígenes de los activos por impuestos diferidos registrados en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos, son los siguientes:



0J1074737

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Impuestos diferidos

Activos por Impuestos Diferidos con Origen en:	Miles de Euros	
	2007	2006
Eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación por ventas de solares	16.917	9.894
Eliminación de beneficios en ventas registradas en las cuentas anuales individuales pero no escrituradas al cierre del ejercicio	3.158	-
Imputación de costes de urbanización a las ventas de existencias	1.765	869
Créditos por pérdidas a compensar	162	771
Provisiones no deducibles en el ejercicio	1.034	674
Ventas condicionadas	710	710
Gastos financieros no activables como existencias de solares	252	252
Valoración de instrumentos financieros derivados	535	198
Otros conceptos	1.066	1.098
	<b>25.599</b>	<b>14.466</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2007 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

- ♦ Al efecto impositivo derivado de la eliminación de las plusvalías obtenidas por algunas sociedades consolidadas pertenecientes al grupo fiscal consolidable encabezado por la Sociedad Dominante en la venta de determinados solares a otras sociedades consolidadas no pertenecientes a dicho grupo fiscal consolidable.
- ♦ Al efecto impositivo derivado de la eliminación de los ingresos por ventas de inmuebles de promociones en condiciones de entrega a los compradores al 31 de diciembre de 2007 y que han sido registrados en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

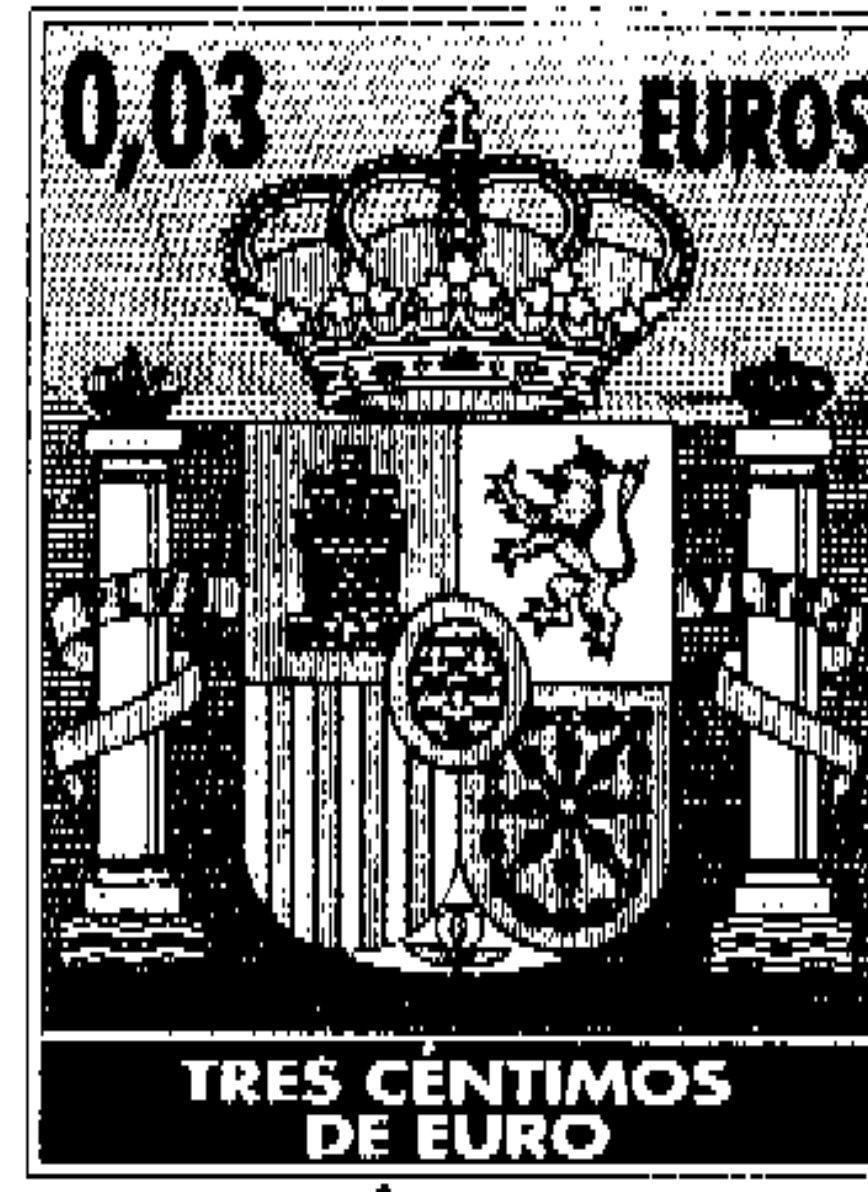
Los orígenes de los pasivos por impuestos diferidos registrados en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 adjuntos, son los siguientes:

Pasivos por Impuestos Diferidos con Origen en:	Miles de Euros	
	2007	2006
Revalorización de inversiones inmobiliarias en la primera aplicación (Nota 7)	10.569	11.006
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	3.599	4.091
Plusvalías tácitas asignadas a activos en el proceso de consolidación	2.183	2.457
Eliminación en el proceso de consolidación de provisiones deducibles	1.538	-
Valoración de instrumentos financieros derivados	926	170
Ventas con cobro aplazado	787	1.577
Otros conceptos	1.351	1.081
	<b>20.953</b>	<b>20.382</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2007 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

- ♦ Al impuesto diferido derivado de la valoración a "valor razonable" de determinadas inversiones inmobiliarias del Grupo en la fecha de transición a las "NIIF-UE".
- ♦ Al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se registró el ingreso económico por determinadas operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001 y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables registradas, ya que el Grupo se acogió al régimen de diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios previsto en la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. El Grupo sigue el criterio de imputar los beneficios extraordinarios obtenidos en las citadas ventas de inmovilizado material a las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades, en función de la amortización de los elementos en los que se ha





0J1074738

**CLASE 8.ª**

materializado la reinversión y, por la parte no amortizable de los bienes, por séptimas partes, a partir de la finalización del plazo de reinversión. Las rentas positivas pendientes de incorporar al 31 de diciembre de 2007 por las plusvalías generadas hasta el ejercicio 2001, se integrarán en los períodos impositivos hasta 2047, inclusive, en función de la amortización de los elementos en que se ha materializado la reinversión.

Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2004.

- ♦ Al impuesto diferido derivado de la asignación en el proceso de consolidación de plusvalías a inmuebles, como consecuencia de la asignación de fondos de comercio surgidos en la adquisición de diversas sociedades participadas.
- ♦ Al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se ha registrado el ingreso económico por la venta de un solar, con pago aplazado, efectuada en el ejercicio 2006 y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables, ya que se ha adoptado el criterio de imputar el citado ingreso a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en función de los cobros de los correspondientes importes.

**Deducciones**

La legislación en vigor relativa al Impuesto sobre Sociedades establece diversos incentivos fiscales. Las deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo deducido en el cálculo de la cuota líquida consolidada del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 la cantidad de 155 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

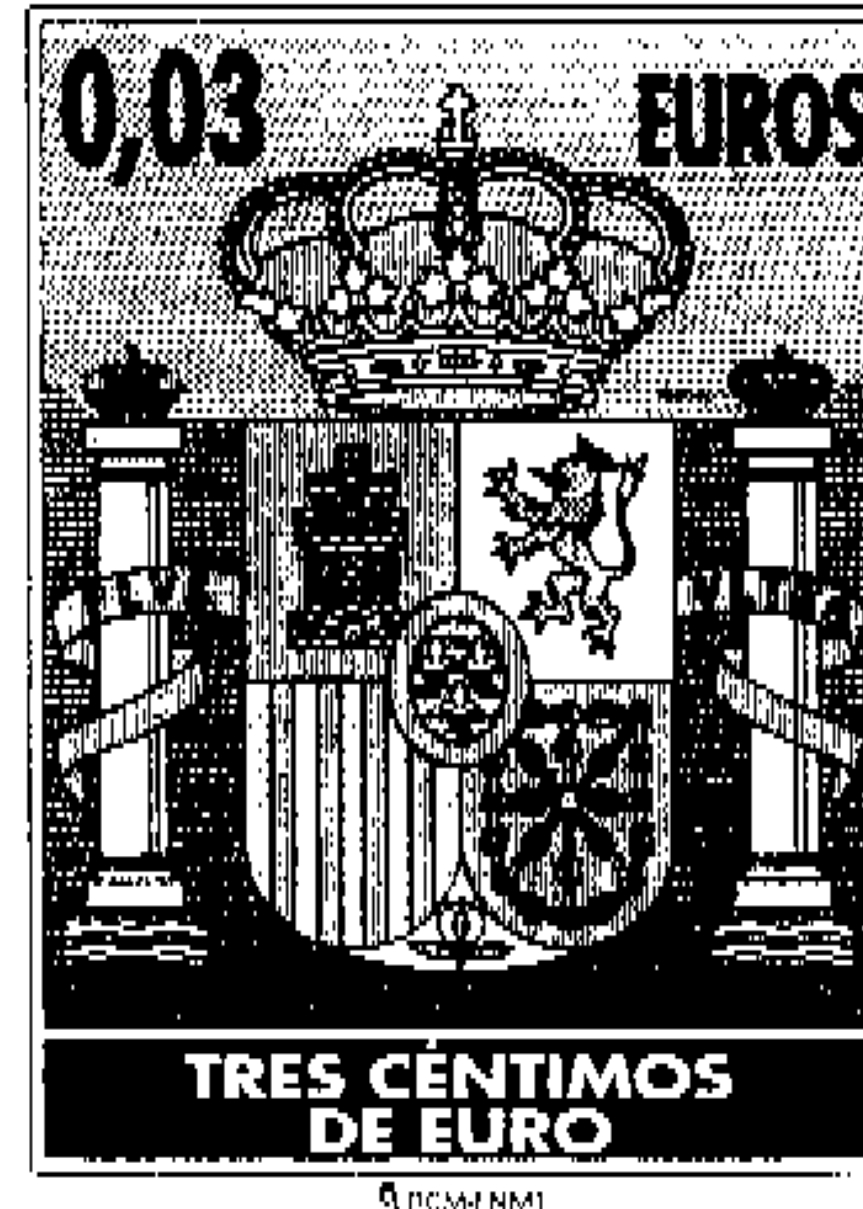
Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
<b>Acreditadas por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:</b>		
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2007	133
Deducción por actividades de formación	2007	1
Deducción por donativos	2007	21
		<b>155</b>

Al 31 de diciembre de 2007, y una vez considerada la aplicación indicada anteriormente, el Grupo no tenía deducciones pendientes de aplicar.

Los requisitos de reinversión relativos a la totalidad de las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios acreditadas por el Grupo durante los ejercicios 2003 a 2007, ambos inclusive, se han materializado, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2007, y dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente.

**Ejercicios abiertos a inspección fiscal**

Durante los ejercicios 2005 y 2006, la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras en determinadas sociedades del Grupo respecto a los impuestos y períodos que se indican a continuación:



0J1074739

**CLASE 8.ª**

IMPUESTOS

Impuesto	Sociedad	Ejercicio
Impuesto sobre Sociedades	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. ( <i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i> )	2000 a 2002
	Guadalmina Inversiones, S.L.	2001 y 2002
	Parzara, S.L.	2001 y 2002
	Green Inmuebles, S.L.	2001 y 2002
Impuesto sobre el Valor Añadido	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. ( <i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i> )	2002
	Guadalmina Inversiones, S.L.	2002
	Parzara, S.L.	2002
	Green Inmuebles, S.L.	2002
Retención / Ingreso a cuenta de rendimientos del trabajo / Profesional	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. ( <i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i> )	2002
	Guadalmina Inversiones, S.L.	2002
	Parzara, S.L.	2002
	Green Inmuebles, S.L.	2002

Estas actuaciones inspectoras todavía se encuentran en curso a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Al 31 de diciembre de 2007, las sociedades consolidadas tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para los principales impuestos a los que están sujetas y, adicionalmente, aquellas sociedades que no están siendo objeto de inspección y que se constituyeron con anterioridad al año 2003 tienen abierto a inspección el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2003.

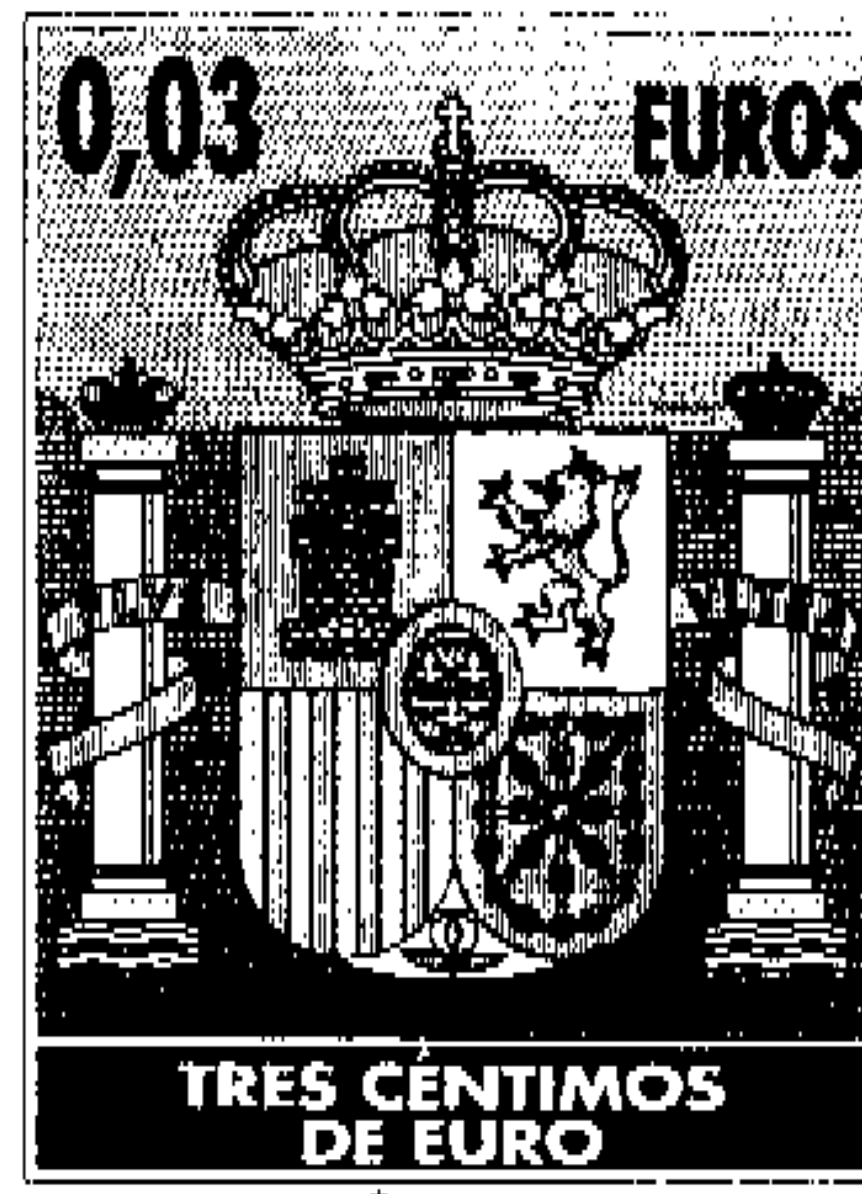
Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en ningún caso se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.

**22. Ingresos y gastos****Ingresos ordinarios**

La distribución, por actividades y por mercados geográficos, de los ingresos ordinarios del Grupo correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006, es la siguiente:

Actividades	Miles de Euros	
	2007	2006
Venta de promociones	116.978	163.120
Venta de solares	44.636	60.062
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	14.280	12.326
Ingresos por arrendamientos de hoteles	6.393	6.267
Ingresos por explotación de hoteles	-	2.372
Prestaciones de servicios	-	2
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>182.287</b>	<b>244.149</b>





0J1074740

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

2007 2006 2007 2006

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>España:</b>		
Zona Norte	69.210	73.918
Zona Centro	45.442	68.324
Zona Sur	44.043	63.852
Cataluña	11.977	11.205
Levante	6.430	26.035
	<b>177.102</b>	<b>243.334</b>
Portugal	1.520	815
Francia	165	-
Polonia	3.500	-
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>182.287</b>	<b>244.149</b>

**Otros ingresos**

La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas, es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Ingresos accesorios	664	346
Subvenciones de capital transferidas al resultado (Nota 19)	260	261
Indemnizaciones por la cancelación de opciones de compra y por rescisiones de contratos	232	482
Otros ingresos	760	534
	<b>1.916</b>	<b>1.623</b>

**Coste de las ventas de existencias**

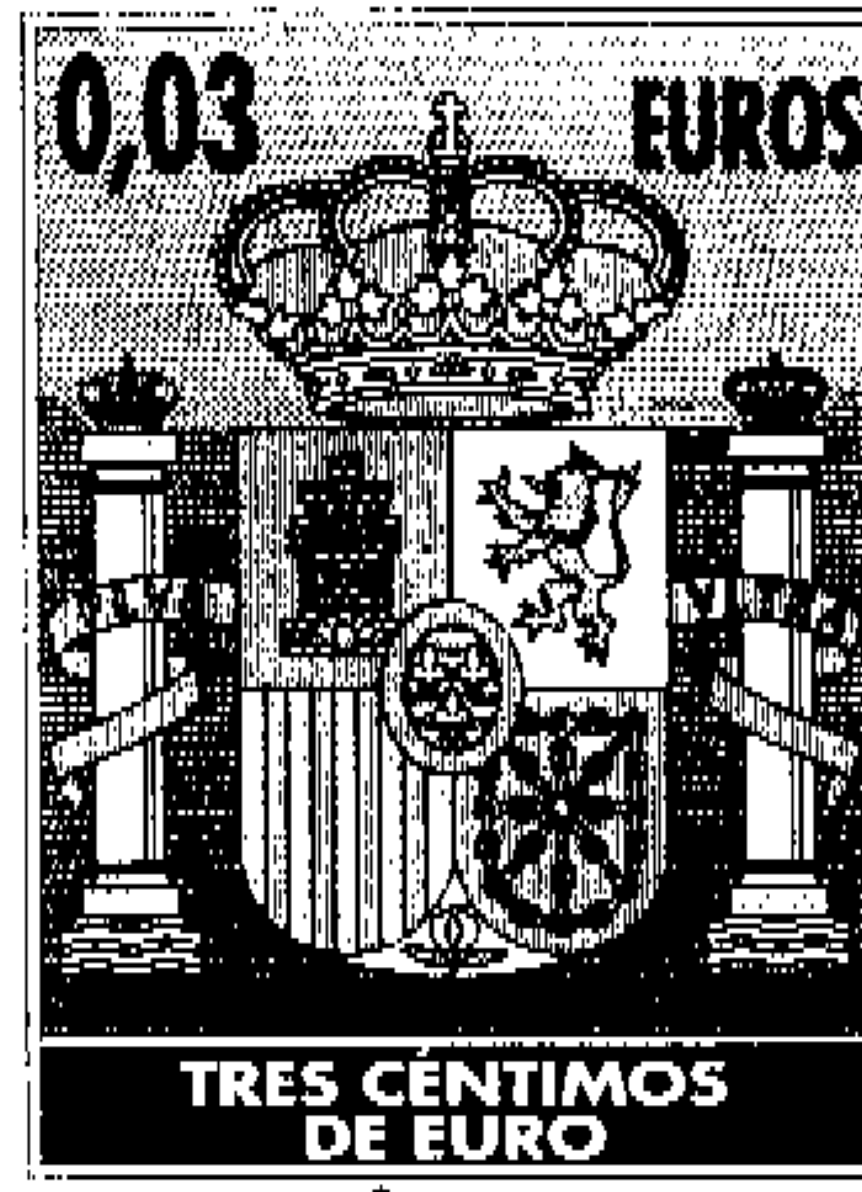
La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas, es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Coste de las ventas de promociones inmobiliarias	72.889	109.840
Coste de las ventas de solares y otros conceptos	10.751	13.592
	<b>83.640</b>	<b>123.432</b>

A efectos de información de gestión, el Grupo considera como coste de ventas de las existencias las comisiones de venta y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) correspondientes a las promociones inmobiliarias vendidas en el ejercicio, conceptos que contablemente se presentan en el epígrafe "Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**Gastos de personal**

La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas, es la siguiente:



0J1074741

**CLASE 8.ª**

P. 01. 1999. 01. 01.

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Sueldos y salarios	3.189	6.477
Indemnizaciones por despido	642	50
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>3.831</b>	<b>6.527</b>
Seguridad Social a cargo del Grupo	589	749
Otros gastos sociales	10	8
<b>Cargas sociales</b>	<b>599</b>	<b>757</b>
	<b>4.430</b>	<b>7.284</b>

**Número medio de empleados**

El número medio de personas empleadas por el Grupo en el curso de los ejercicios 2007 y 2006, desglosado por categorías profesionales, se indica a continuación:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados	
	2007	2006
Directivos	7	6
Comerciales	7	7
Administrativos	44	45
Técnicos	13	12
Actividad hotelera	-	37
	<b>71</b>	<b>107</b>

**Distribución funcional por género**

La distribución funcional por género de la plantilla del Grupo al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

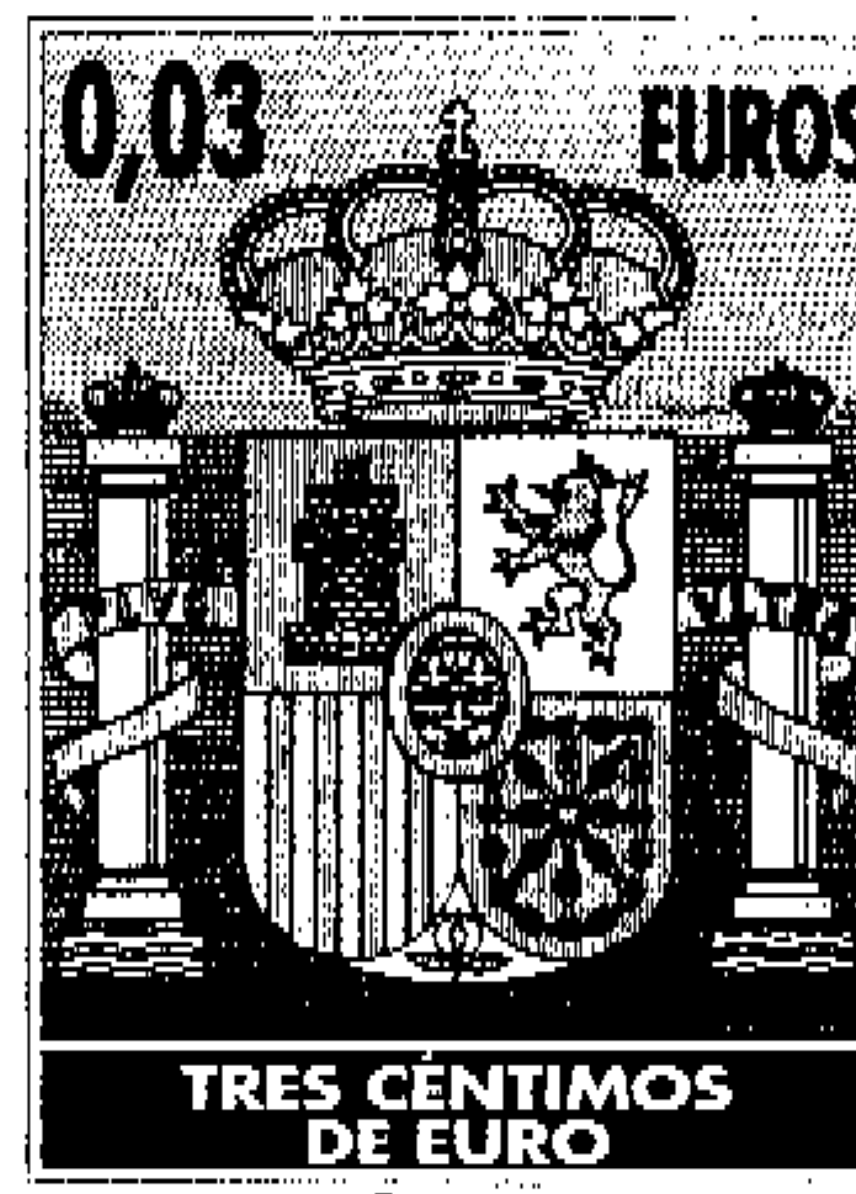
Categoría Profesional	Distribución Funcional por Género		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	1	7
Comerciales	2	5	7
Administrativos	17	28	45
Técnicos	10	3	13
	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>72</b>

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 8 personas físicas, todas ellas hombres, y por 3 personas jurídicas (*representadas por 2 hombres y una mujer*).

**Otros gastos**

La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas, es la siguiente:





0J1074742

CLASE 8.<sup>a</sup>

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Gastos por arrendamientos operativos	126	397
Reparaciones y conservación	2.180	1.759
Servicios de profesionales independientes	4.169	3.421
Primas de seguros	252	365
Publicidad y propaganda	2.760	1.982
Suministros y comunicaciones	531	641
Tributos	3.466	3.105
Gastos de explotación de la actividad del Hotel "Meliá Boutique Recoletos"	-	1.326
Otros gastos	1.366	1.248
	<b>14.850</b>	<b>14.244</b>

### Resultados financieros

El desglose de los saldos de los epígrafes "Ingresos financieros", "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" y "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 adjuntas, es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Ingresos financieros-</b> Otros ingresos financieros	<b>967</b>	<b>147</b>
<b>Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (ganancias) (Nota 18)</b>	<b>3.485</b>	<b>4.766</b>
<b>Gastos financieros-</b> Por deudas con entidades de crédito, neto (Nota 3-f)	(20.607)	(15.075)
De arrendamientos financieros	(986)	(1.494)
Intereses de deudas sin interés explícito	-	(332)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(21.593)</b>	<b>(16.901)</b>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>(17.141)</b>	<b>(11.988)</b>

### 23. Operaciones del Grupo con partes vinculadas

#### Operaciones con negocios conjuntos

Las operaciones realizadas por la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con negocios conjuntos se han eliminado en el proceso de consolidación, en la parte proporcional correspondiente al Grupo. En este sentido, la parte de las operaciones efectuadas durante los ejercicios 2007 y 2006 con negocios conjuntos que no ha sido eliminada en el proceso de consolidación corresponde a ventas de solares efectuadas a LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., por unos importes de 36.152 y 28.903 miles de euros, respectivamente, que corresponden al 50% del precio total de venta (las plusvalías correspondientes a este 50% propiedad del Grupo ascienden a 28.393 miles de euros en 2007 y a 25.351 miles de euros en 2006).

#### Operaciones con empresas asociadas

Durante los ejercicios 2007 y 2006 el Grupo no ha realizado operaciones significativas con sus empresas asociadas.



0J1074743

**CLASE 8.ª**

CÓDIGO INTERNACIONAL

*Operaciones realizadas con accionistas financieros de la Sociedad Dominante*

Las operaciones realizadas por el Grupo con accionistas financieros de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2007 y 2006 han sido las siguientes:

Concepto	Miles de Euros			
	Caja de Ahorros Municipal de Burgos (a)		Caja Castilla-La Mancha	
	2007	2006	2007	2006
Garantías y avales prestados al Grupo:				
Formalizados en el ejercicio	-	35	-	8.946
En vigor al cierre del ejercicio	13.189	11.088	8.946	8.946
Préstamos concedidos al Grupo ( <i>saldos dispuestos</i> ):				
Formalizados en el ejercicio	3.115	9.013	1.480	13.435
En vigor al cierre del ejercicio	25.535	34.243	25.276	35.731
Instrumentos financieros derivados ( <i>"swaps"</i> )	5.000	9.000	10.000	10.000
Intereses pagados	1.685	1.404	1.742	691
	<b>48.524</b>	<b>64.783</b>	<b>47.444</b>	<b>77.749</b>

(a) Esta entidad es, asimismo, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

*Operaciones con Administradores de la Sociedad Dominante*

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
Retribuciones como Consejeros	515	805
Sueldos y salarios	274 (b)	1.678 (a)
Comisiones y otros servicios prestados ( <i>Metropolitan Summa, S.L.</i> ) en 2006	-	1.083
Servicios prestados ( <i>Grupo Empresarial San José, S.A.</i> )	669	-
Certificaciones de obra ( <i>Constructora San José, S.A.</i> )	6.460	-
	<b>7.918</b>	<b>3.566</b>

(a) Este importe corresponde a los sueldos y salarios devengados durante el ejercicio 2006 por los antiguos Administradores de la Sociedad Dominante, que cesaron en su cargo con fecha 17 de enero de 2007.

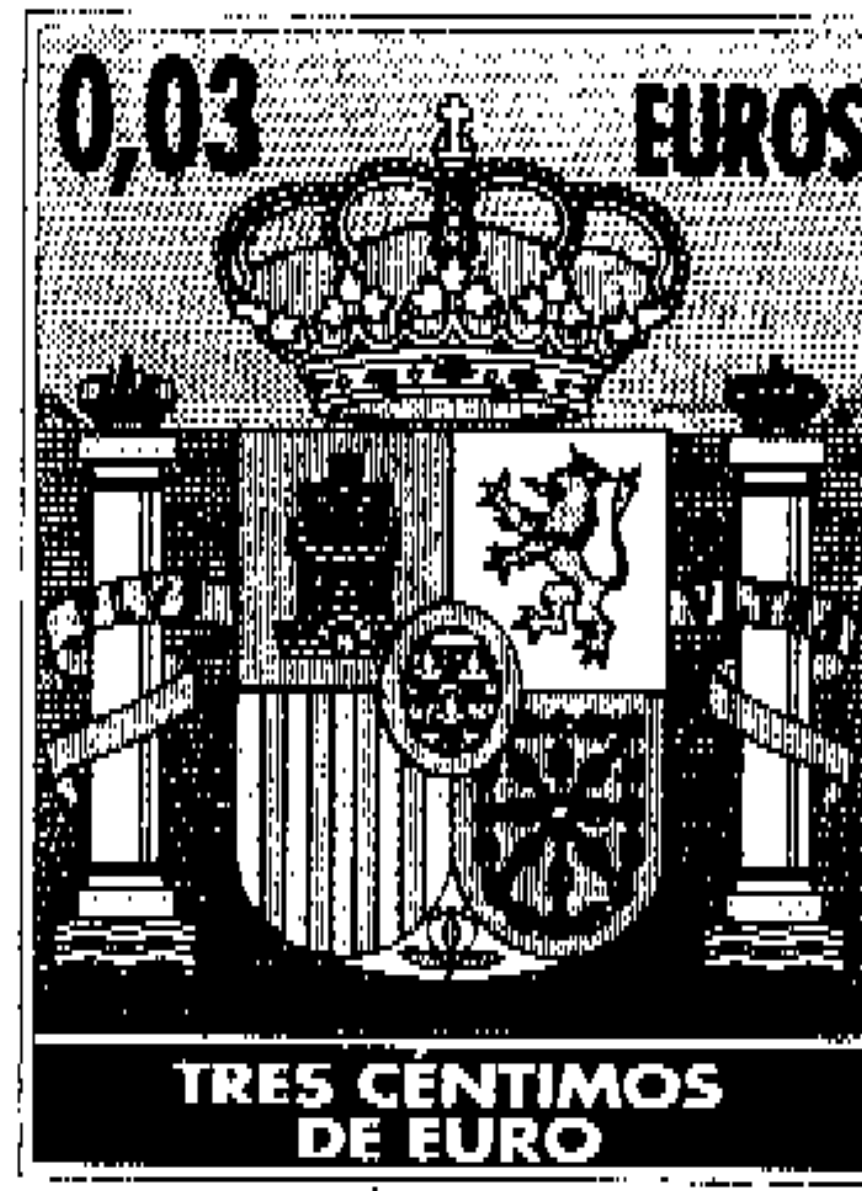
(b) Este importe corresponde a los sueldos y salarios devengados durante una parte del ejercicio 2007 por algunos de los antiguos Administradores de la Sociedad Dominante.

*Operaciones con empresas vinculadas*

Durante el ejercicio 2007 la empresa vinculada Grupo Empresarial San José, S.A. ha facturado al Grupo un importe de 669 miles de euros, en concepto de servicios de administración y dirección prestados y, asimismo, determinadas empresas del Grupo San José han facturado los siguientes importes en concepto de certificaciones de obra:

Sociedad	Miles de Euros
Constructora San José, S.A.	6.460
Cartuja I, S.A.U.	902
Alcava Mediterránea	207
	<b>7.569</b>





0J1074744

**CLASE 8.ª**  
CLASE 8.ª**24. Información relativa a los Administradores y al Personal Clave de la Sociedad Dominante****Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores**

El desglose de las retribuciones totales devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2007 y 2006, por cualquier causa o concepto, se indica a continuación:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2006
<b>Retribuciones-</b>		
Dietas y retribución por las labores propias de administración del Grupo	515	805
Sueldos y salarios	274	1.678
<b>Otros conceptos (Nota 23)-</b>		
Prestación de servicios-		
Servicios de comercialización prestados por Metropolitan Summa, S.L.	-	1.083
Servicios de administración y dirección prestados por Grupo Empresarial San José, S.A.	669	-
Certificaciones de obra emitidas por Constructora San José, S.A.	6.460	-
Comisiones e intereses devengados por la financiación prestada por Caja de Ahorros Municipal de Burgos	1.685	1.404

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el Grupo no tenía concedido anticipo o crédito alguno a los Administradores de la Sociedad Dominante ni, asimismo, había contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida a favor de los mismos. No obstante, el Grupo tenía cuentas corrientes abiertas en una entidad financiera que ostenta el cargo de Administrador de la Sociedad Dominante, cuyos saldos al cierre del ejercicio 2007 eran poco significativos.

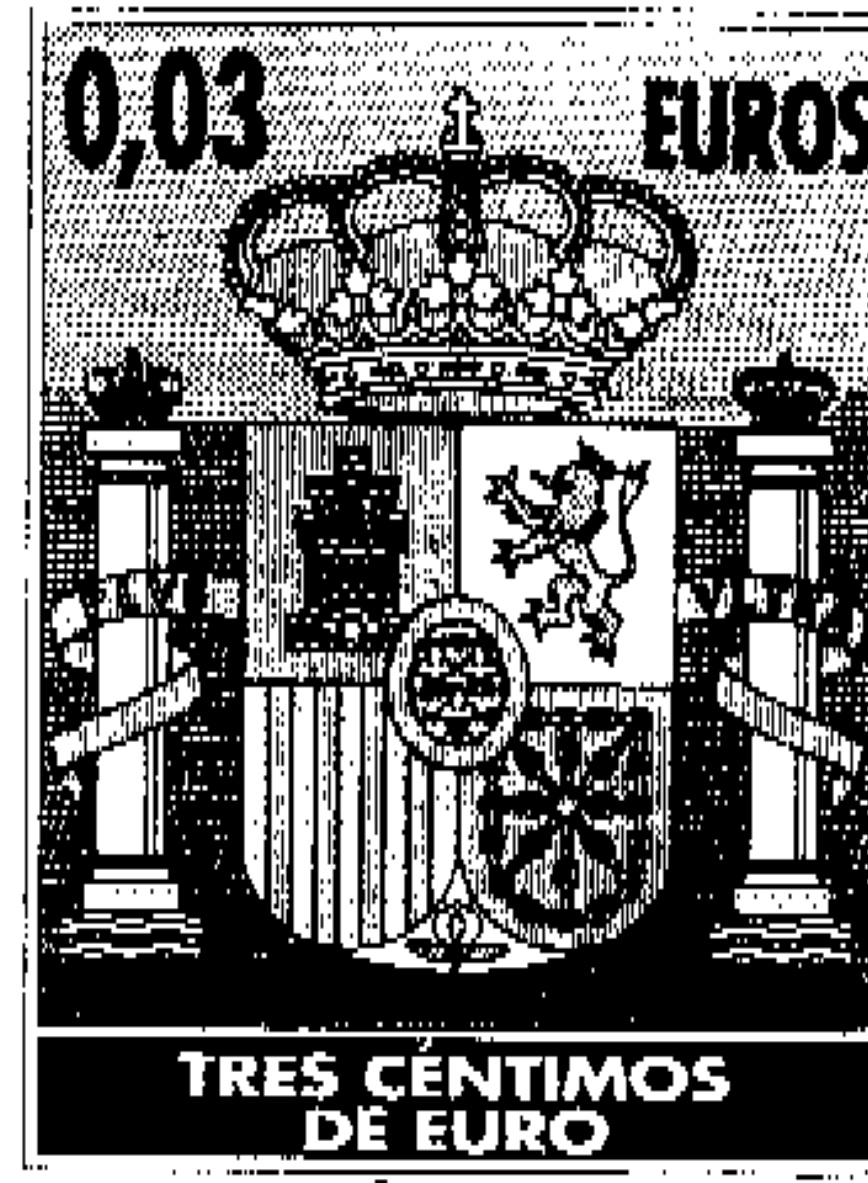
**Retribuciones y otras prestaciones al Personal Clave**

Las remuneraciones devengadas por el Personal Clave de la Sociedad Dominante (*aquellos miembros del Comité de Dirección que no son Administradores de la misma*) durante el ejercicio 2007 han ascendido a un importe de 610 miles de euros (*843 miles de euros en el ejercicio 2006*).

El Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones, ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Personal Clave de la Sociedad Dominante.

**Detalle de las participaciones de los Administradores de la Sociedad Dominante en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, en el ANEXO II adjunto se señalan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante, en cuyo capital participan sus Administradores, así como las funciones que ejercen en ellas.



0J1074745

**CLASE 8.ª**  
CÓMPUTO DE VALORES

## **25. Política y gestión de riesgos**

### **Factores de riesgo financieros**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (*riesgo en el valor razonable y riesgo de precios*), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo.

El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros, tratando de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir ciertos riesgos.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Este Departamento identifica, evalúa, supervisa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

#### **i) Riesgo de mercado**

El Grupo está expuesto al riesgo de variación del valor de mercado de las inversiones mantenidas por el Grupo.

#### **ii) Riesgo de crédito**

Salvo por lo indicado en la Nota 12, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúan a clientes con un historial de crédito adecuado. Adicionalmente, las ventas de promociones se cobran en el momento de escriturar las mismas. Las operaciones con instrumentos financieros derivados y las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

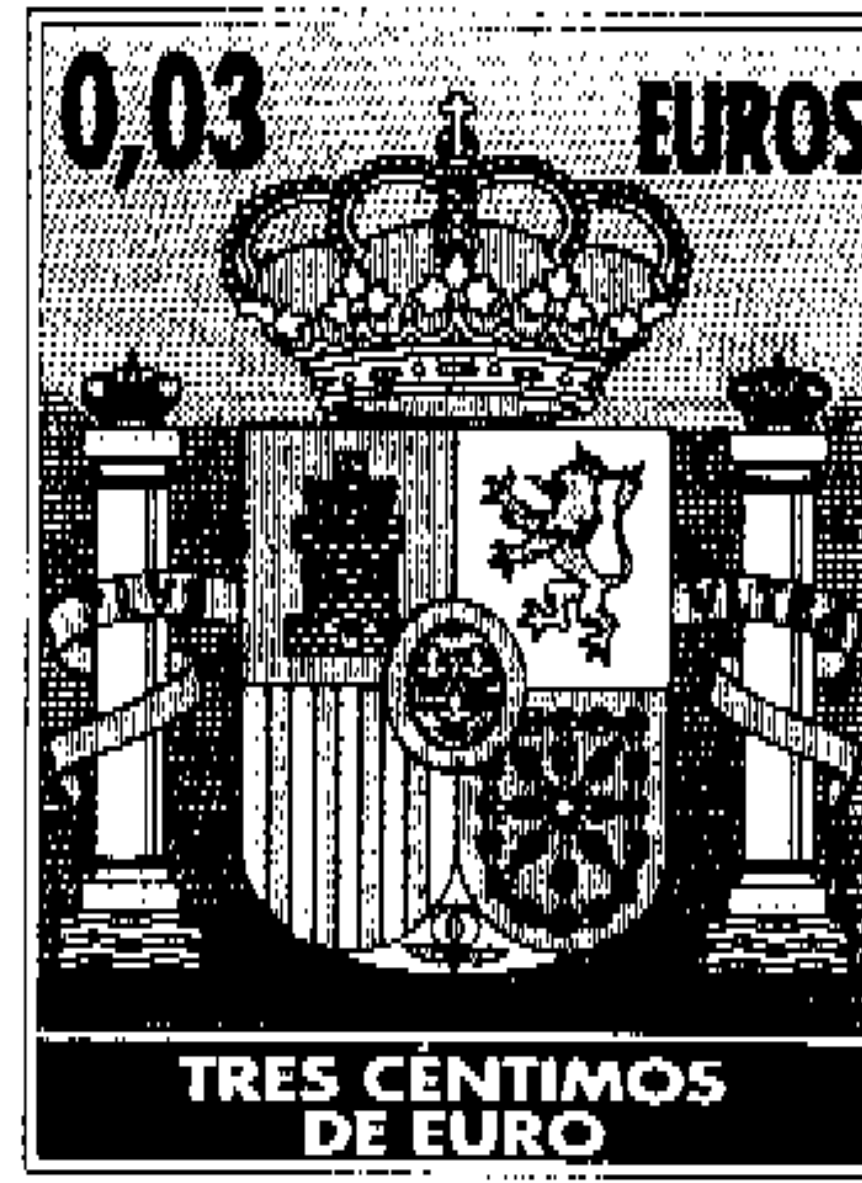
#### **iii) Riesgo de liquidez**

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería, a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento Financiero del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación, mediante la disponibilidad de líneas de crédito contratadas.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha venido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector inmobiliario, que previsiblemente continuarán durante el año 2008. El Grupo Parquesol entiende que su relativa menor exposición al producto de segunda residencia, la calidad y valor razonable de sus inversiones inmobiliarias (véase Nota 7) y su adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos (*27% del GAV ajustado*), permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2008, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:





0J1074746

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de Euros
Cobros por ventas de promociones	129.323
Cobros por rentas	22.829
Cobros por ventas de solares (a)	5.568
Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias	2.377
Otros cobros	26.145
<b>Total cobros</b>	<b>186.242</b>
Pagos por compras de solares y costes de promociones	(107.257)
Pagos por costes de inversiones inmobiliarias en desarrollo	(7.026)
Pagos de gastos por naturaleza	(18.885)
Pagos de intereses	(34.273)
Otros pagos	(72.059)
Amortización del principal de los préstamos	(85.571)
Amortización del saldo dispuesto de las pólizas de crédito (Nota 17)	(79.444)
<b>Total pagos</b>	<b>(404.515)</b>
<b>Total cobros menos pagos</b>	<b>(218.273)</b>

- (a) Este importe corresponde, únicamente, a los cobros previstos de ventas de solares registradas en ejercicios anteriores, ya que este presupuesto de tesorería se ha elaborado sin considerar las posibles ventas de suelo que puedan efectuarse en el ejercicio 2008.

Para hacer frente a estas necesidades de financiación, el Grupo tiene previsto disponer de préstamos promotores por un importe de 115.021 miles de euros (*una parte significativa de los cuales se encontraba ya formalizada al 31 de diciembre de 2007*) y renovar a su vencimiento las pólizas de crédito que en la actualidad tiene concedidas, por un límite conjunto de 124.000 miles de euros (véase Nota 17).

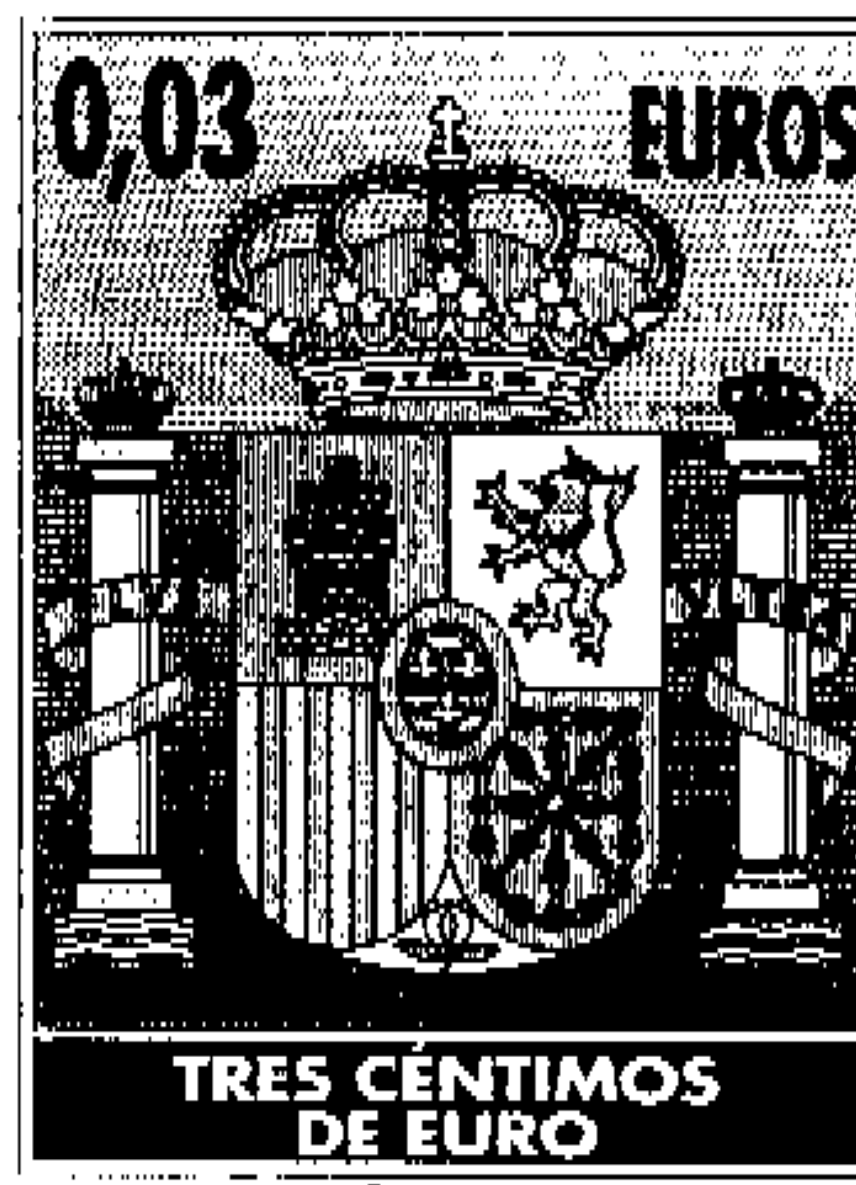
La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al cierre del ejercicio 2007 permiten razonablemente concluir que el Grupo Parquesol será capaz de financiar sus operaciones, aun en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

**iv) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable**

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son, en su mayor parte, independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés de valor razonable. La política del Grupo consiste en mantener sus recursos ajenos en instrumentos que en su conjunto resulten en un tipo de interés fijo, a excepción de los préstamos promotores.

El Grupo gestiona, principalmente, el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés permiten convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo, que son, generalmente, más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad (*generalmente, trimestral*), la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. A la fecha de cierre del ejercicio 2007, el 71%, aproximadamente, de los recursos ajenos era a tipo de interés fijo (*considerando los instrumentos financieros derivados contratados*).



0J1074747

## CLASE 8.<sup>a</sup>

ACTIVO FINANCIERO

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2007 y la cartera de instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés del 1% tendría un impacto negativo de 1.824 miles de euros, aproximadamente, en el resultado del ejercicio 2008, sin considerar ningún impacto en la valoración de mercado de los activos.

El Grupo considera que no existen diferencias significativas entre el valor contable y el valor razonable de activos y pasivos financieros.

## 26. Otra información

### **Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía prestados ante terceros avales y seguros de caución, concedidos por diversas entidades financieras, por unos importes totales aproximados de 42.984 miles de euros (*que, en su mayor parte, corresponden a avales para garantizar el cumplimiento de obligaciones de pago por la compra de solares y de ejecución de obras*) y 19.212 miles de euros (*que, en su mayor parte, corresponden a los anticipos recibidos de compradores de inmuebles y otros actos y conceptos relacionados con la actividad inmobiliaria*), respectivamente.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2007, si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados no serían significativos.

### **Honorarios de auditoría**

Los honorarios y gastos relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales de las sociedades consolidadas durante el ejercicio 2007 han ascendido a 79 miles de euros, aproximadamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2007 los auditores de cuentas del Grupo han facturado al mismo un importe de 13 miles de euros, por la prestación de servicios adicionales al propio de la auditoría de cuentas.

### **Actividades en materia de medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses en la presente Memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones ambientales.

Sin embargo, como parte de la política establecida por el Grupo de sensibilidad hacia el medioambiente, y adicionalmente a lo que lleva realizando desde hace tiempo en esta materia (*especial refuerzo de aislamientos, carpinterías con rotura de puente térmico, inodoros con descarga partida, sistemas eficientes de centralización de calderas, griferías con filtro de ahorro de agua, etc.*), el Grupo ha desarrollado una metodología de sostenibilidad y eficiencia energética para aplicar a sus promociones.

## 27. Hechos posteriores

El Grupo se encuentra actualmente en un proceso de integración con el Grupo San José, con el objetivo de constituir un nuevo grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer mayores proyectos. Dentro de este objetivo, se enmarca la entrada de Lábaro Grupo Inmobiliario en el accionariado de la Sociedad Dominante en el mes de diciembre de 2007, habiéndose tomado la decisión de iniciar los trámites para una posible incorporación del mencionado grupo al proceso de integración de los grupos Parquesol y San José.



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

DETALLE DE ACTIVOS Y PASIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 POR SEGMENTOS DE NEGOCIO

(Miles de Euros)

	Venta de Promociones		Ventas de Suelo		Alquiler de Hoteles		Alquiler de Otra Inversión		Unidad Corporativa / Otros		Total Cifras Consolidadas	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Activos:</b>												
Activos intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-	71	94	71	94
Inmovilizado material	-	-	-	-	-	-	-	-	3.224	17.513	3.224	17.513
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	85.827	64.266	272.531	275.819	-	-	368.368	340.085
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	-	-	-	-	23.286	19.706	-	12.187	-	-	23.286	31.893
Activos financieros no corrientes	-	-	-	-	-	-	1.660	1.530	-	-	1.660	1.530
Inversiones en empresas asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	930	1.132	930	1.132
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	3.088	523	3.088	523
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	25.589	14.466	25.589	14.466
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	-	-	11.881	3.186	-	-	-	-	-	-	11.881	3.186
<b>Total activos no corrientes</b>	-	-	<b>11.881</b>	<b>3.186</b>	<b>109.113</b>	<b>83.972</b>	<b>274.191</b>	<b>289.536</b>	<b>32.912</b>	<b>33.728</b>	<b>428.097</b>	<b>410.422</b>
Existencias	471.119	438.869	18.652	20.447	-	-	-	-	-	-	489.771	459.316
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	6.345	10.868	1.643	3.186	4.217	4.236	189	1.816	32.149	20.432	44.543	40.538
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	443	369	443	369
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	-	-	-	-	8.766	6.132	8.766	6.132
<b>Total activos corrientes</b>	<b>477.464</b>	<b>449.737</b>	<b>20.295</b>	<b>23.633</b>	<b>4.217</b>	<b>4.236</b>	<b>189</b>	<b>1.816</b>	<b>41.358</b>	<b>26.933</b>	<b>543.523</b>	<b>506.355</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>477.464</b>	<b>449.737</b>	<b>32.176</b>	<b>26.819</b>	<b>113.330</b>	<b>88.208</b>	<b>274.380</b>	<b>291.352</b>	<b>74.270</b>	<b>60.661</b>	<b>971.620</b>	<b>916.777</b>
<b>Pasivos:</b>												
Provisiones a largo plazo	-	-	2.168	2.544	-	-	-	-	-	-	2.168	2.544
Deudas con entidades de crédito y obligaciones por arrendamientos financieros a largo plazo (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	349.793	182.770	349.793	182.770
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	1.631	2.594	1.786	1.355	1.786	1.355
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	20.953	20.382	1.631	2.594
Pasivos por impuestos diferidos	2.791	2.859	-	-	-	446	-	-	-	1.083	20.382	20.382
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	1.267	446	-	-	-	-	4.058	4.388
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>2.791</b>	<b>2.859</b>	<b>2.168</b>	<b>2.544</b>	<b>1.267</b>	<b>446</b>	<b>1.631</b>	<b>2.594</b>	<b>372.532</b>	<b>205.590</b>	<b>380.389</b>	<b>214.033</b>
Deudas con entidades de crédito y obligaciones por arrendamientos financieros a corto plazo (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	220.511	283.841	220.511	283.841
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.892	81.948	360	-	1.630	-	-	-	52.666	58.304	98.548	140.252
Otros pasivos financieros	7.206	4.897	-	-	-	-	-	-	-	-	7.206	4.897
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	14.301	6.113	14.301	6.113
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>51.098</b>	<b>86.845</b>	<b>360</b>	<b>-</b>	<b>1.630</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>287.478</b>	<b>348.258</b>	<b>340.566</b>	<b>435.103</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>53.889</b>	<b>89.704</b>	<b>2.528</b>	<b>2.544</b>	<b>2.897</b>	<b>446</b>	<b>1.631</b>	<b>2.594</b>	<b>660.010</b>	<b>553.848</b>	<b>720.955</b>	<b>649.136</b>

(a) La financiación obtenida se considera genérica, pues los fondos obtenidos se aplican a los distintos segmentos de negocio en función de las necesidades del Grupo, con independencia de los activos a los que está afectada la financiación.

Este Anexo forma parte integrante de la Nota 5 de la Memoria consolidada de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

ANEXO I



CLASE 8.<sup>a</sup>

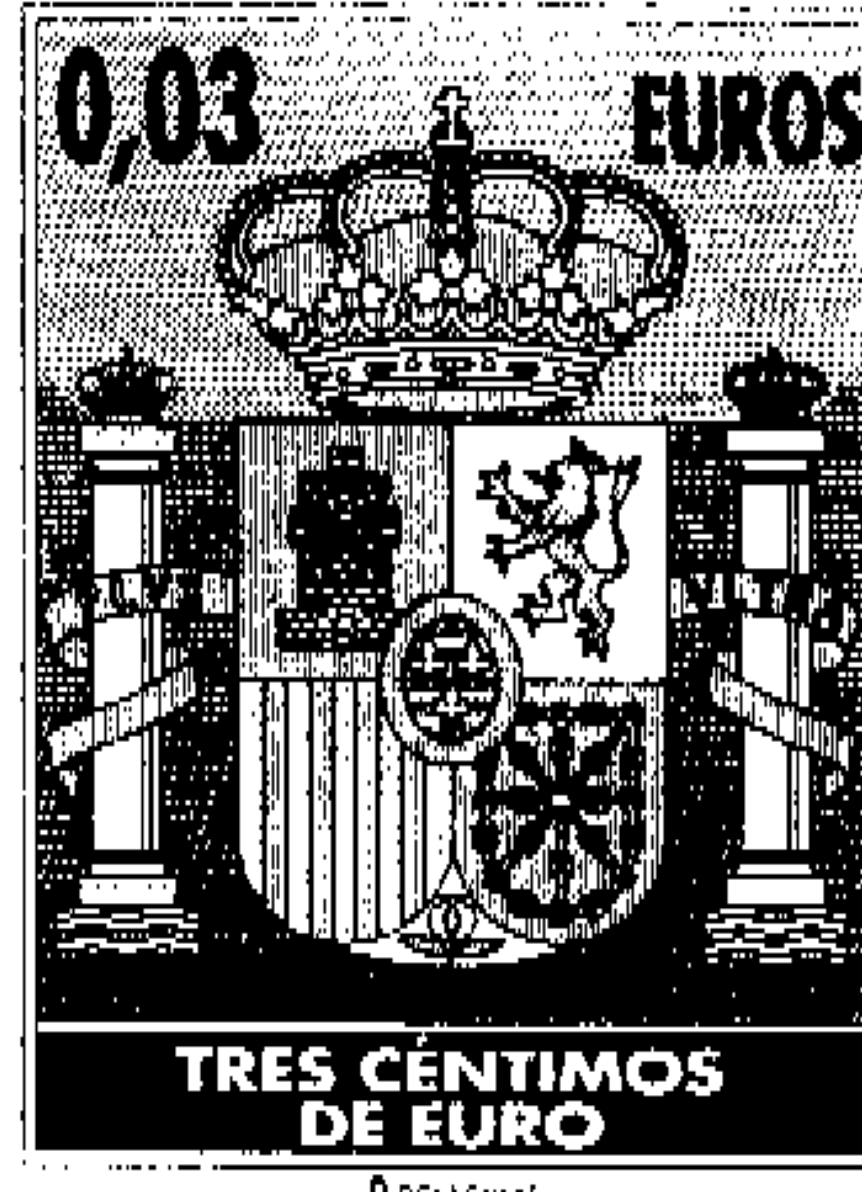
0000000000



0J1074748



CLASE 8.<sup>a</sup>  
 2010 10 01 001



0J1074749

ANEXO I

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

DETALLE DE LAS CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
 CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

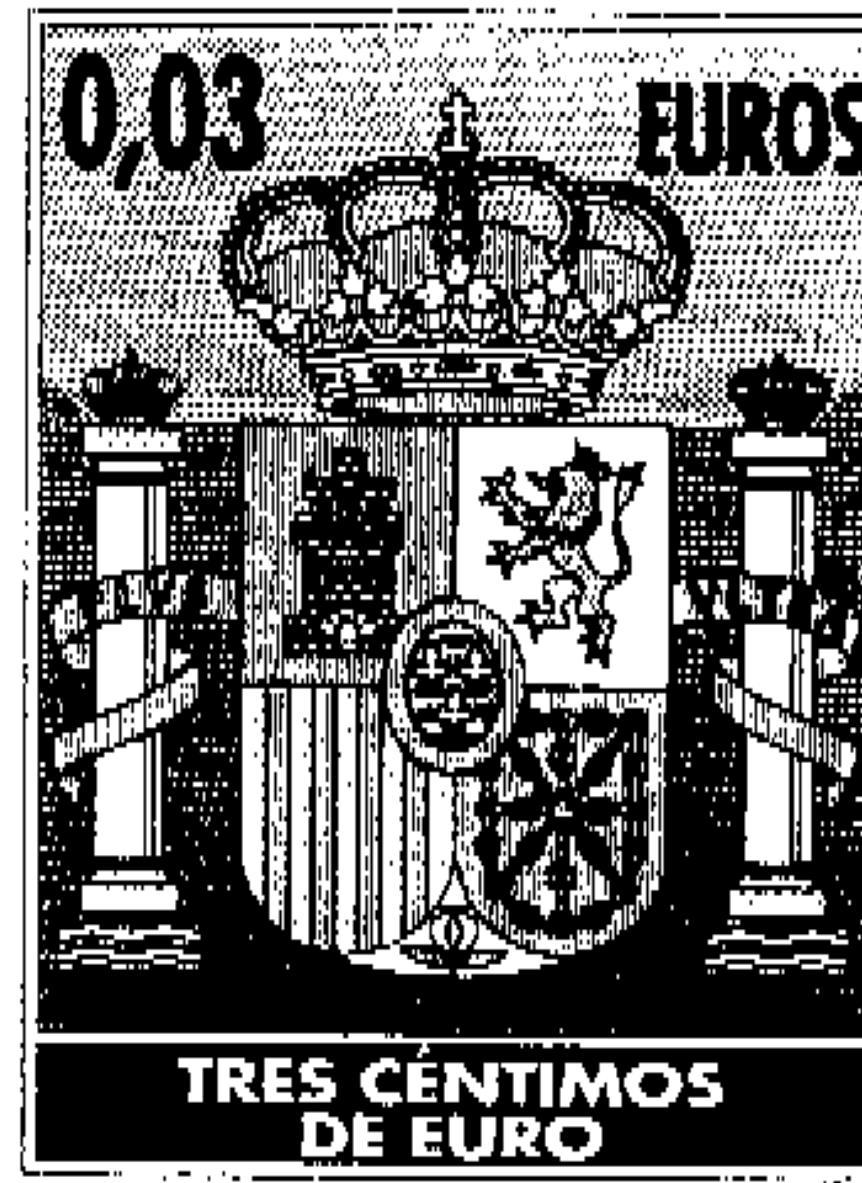
POR SEGMENTOS DE NEGOCIO

(Miles de Euros)

	Venta de Promociones		Ventas de Suelo		Alquiler de Hoteles		Alquiler de Otra Inversión		Unidad Corporativa / Otros		Total Cifras Consolidadas	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ventas brutas del segmento:												
Ventas de bienes	116.978	163.120	44.636	60.062	-	-	-	-	-	-	161.614	223.182
Servicios prestados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.374	-	2.374
Rentas	-	-	-	-	6.394	6.267	12.326	18.593	-	-	20.673	18.593
Ventas a terceros	116.978	163.120	44.636	60.062	6.394	6.267	12.326	18.593	2.374	-	182.287	244.149
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	1.916	1.623	1.916	1.623
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	1.483	-	2.389	-	2.389	1.483
Coste de las ventas de existencias (incluido IAE y comisiones de venta)	(75.225)	(111.963)	(10.751)	(12.520)	-	-	-	-	-	-	(85.976)	(124.483)
Consumo de las ventas de alquileres	-	-	-	-	(266)	(259)	(1.540)	-	-	-	(2.803)	(1.798)
Consumos de materias primas y consumibles y otros conceptos	-	(788)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(788)
Gastos por retribución a empleados	(1.783)	(1.601)	(680)	(590)	(171)	(238)	(468)	(468)	(1.417)	(4.387)	(4.430)	(7.284)
Dotación a la amortización	-	-	-	-	(782)	(658)	(3.024)	(1.969)	(1.696)	(1.696)	(6.507)	(5.378)
Exceso de provisión por terminación de obra	2.829	2.327	-	-	-	-	-	-	-	-	2.829	2.327
Otros gastos	(3.309)	(4.294)	(1.261)	(1.581)	-	-	-	-	(5.900)	(6.829)	(10.470)	(12.704)
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(77.488)</b>	<b>(116.319)</b>	<b>(12.692)</b>	<b>(14.691)</b>	<b>(1.219)</b>	<b>(1.155)</b>	<b>(3.549)</b>	<b>(3.549)</b>	<b>(4.981)</b>	<b>(11.289)</b>	<b>(103.052)</b>	<b>(147.003)</b>
	39.490	46.801	31.944	45.371	5.175	5.112	8.777	8.777	(4.981)	(8.915)	79.235	97.146
<b>Beneficio de explotación de operaciones continuadas</b>											79.235	97.146
Gastos financieros netos									(17.141)	(11.988)	(17.141)	(11.988)
Participación en resultados asociadas									(202)	(188)	(202)	(188)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>											61.892	84.970
Impuesto sobre las ganancias											(21.161)	(29.432)
<b>Beneficio del ejercicio de operaciones continuadas</b>											40.731	55.538

Este Anexo forma parte integrante de la Nota 5 de la Memoria consolidada de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.





0J1074750

CLASE 8.<sup>a</sup>

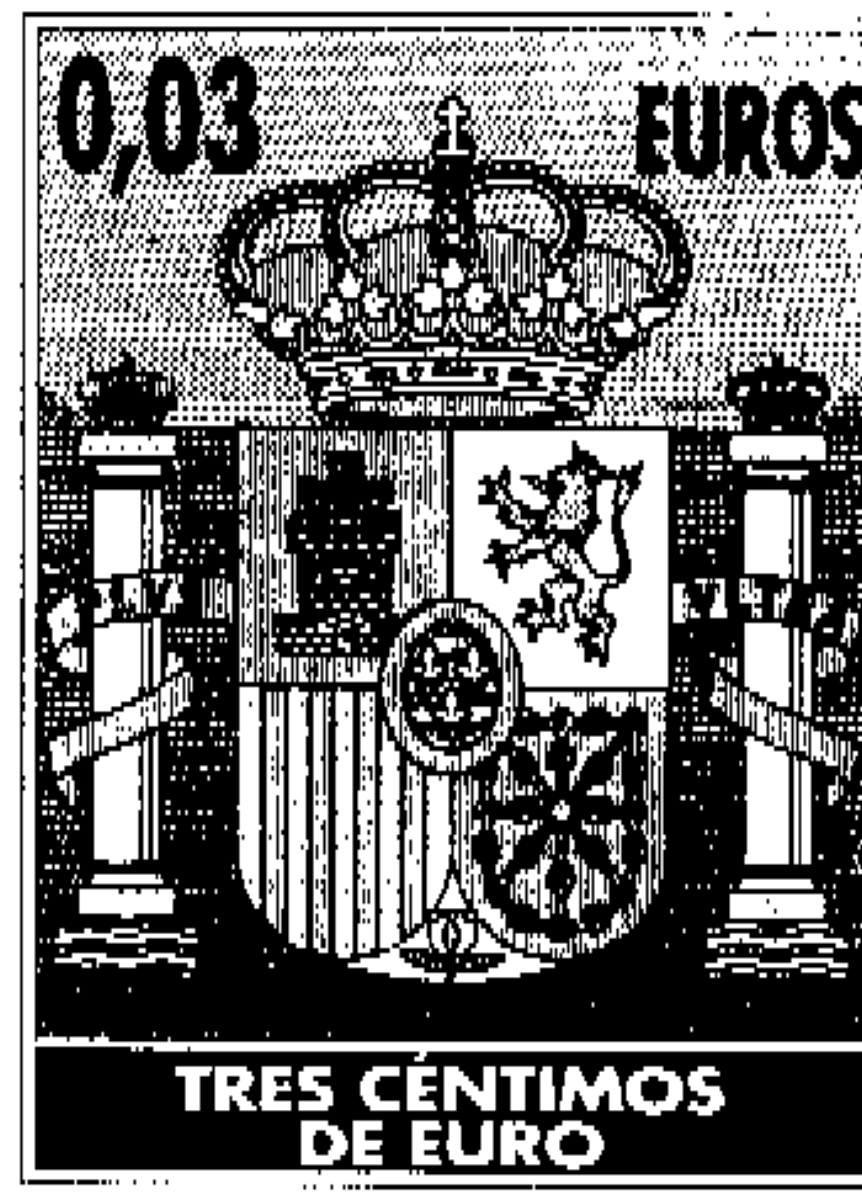
ANEXO II

**ANEXO II: Detalle de las participaciones de los Administradores de la Sociedad Dominante en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores:**

- ◆ Detalle de participaciones mantenidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante y, en su caso, funciones que desempeñan en dichas sociedades.

*Actuales Administradores:*

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Jacinto Rey González	Grupo Empresarial San José, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias	Directa: 1,29% Indirecta: 26,67%	Presidente y Consejero Delegado
	San José BAU, GmbH	Construcción	12%	-
	Constructora San José Argentina	Construcción	10%	-
	Udra Limitada	Construcción	20%	-
	Udra Argentina Duch, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria	10% Indirecta: 7,67%	- Consejero
Grupo Empresarial San José, S.A.	Udramed, S.L.U.	Inmobiliaria	100%	Administrador Solidario
	San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	Tenencia inmobiliaria	99,79%	Administrador Único
	Inmobiliaria Udra, S.A.	Inmobiliaria	Indirecta: 94,75%	-
	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. Duch, S.A.	Inmobiliaria Inmobiliaria	Indirecta: 99,79% Indirecta: 27,44%	Administrador Único Consejero
D. Antonio Trueba Bustamante	WTC Sevilla, S.A.	Promotora	Indirecta: 30%	Presidente
	COR 2000, S.A.	Sociedad patrimonial	97,90%	Administrador Único
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	Promoción, arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	100%	Consejero
	Saldañuela Industrial, S.L.	"	100%	Consejero
	Saldañuela Residencial, S.L.	"	67%	Consejero
	Promotora Centro Histórico de Burgos, S.A.	"	50%	Consejero
	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	"	2%	Consejero
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	"	35%	Consejero
	Lazora Viviendas, S.A.	"	0,98%	Consejero
	Lazora II, S.A.	"	1%	Consejero
	Losán Hoteles, S.L.	"	17,78%	Consejero
	Sociedad Tenedora de Plazas de Aparcamiento, S.L.	"	100%	Consejero
	Tibi Golf Guadalmina, S.L.	"	2,07%	Consejero
	Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.	"	0,39%	Consejero
	Nuevo Hospital de Burgos, S.A.	"	8%	Consejero
	Zaphir Retail Properties, S.A.	"	5%	Consejero
	Arquitrabe Activos, S.L.U.	Promoción, arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles y gestión de participaciones en sociedades de promoción inmobiliaria	100%	Consejero
Concessia Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.L.	"	27,90%	Consejero	
Promociones al Desarrollo Bumari, S.L.	"	48%	Consejero	
Ircio Inversiones, S.L.	"	35%	Consejero	
Losán Hoteles World Value Added I, S.L.	"	29,98%	Consejero	



0J1074751

CLASE 8.<sup>a</sup>

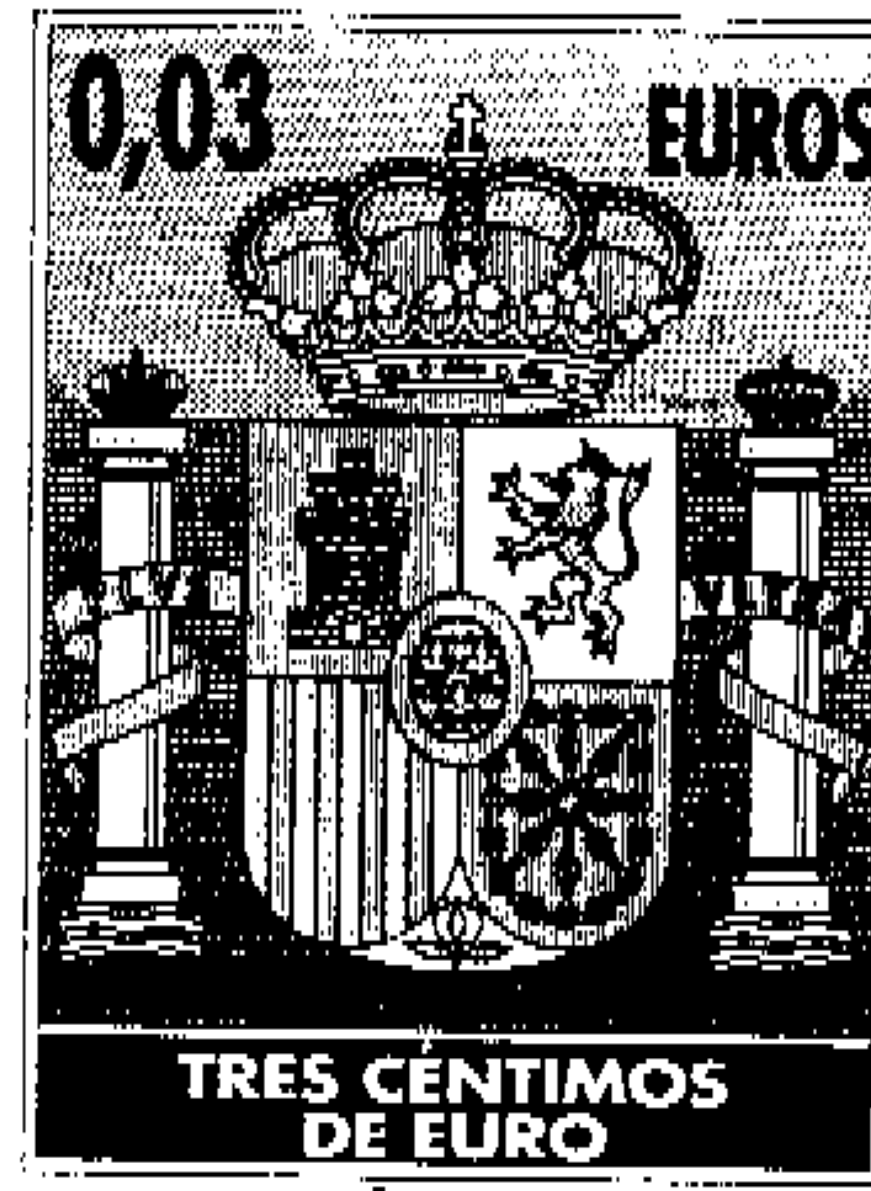
ANEXO II

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Dña. Altina Fátima Sebastián <i>(representante de Constructora San José, S.A.)</i>	Ferrovial	Constructora	Participación indirecta del 33,33% de 100 acciones	-
D. León Brieva Beltrán <i>(representante de Grupo Empresarial San José, S.A.)</i>	Álvarez & Brieva, Asociados, S.L.	Consultoría y Proyectos	50%	Administrador
D. Camilo Fragueiro Rodríguez	Grupo Empresarial San José, S.A.  Inmobiliaria Udra, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias  Inmobiliaria	0,48%  0,012%	Varias  Consejero <i>(en representación de Pinos Altos, S.L.U.)</i>
D. Rafael Martín Sanz	Alteba Servicios Inmobiliarios, S.L.	Consultoría	100%	Presidente

Otros Administradores durante el año 2007:

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Valeriano García García	Grupo Empresarial San José, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias	0,31%	-





0J1074752

CLASE 8.<sup>a</sup>

INFORMACIÓN

ANEXO II

- ◆ Detalle de cargos y funciones que desarrollan los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en empresas que realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante, adicionales a las que, en su caso, se hayan indicado en el cuadro anterior.

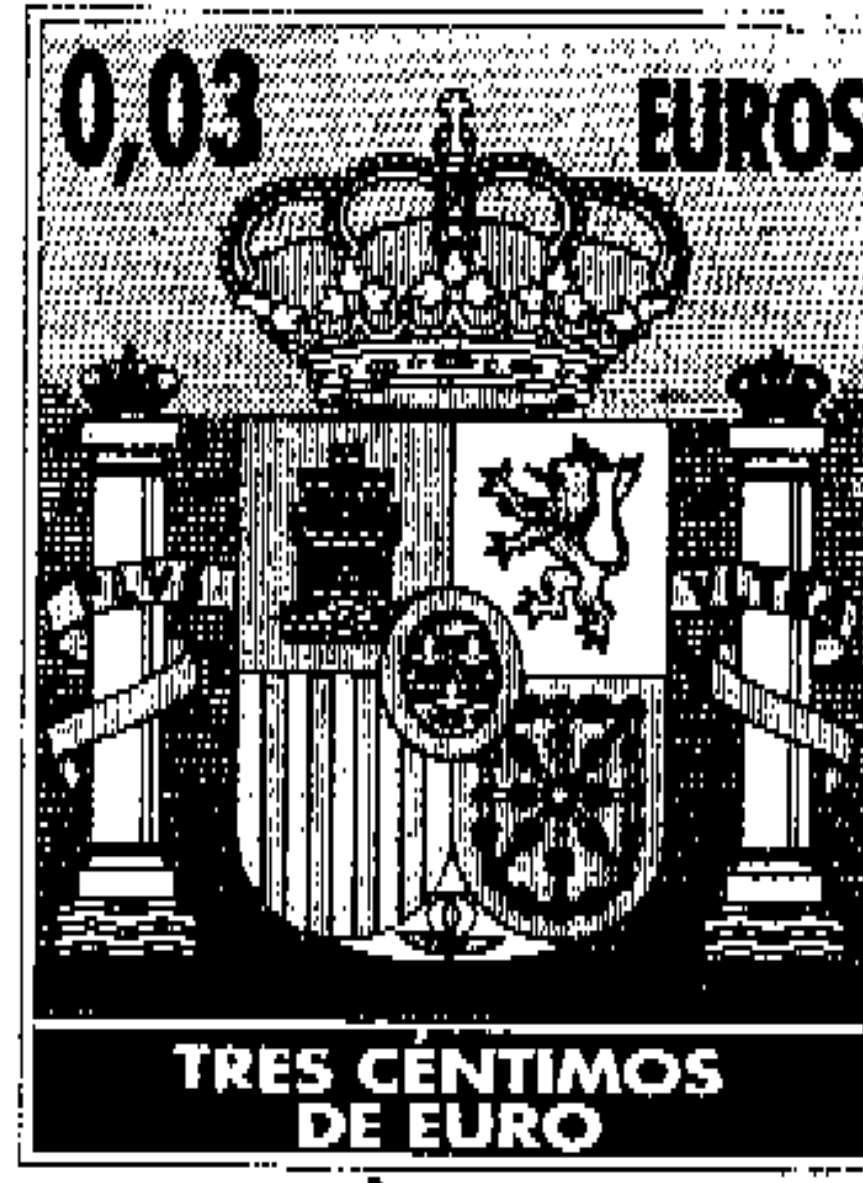
## Actuales Administradores:

Nombre	Tipo de Régimen de Prestación	Actividad Realizada	Sociedad a Través de la cual se Presta la Actividad	Cargos o Funciones que se Ostentan o Realizan en la Sociedad Indicada
D. Jacinto Rey González	Ajena	Tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias	Grupo Empresarial San José, S.A.	Presidente y Consejero Delegado Administrador Único Administrador Solidario Administrador Único
	Ajena	Inmobiliaria	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.	
	Ajena	Inmobiliaria	Udramed, S.L.U.	
	Ajena	Inmobiliaria	San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	
D. Camilo Fragueiro Rodríguez	Ajena	Inmobiliaria	Douro Atlántico, S.L.	Consejero Delegado Administrador Único Presidente del Consejo y Consejero Delegado Vocal y Administrador Delegado Vocal y Administrador Delegado
	Ajena	Inmobiliaria	Copaga, S.A.	
	Ajena	Inmobiliaria	Udralar, S.A.	
	Ajena	Inmobiliaria	Douro Atlántico, S.A. (en Portugal)	
D. Francisco Hernanz Manzano	Ajena	Tenencia, construcción, explotación y arrendamiento de inmuebles (entre otras actividades)	Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.	Consejero Delegado
	Ajena	Actividades inmobiliarias	El Reino de Don Quijote, S.A.	
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Ajena	Inmobiliaria	Lico Inmuebles, S.A.	
	Propia	Promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	-
	Ajena	"	Nunzaan, S.L.	Consejero Consejero Consejero
Ajena	"	Tedefu, S.L.		
Dña. Altina Fátima Sebastián (representante de Constructora San José, S.A.)	Ajena	Construcción, tecnología e inmobiliaria	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios, S.A.	Consejera
	Ajena	Inmobiliaria	Grupo Empresarial San José, S.A.	
D. León Brieva Beltrán (representante de Grupo Empresarial San José, S.A.)	Ajena	Inmobiliaria	Inmobiliaria Udra, S.A.	Consejero

## Otros Administradores durante el año 2007:

Nombre	Tipo de Régimen de Prestación	Actividad Realizada	Sociedad a Través de la cual se Presta la Actividad	Cargos o Funciones que se Ostentan o Realizan en la Sociedad Indicada
D. Valeriano García García	Ajena	Inmobiliaria	Antigua Rehabitalia, S.A.	Consejero

Adicionalmente, algunos de los Administradores de la Sociedad Dominante ostentan cargos y desarrollan funciones en algunas de las empresas dependientes, multigrupo y asociadas indicadas en la Nota 1.



0J1074753

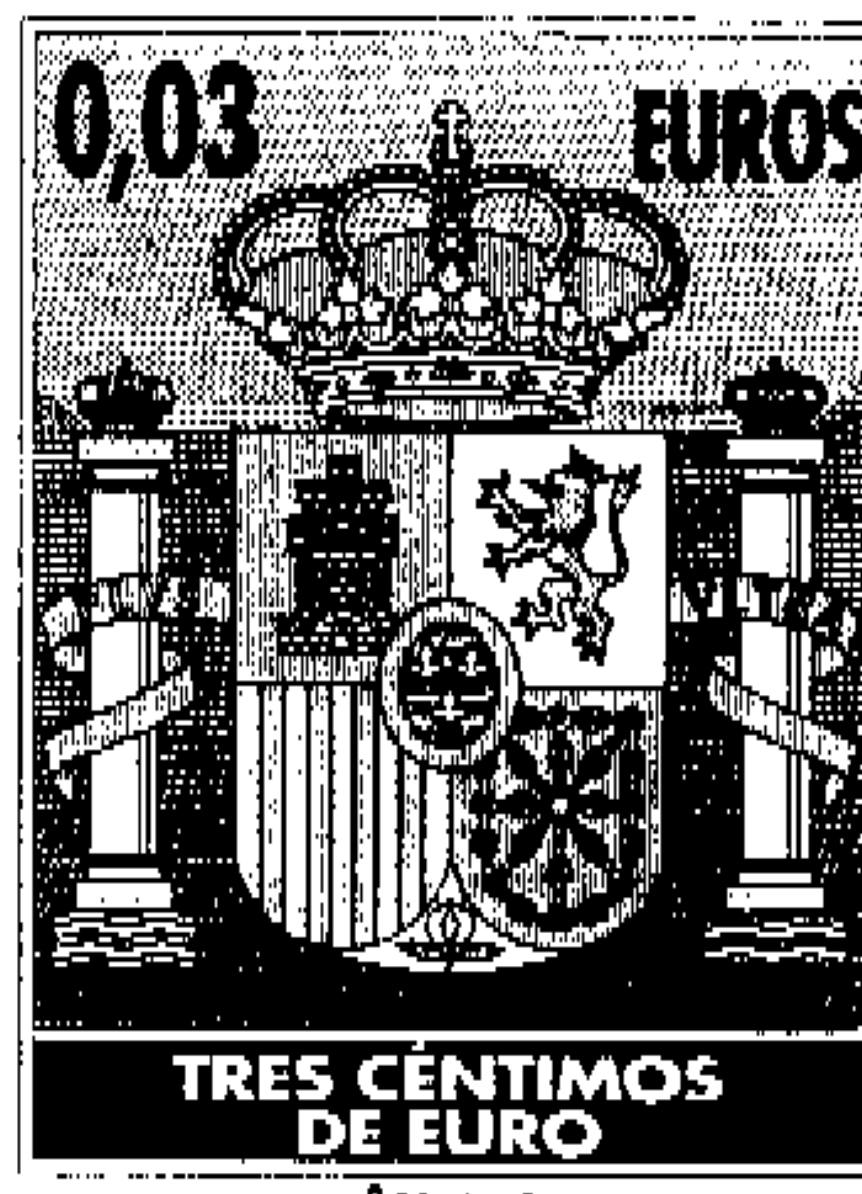
**CLASE 8.<sup>a</sup>**

IMPORTE MÁXIMO

ANEXO II

- ◆ Por último, los únicos Administradores de la Sociedad Dominante que han realizado y realizan actividades por cuenta propia (*adicionales a las indicadas con anterioridad en este mismo Anexo*), del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante son aquellos que son personas jurídicas. En concreto, Grupo Empresarial San José, S.A. y Constructora San José, S.A. se dedican a la tenencia de acciones en sociedades de construcción o inmobiliarias y a la construcción, respectivamente.





0J1074754

CLASE 8.<sup>a</sup>  
ANEXO 1074754

## Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión consolidado  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007

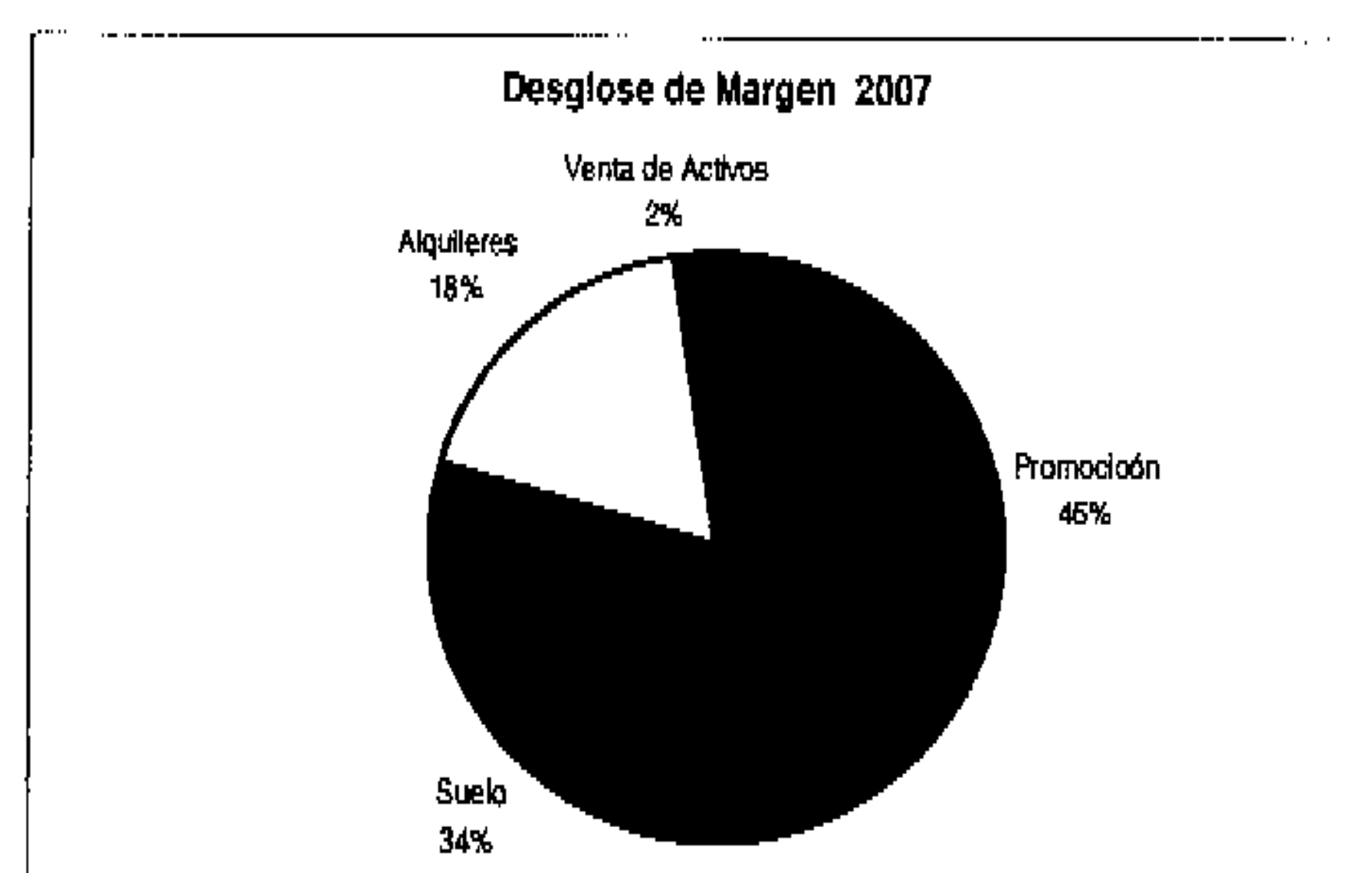
### 1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL EJERCICIO 2007 Y SITUACIÓN DEL GRUPO

#### 1.1 EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

##### a) Evolución de ingresos y del margen bruto

El volumen total de ingresos ordinarios del ejercicio ha ascendido a 187.519 miles de euros (*teniendo en cuenta que en esta cifra se incorpora el precio de las ventas de inversiones inmobiliarias, mientras que en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 estas operaciones figuran por su resultado neto*), obteniendo un margen bruto total consolidado de 98.234 miles de euros, lo que representa el 52,4% de los ingresos totales consolidados, que si bien supone un descenso del 18% respecto al año anterior en valores absolutos, implica un incremento del margen desde el 47% del ejercicio anterior, lo que significa un aumento del 5%.

(en miles de euros)	2007
VENTA DE PROMOCIONES	116.978
VENTA DE SOLARES	44.636
INGRESOS ALQUILERES	20.674
VENTA ACTIVOS INMOBILIARIOS	5.232
OTROS	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>187.519</b>
MARGEN BRUTO PROMOCIONES	44.089
MARGEN BRUTO SUELO	33.885
MARGEN BRUTO ALQUILER	17.871
MARGEN BRUTO VENTA ACT.	2.389
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>98.234</b>
margen %	52,4%
<b>Número de empleados</b>	<b>72</b>
<b>Ingreso por empleado</b>	<b>2.604,4</b>





0J1074755

**CLASE 8.ª**

INFORMACIÓN DE GESTIÓN

A efectos de información de gestión, el Grupo considera como coste de ventas de las existencias las comisiones de venta y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) correspondientes a las promociones inmobiliarias vendidas en el ejercicio, conceptos que contablemente se presentan en el epígrafe "Otros Gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**Promoción residencial**

Ingresos y Margen Bruto	Diciembre 2007	Diciembre 2006	Variación (%)
Ventas ( <i>en miles de euros</i> )	116.978	163.120	(28)
Número de viviendas vendidas	452	652	
Margen bruto ( <i>en miles de euros</i> )	44.089	51.157	(18)
Margen %	37,7%	31,4%	

Durante el año 2007 el Grupo Parquesol ha entregado un total de 452 viviendas, básicamente, en Valladolid, Málaga y Sevilla, y ha iniciado la comercialización de promociones en Málaga, Sevilla y Valladolid.

Las ventas de promoción residencial han alcanzado los 117 millones de euros, lo que supone el 62% de los ingresos totales consolidados (*incluidos los derivados de las ventas de inversiones inmobiliarias*), que si bien representan un descenso del 28% respecto del ejercicio anterior, arrojan un incremento del 14% del margen bruto de esta actividad, hasta situarse en el 37,7%, en línea con nuestras previsiones para el año 2007.

**Gestión de suelo**

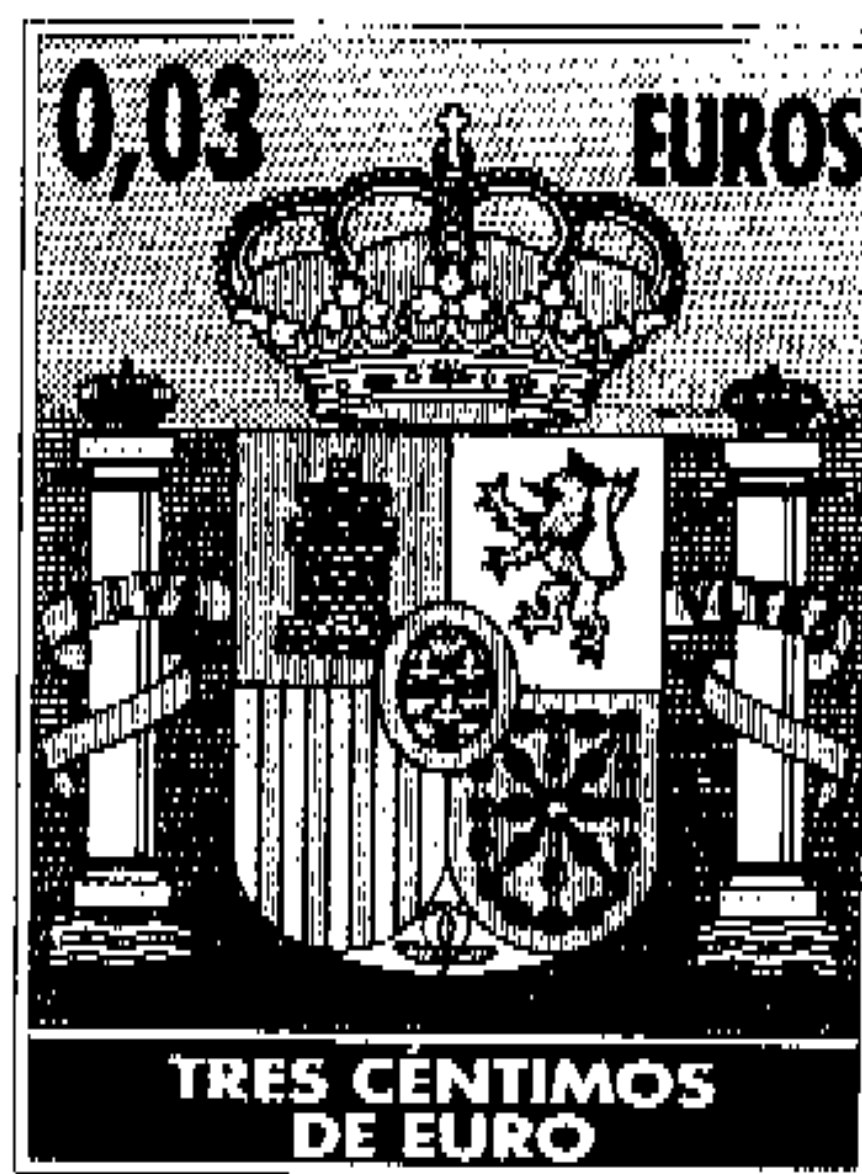
Ingresos y Margen Bruto	Diciembre 2007	Diciembre 2006	Variación (%)
Ingresos por venta de solares ( <i>en miles de euros</i> )	44.636	60.062	(26)
Margen bruto ( <i>en miles de euros</i> )	33.885	50.248	(33)
Margen %	75,9%	83,7%	

Durante el ejercicio 2007 se han producido ventas de suelo que se contabilizaron por importe de 44.636 miles de euros, representando el 24% de los ingresos consolidados del Grupo, cifra que supone un 26% menos de la contabilizada durante el ejercicio 2006. El importe por el que se han vendido los suelos es similar al valor de la tasación de 2006. Cabe mencionar que el Grupo PARQUESOL tiene una política de venta de suelo de acuerdo con las oportunidades que ofrece el mercado en cada momento.

**Gestión patrimonial**

Ingresos y Margen Bruto	Diciembre 2007	Diciembre 2006	Variación (%)
Ingresos por rentas ( <i>en miles de euros</i> )	20.674	18.593	11
Margen bruto ( <i>en miles de euros</i> )	17.871	16.853	
Margen %	86,4%	90,6%	





0J1074756

**CLASE 8.ª**

DEL PATRIMONIO

Los ingresos consolidados del Grupo por rentas en inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2007 han aumentado un 11%, hasta los 20.674 miles de euros. El margen bruto asociado a este área de negocio ha sido de 17.871 miles de euros, lo que representa el 86% de los ingresos por rentas y supone una contribución al margen bruto total del 18%.

Este área de negocio tiene dos actividades principales:

- El alquiler de inmuebles (*principalmente, oficinas y centros comerciales*), con unos ingresos de 14.280 miles de euros.
- El alquiler de hoteles, que supuso un ingreso de 6.393 miles de euros.

**b) Beneficios**

El EBITDA consolidado del Grupo PARQUESOL ha alcanzado los 85.540 miles de euros, que si bien supone un descenso del 16%, aproximadamente, respecto a los valores absolutos del ejercicio 2006, ha supuesto un incremento del 5% respecto de los ingresos totales del Grupo, situándose éste en el 45% frente al margen del 40% que existía en el año 2006.

El resultado financiero consolidado del Grupo en el ejercicio 2007 ha alcanzado la cifra de 17.141 miles de euros, lo que ha supuesto un empeoramiento del 43%. Ello ha sido debido tanto al aumento de los tipos de interés, que han afectado de forma generalizada al sector, como al aumento del volumen de deuda del ejercicio. Cabe reseñar el efecto contable positivo de los instrumentos derivados (*"swaps" y "collars"*) no considerados como "de cobertura", que han supuesto un ingreso financiero por este concepto de 3.485 miles de euros en el ejercicio 2007.

El beneficio neto consolidado atribuido al cierre de diciembre de 2007 asciende a 41.124 miles de euros, que supone un 22%, aproximadamente, respecto a la cifra total de ingresos consolidados y un 16% sobre el patrimonio neto consolidado al cierre del ejercicio. El "Beneficio por acción" (BPA) resultante (*excluyendo la autocartera al 31 de diciembre de 2007*) se sitúa en 1,09 euros por acción.

**1.2 INVERSIONES BRUTAS DEL PERIODO**

A efectos de gestión, el Grupo considera las inversiones en solares en el momento del compromiso documentado con el vendedor, independientemente de cuándo se firme la escritura de compra.

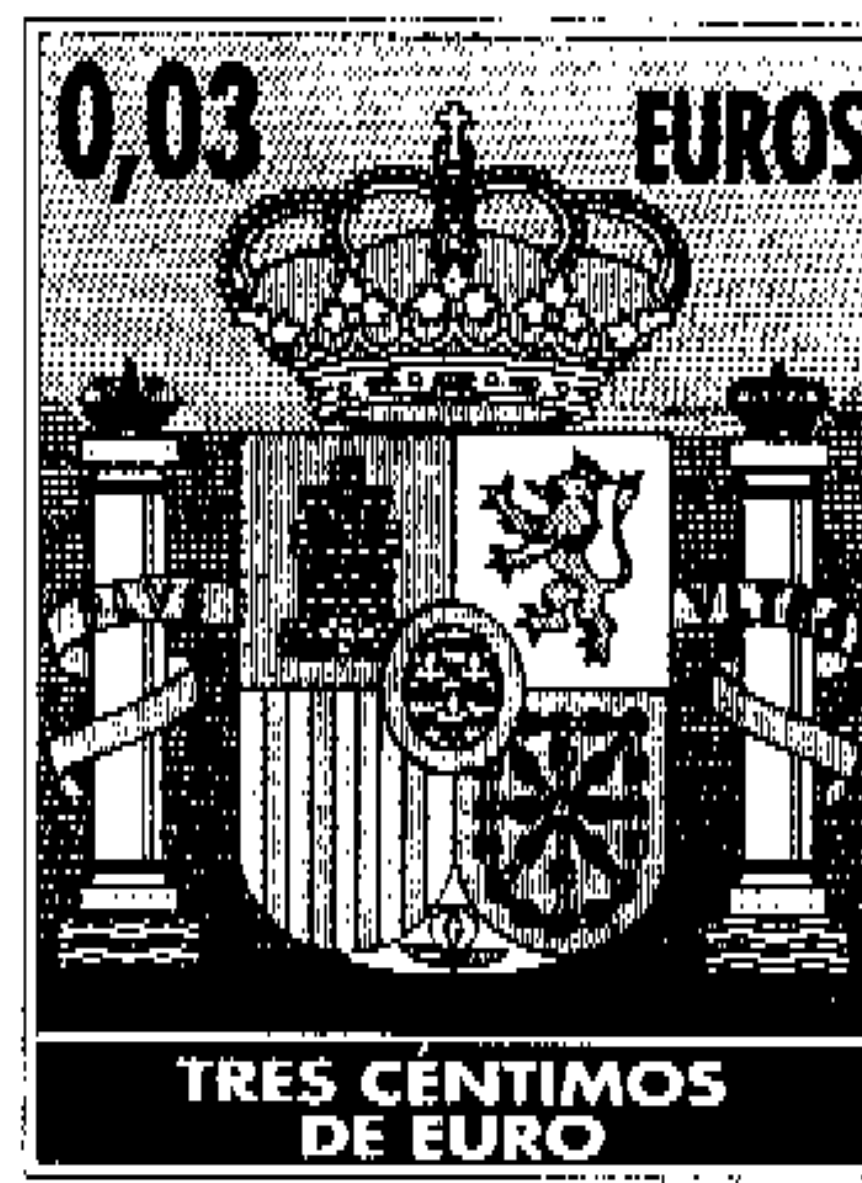
El resumen de las inversiones del ejercicio 2007, sin considerar aquellas inversiones realizadas en las promociones del área residencial destinadas a la venta, es el siguiente:

Inversiones	Miles de Euros
Suelo	41.280
Desarrollo de proyectos	4.010
	<b>45.290</b>

Las inversiones en suelo durante el ejercicio 2007, localizadas en las provincias de Madrid, Cádiz y Barcelona, ascendieron a 41.280 miles de euros, de pago efectivo, lo que representará una inversión total comprometida de 79.317 miles de euros.

**1.3. DEUDA FINANCIERA E INSTRUMENTOS DE COBERTURA**

El desglose de la deuda financiera bruta al cierre del ejercicio es el siguiente:



0J1074757

**CLASE 8.ª**

Deuda Financiera Bruta	Miles de Euros	% Total	Miles de Euros	% Total
	Diciembre 2007		Diciembre 2006	
Préstamos promotores ( <i>existencias</i> )	130.054	23	165.659	35
Deuda patrimonio ( <i>leasing e hipotecario</i> )	79.111	14	164.382	35
Deuda financiera e instrumentos derivados	358.220	63	134.137	30
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>567.385</b>	<b>100</b>	<b>464.178</b>	<b>100</b>

El cambio de la composición de la deuda (*descenso en préstamos promotores e hipotecarios*) viene motivado por la reestructuración de la deuda derivada de las condiciones del préstamo sindicado concedido por diversas entidades financieras a UDRAMED, S.L.U., al que se ha adherido el Grupo Parquesol y que supuso una mejora de las condiciones de coste de financiación.

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo PARQUESOL tiene contratados instrumentos de cobertura y préstamos a tipo fijo por un importe de 406 millones de euros, aproximadamente, que representa el 71% de la deuda financiera bruta.

El vencimiento de los préstamos promotores se estima en el mismo ejercicio que se entregan a los compradores los elementos vendidos de las promociones financiadas, ya que en la mayoría de los casos se subrogan a éstos préstamos.

En cuanto a la deuda financiera neta consolidada, en el siguiente cuadro se muestra su evolución:

Deuda Financiera Neta	Miles de Euros	
	Diciembre 2007	Diciembre 2006
<b>Deuda financiera bruta-</b>	<b>567.385</b>	<b>464.178</b>
Pasivos no corrientes	349.793	182.770
Pasivos corrientes	217.592	281.408
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>(8.766)</b>	<b>(6.132)</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>558.619</b>	<b>458.046</b>

A 31 de diciembre de 2007 el Grupo PARQUESOL mantiene un balance de situación sólido, con un endeudamiento financiero neto de 558.619 miles de euros. La relación entre la deuda neta consolidada del Grupo y el valor contable del patrimonio neto consolidado es del 224%.

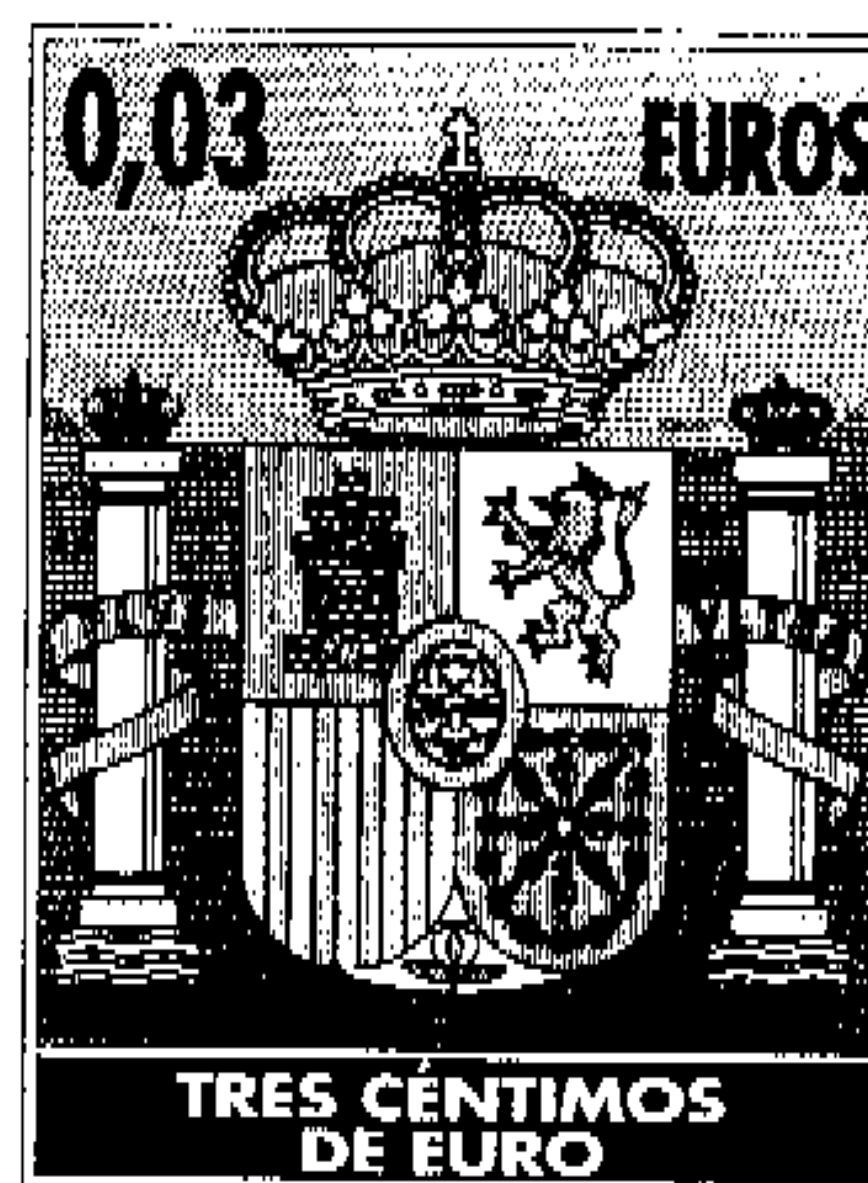
Considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2007, el ratio LTV (Deuda Neta/GAV Ajustado) se sitúa en un 27%, aproximadamente, ratio significativamente inferior a la media del sector.

## 2. FACTORES DE RIESGO DEL NEGOCIO

Los principales factores de riesgo que pueden afectar al Grupo Parquesol son los siguientes:

- ✓ **Carácter cíclico del sector:** Además de factores económicos generales, el valor de los inmuebles del Grupo y la demanda de sus viviendas pueden verse adversamente afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Los valores de los inmuebles resultan afectados, entre otras circunstancias, por la oferta y la demanda de inmuebles similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, acontecimientos políticos y económicos y factores demográficos y sociales. Ello podría afectar la actividad comercial, los resultados operativos, el patrimonio y la situación financiera del Grupo PARQUESOL.



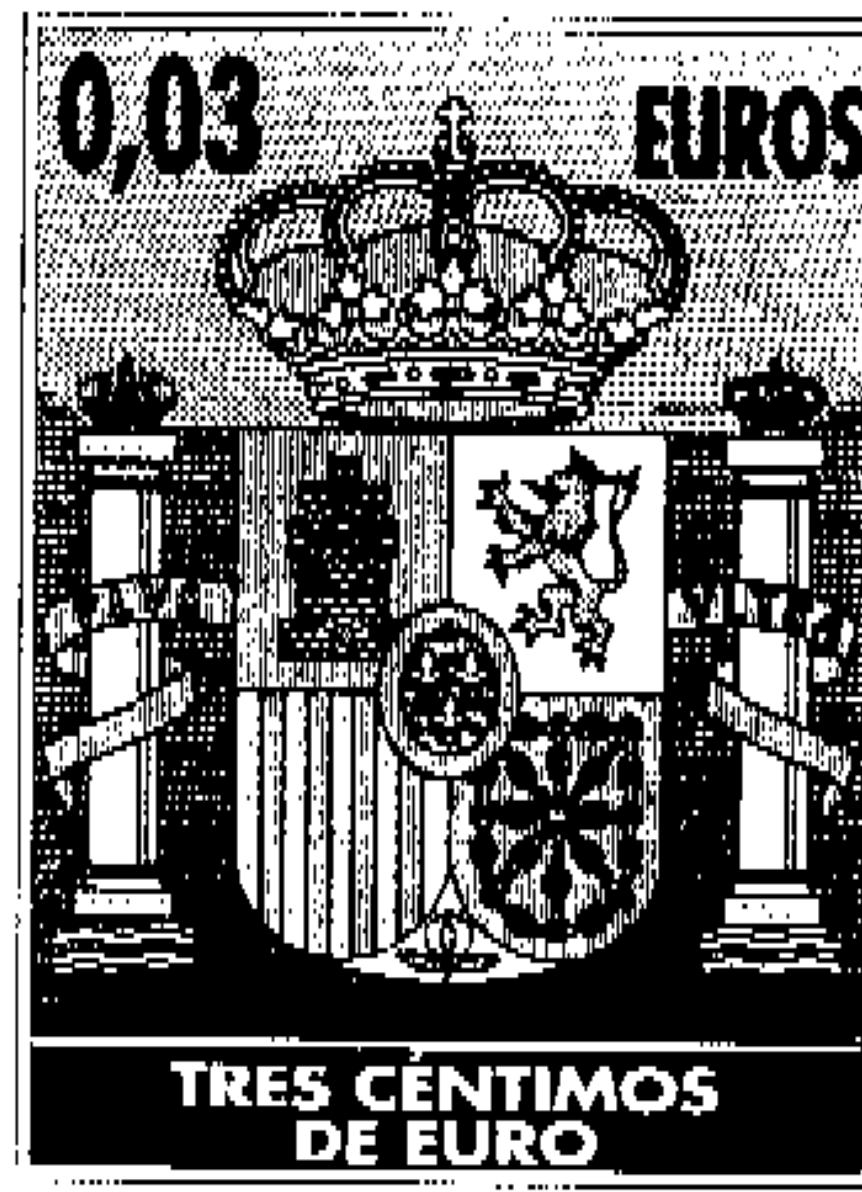


0J1074758

### CLASE 8.<sup>a</sup>

- ✓ **Riesgo de incremento de los tipos de interés:** En la mayoría de los casos, los compradores de viviendas financian al menos una parte del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Además, Grupo PARQUESOL acude al mercado bancario para financiar (*parcialmente*) la adquisición de suelos y los costes de construcción que conlleva el desarrollo de la promoción inmobiliaria y de inmuebles para renta, por lo que una subida de los tipos de interés aumentaría los costes hipotecarios de los compradores de viviendas, así como los costes financieros de la Sociedad.
- ✓ **Riesgo de crédito y liquidez:** Grupo PARQUESOL necesita de recursos financieros para seguir creciendo y desarrollando su negocio. La capacidad de Grupo PARQUESOL para obtener financiación depende de una serie de factores, algunos de los cuales están fuera de su control, incluida la situación económica general, la disponibilidad de créditos de entidades financieras y la política monetaria de la Unión Europea. Asimismo, la nueva ley del suelo que únicamente distingue entre suelo rural y suelo urbano ha dificultado más la financiación de los suelos no finalistas, al tener que esperar forzosamente a tal calificación para que puedan ser hipotecados. Esto puede provocar una contracción del sector y dificultar el ritmo de venta del suelo. Si el Grupo no consiguiera financiación adicional o no la consiguiera en términos favorables se podría lastrar la capacidad de crecimiento de su negocio.
- ✓ **Riesgos inherentes a la promoción de viviendas:** La actividad del Grupo PARQUESOL que más ingresos le reporta actualmente es la promoción y venta de viviendas. Dicha actividad está expuesta a riesgos generales de inversión, tales como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten ser inexactas, de que los retrasos en la ejecución de los proyectos incrementen los costes financieros o desencadenen penalizaciones o de que las ventas de viviendas terminadas sean inferiores a las previstas, por lo que cualquiera de dichos riesgos podría ocasionar incrementos de costes o retrasos de ejecución o impedir la terminación de los proyectos en curso.
- ✓ **Fluctuaciones de demanda y precio de inmuebles en alquiler:** Teniendo en cuenta que el Grupo PARQUESOL está expuesto al riesgo de que, al vencer los alquileres de su patrimonio en renta, los inquilinos no renueven el alquiler, el espacio no pueda alquilarse a nuevos inquilinos o los términos de la renovación o del nuevo alquiler (*incluyendo el coste de las necesarias rehabilitaciones*) sean menos favorables para el Grupo que los del anterior alquiler, en el caso de que el Grupo no fuera capaz de renovar sus alquileres en condiciones al menos tan favorables como las actuales podría frenarse o disminuir el crecimiento de los ingresos por rentas.
- ✓ **Alta competitividad del sector:** El sector inmobiliario en España es altamente competitivo y fragmentado y presenta pocas barreras de entrada. La competencia en el mercado inmobiliario puede derivar en un exceso de oferta de viviendas, oficinas o locales, en un descenso del precio de la vivienda o de los alquileres de oficinas y locales o el exceso de demanda en una subida importante del precio del suelo o del valor de los edificios para patrimonio en renta, dificultando la reposición de la cartera inmobiliaria del Grupo PARQUESOL.
- ✓ **Riesgos inherentes a la actividad patrimonial:** La cartera de inmuebles en renta del Grupo PARQUESOL se compone de edificios ya existentes adquiridos por el Grupo y, en menor medida, de edificios construidos por el Grupo. En ambos casos, el Grupo debe efectuar importantes inversiones iniciales, respecto a las que podría no producirse el retorno de ingresos previsto. Estos factores pueden incrementar los costes o reducir los ingresos por rentas del Grupo.
- ✓ **Riesgos relativos a la solvencia y liquidez de los inquilinos:** La actividad patrimonial del Grupo depende de la solvencia y liquidez de los inquilinos. El Grupo PARQUESOL se enfrenta al riesgo de que se produzcan altas tasas de impagados, dificultades para recuperar los importes adeudados y de que las reservas para estos fines resulten insuficientes.
- ✓ **Relativa liquidez de las inversiones inmobiliarias:** Las inversiones inmobiliarias, en especial en inmuebles comerciales tales como edificios de oficinas y hoteles, son relativamente ilíquidas. Grupo PARQUESOL podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir substancialmente el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar su capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La reciente crisis crediticia está aumentando la dificultad





0J1074759

### CLASE 8.<sup>a</sup>

84.21.01.01

de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios, como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores.

- ✓ **Concentración de las actividades en determinadas regiones de España.** Un importante porcentaje de los solares, desarrollos e inmuebles del Grupo PARQUESOL se encuentran en España, de modo que cualquier empeoramiento de la situación económica general en España podría afectar al Grupo.
- ✓ **Imposibilidad de predecir con exactitud las rentas de mercado y los valores de los inmuebles.** La rentabilidad de Grupo PARQUESOL depende en gran medida de su capacidad para predecir la evolución de las rentas de mercado, los costes del negocio y los valores de los inmuebles, de manera que la falta de precisión en las previsiones de dichos valores y rentas podría hacer que los beneficios fuesen menores a los esperados.
- ✓ **Riesgo de valoración de la cartera inmobiliaria:** La valoración de la cartera inmobiliaria ha sido realizada por expertos independientes. Sin embargo, la valoración de carteras inmobiliarias es esencialmente subjetiva, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que las componen. Además, los valores de los inmuebles y terrenos han podido cambiar desde esa fecha, por lo que no puede asegurarse que una valoración a una fecha más reciente no arrojará un valor inferior o superior. Adicionalmente, cabe señalar que para su valoración, el experto ha empleado determinados presupuestos y técnicas que son habituales en valoraciones de ese tipo, si bien dichos presupuestos y técnicas podrían no ser apropiados para reflejar el valor real de la cartera inmobiliaria de Grupo PARQUESOL.
- ✓ **Riesgos inherentes a la actividad hotelera:** Grupo PARQUESOL tiene actualmente en propiedad cuatro hoteles (*dos en Valladolid, uno en Barcelona y uno en Gijón*), otros dos hoteles en construcción en Pozuelo de Alarcón (Madrid) y en Málaga y recientemente ha adquirido un edificio en Lisboa destinado a la actividad hotelera. En este sentido, cabe resaltar que la actividad hotelera conlleva riesgos propios, distintos de los de los negocios patrimonial y de promoción de viviendas, tales como, por ejemplo, el riesgo de que la oferta de plazas hoteleras supere la demanda, de que no se atraigan suficientes viajeros profesionales y de ocio o de que haya condiciones desfavorables de seguridad para los viajes a nivel internacional, nacional o regional.
- ✓ **Dependencia de determinados inquilinos:** Determinados inquilinos generan una proporción sustancial de los ingresos totales por alquileres de Grupo PARQUESOL (*Sol Meliá, como arrendataria de tres de los cuatro hoteles del Grupo y FECSA-Endesa, inquilina de uno de los mayores edificios de oficinas del Grupo*). La terminación de los contratos de alquiler de cualquiera de estos inquilinos, su declaración de insolvencia o la ausencia de inquilinos sustitutivos podría afectar significativamente el total de ingresos por alquileres del Grupo PARQUESOL.
- ✓ **Riesgo de daños:** Los activos inmobiliarios de Grupo PARQUESOL están expuestos al riesgo genérico de daños. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

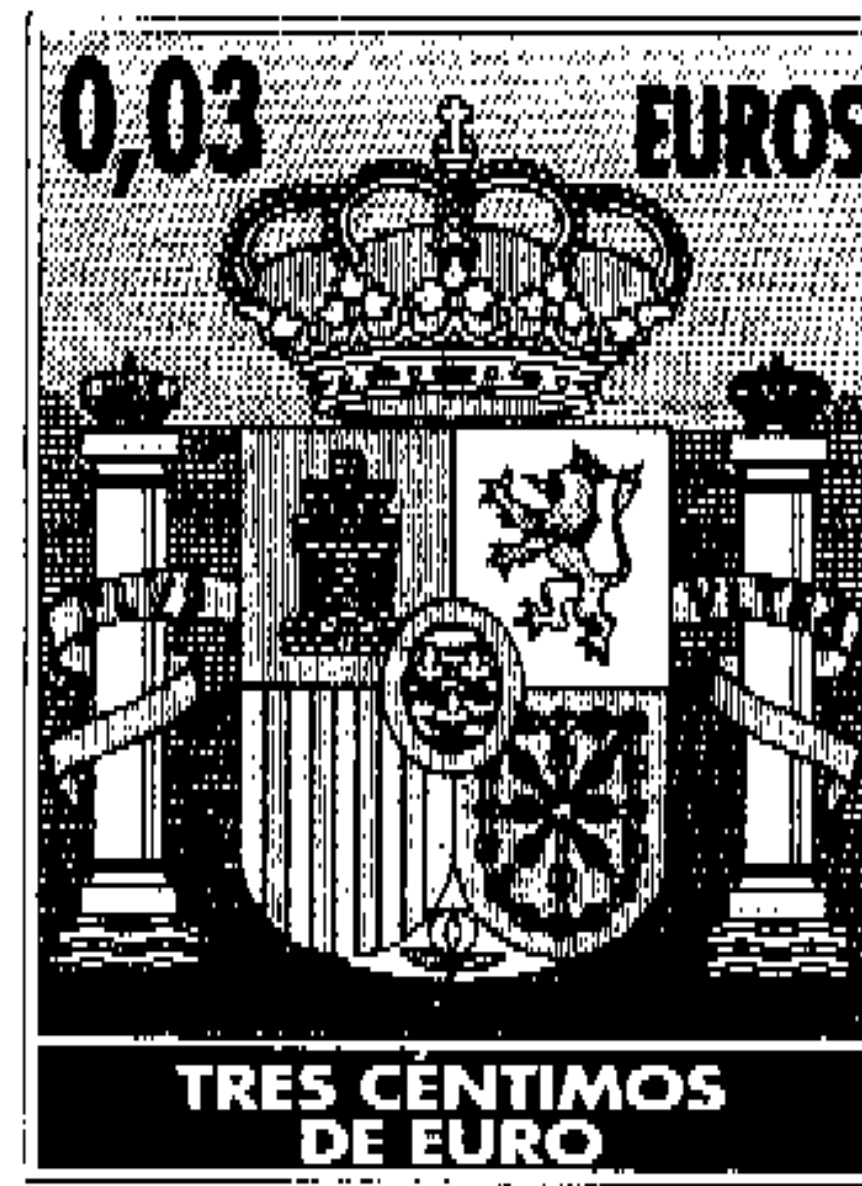
### 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

En lo referente al riesgo de tipo de interés a que se encuentra sujeto el Grupo, cabe mencionar que se encuentran cubiertos con los instrumentos de cobertura indicados en la Nota 18 de la Memoria del presente ejercicio, y que es política del Grupo PARQUESOL en la mayoría de los casos cubrir el riesgo de tipo de interés de las operaciones a largo plazo.

En lo relativo al riesgo de crédito y liquidez, el Grupo PARQUESOL tiene una política de gestión y estructuración de la deuda que mitiga dicho riesgo.

En lo relativo al resto de riesgos entendemos que son los mismos o similares que el resto de empresas del sector, y que no suponen un riesgo excesivo que pueda afectar la viabilidad futura del Grupo.





0J1074760

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Adicionalmente, al pertenecer el Grupo a un grupo constructor como es Grupo San José se produce una mayor cobertura de los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo.

### 4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL SECTOR Y DEL GRUPO

En el último cuatrimestre del año 2007 ha empezado a intensificarse la ralentización de la demanda, como continuación de la suave desaceleración que se estaba produciendo tanto en el año 2006 como en los dos primeros cuatrimestres del año 2007. Asimismo, se ha consolidado la subida de tipos de interés que se iniciaba en el ejercicio 2006, llevando a niveles de referencia del EURIBOR superiores al 4,50%. Otro factor que está influyendo negativamente corresponde a las tensiones de liquidez que se están poniendo de manifiesto en el sector financiero, lo que está suponiendo un aumento de los diferenciales que se aplican. Con todo ello, se está produciendo una contracción de la oferta para ajustarse a la demanda, llevando a un alargamiento del plazo de venta de las promociones y a una mayor tensión para mantener los márgenes existentes en el sector en los años precedentes.

En el área patrimonial, la desaceleración que se está produciendo en el consumo y el empleo va a moderar la demanda de espacio de oficinas, que hasta la fecha ha sido muy dinámico y marcando precios record de alquiler por oficinas en los sitios "prime" de los grandes núcleos urbanos. No esperamos que exista sobre-oferta de espacio, pero si una desaceleración en la demanda y los precios de alquiler.

Con respecto a las rentabilidades (*"yields"*) de los edificios, la continuada subida del EURIBOR en los últimos trimestres ha provocado que las rentabilidades tengan que aumentar para competir con el nuevo entorno de tipos, y por lo tanto, que el precio de los inmuebles descienda. Mientras el entorno de los tipos de interés continúe alcista, nuestra previsión es que los precios de los inmuebles continuarán bajando para reflejar rentabilidades más competitivas con tipos más altos.

De acuerdo con lo anunciado en la última Junta General de Accionistas de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., se va a producir una integración de negocios entre Grupo San José y Parquesol, en la que se pondrán de manifiesto importantes sinergias, resultando un Grupo con un alto grado de integración vertical, diversificado y con un importante potencial de expansión internacional.

### 5. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio 2007 que tengan influencia significativa en las cuentas anuales consolidadas.

### 6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2007 no se han realizado inversiones en investigación y desarrollo ni por parte de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. ni por parte de ninguna de sus filiales.

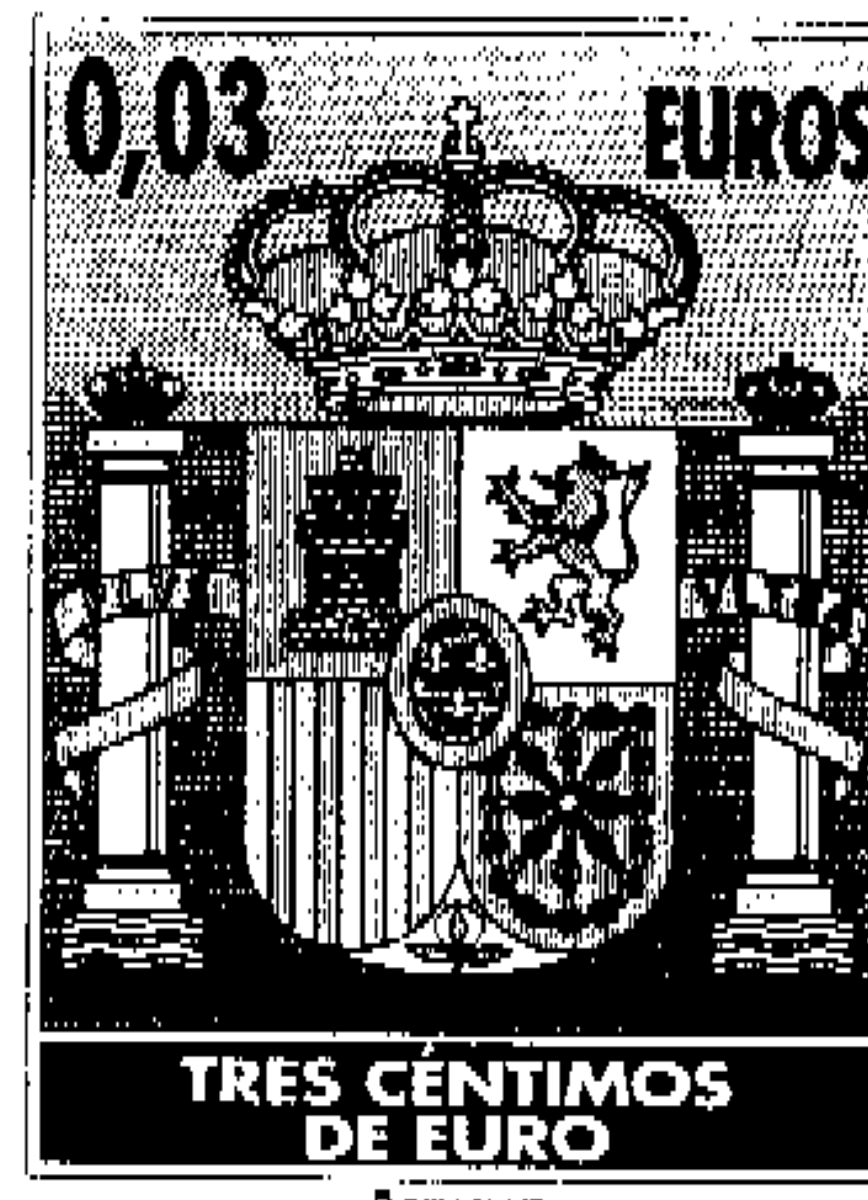
### 7. OPERACIONES CON ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Al 31 de diciembre de 2007 Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. poseía 1.978.613 acciones propias en autocartera (lo que representa un 4,981% sobre el capital social), adquiridas en los ejercicios 2006 y 2007 a un precio medio de 21,24 euros por acción. En concreto, en el ejercicio 2007 la Sociedad ha adquirido 1.972.578 acciones a un precio medio de 21,25 euros por acción y no ha enajenado ninguna acción.

Las acciones de Grupo Parquesol cotizaban al cierre del ejercicio 2007 a un precio de 20,25 euros por acción, lo que supone una diferencia respecto al precio de cierre del ejercicio anterior del -14,56%.

### 8. DIVIDENDOS Y DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2007 que el Consejo de Administración de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. realizará a la Junta General de Accionistas es la siguiente:



0J1074761

CLASE 8.<sup>a</sup>  
100 000 000 000

	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	45.362
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	1.964
A Reservas voluntarias	32.898
A Dividendos	10.500
	45.362

La parte de resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas con derecho a ello, a razón de 0,264 euros por acción.

#### 9. EVOLUCIÓN DE ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES

En la política de Grupo PARQUESOL de sensibilidad hacia el medioambiente, además de lo que lleva realizando desde hace tiempo en esta materia (*especial refuerzo de aislamientos, carpinterías con rotura de puente térmico, inodoros con descarga partida, sistemas eficientes de centralización de calderas, griferías con filtro de ahorro de agua, etc.*), Grupo PARQUESOL ha desarrollado una metodología de sostenibilidad y eficiencia energética para aplicar a sus promociones.

#### 10. INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS HUMANOS

La política de recursos humanos de Grupo Parquesol se centra en un doble objetivo por un lado contar con los mejores y más motivados profesionales del sector y, por otro lado, en permitir el desarrollo del potencial profesional y humano de cada uno de ellos. Todo enmarcado en una política flexible de personal que permita conciliar la vida familiar y profesional del personal del Grupo.

Durante el año 2007 el Grupo, en sus actividades inmobiliarias, ha tenido una plantilla media de 71 empleados, de los cuales el 4% estaban en Portugal y el 96% en España.

#### 11. ESTRUCTURA DE CAPITAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos Sociales, el capital social del Grupo está compuesto por 39.724.284 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, constituidas en una sola serie, todas ellas suscritas e íntegramente desembolsadas, representadas por anotaciones en cuenta, y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

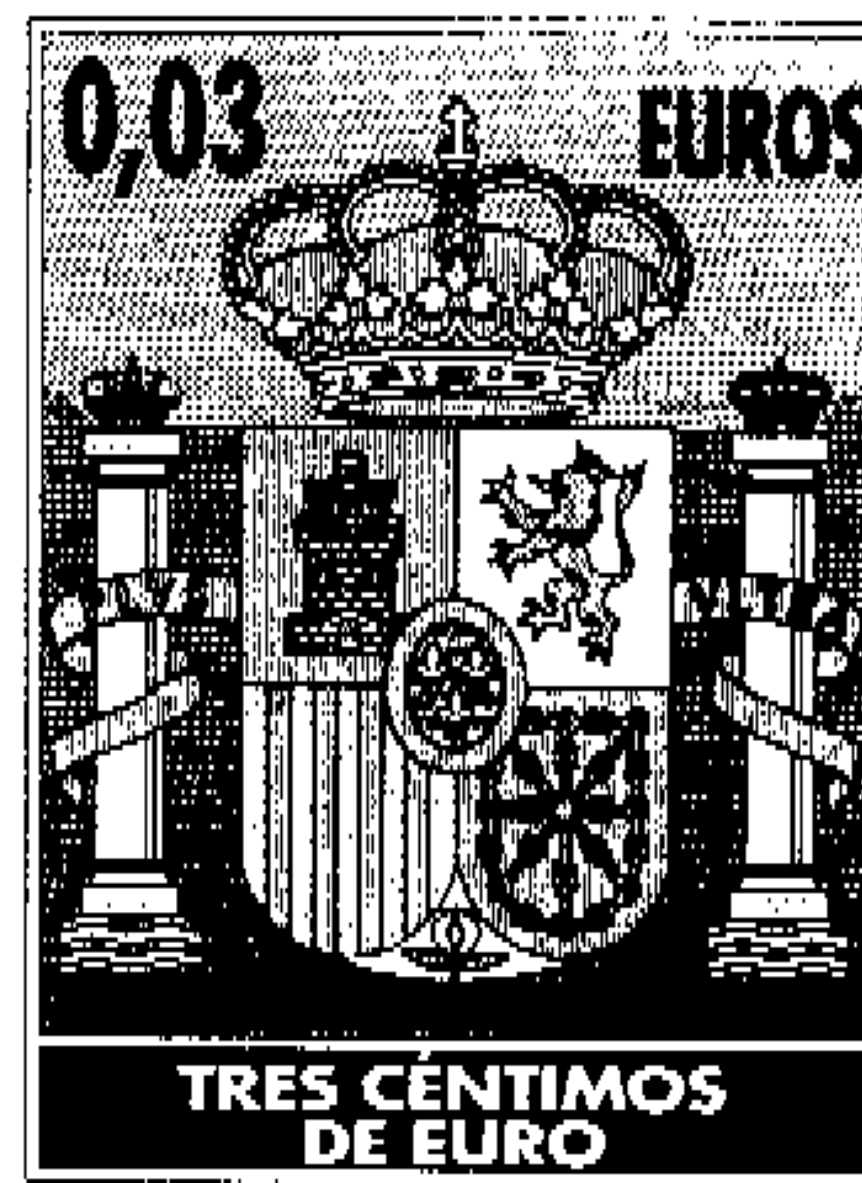
#### 12. RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

#### 13. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS, DIRECTAS E INDIRECTAS

El detalle de las participaciones significativas, directas o indirectas, en el capital de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. al 31 de diciembre de 2007, de acuerdo con los registros de la CNMV es el siguiente:





0J1074762

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SOCIOS

	Porcentaje de Participación Directa	Porcentaje de Participación Indirecta	Porcentaje Total
Udramed, S.L.U.	50,785	-	50,785
Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A.	12,000	-	12,000
Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.	9,371	-	9,371
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	5,035	-	5,035
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha (*)	4,000	9,371	13,371
Grupo Empresarial San José, S.A. (**)	2,299	50,785	53,084
D. Jacinto Rey González (***)	-	53,084	53,084

(\*) Participación indirecta a través de Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.

(\*\*) Participación indirecta a través de UDRAMED, S.L.U.

(\*\*\*) Participación indirecta a través de Grupo Empresarial San José, S.A.

#### 14. RESTRICCIONES AL DERECHO DE VOTO

No existen restricciones al derecho de voto. No obstante, para asistir y votar en las Juntas Generales es necesaria la tenencia de un número mínimo de cien acciones. Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a las Juntas Generales, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, delegando en uno de ellos la asistencia a la Junta. Alternativamente, también podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia.

#### 15. PACTOS PARASOCIALES

El Grupo no conoce la existencia de ningún tipo de pacto parasocial vigente.

#### 16. NORMAS APLICABLES AL NOMBRAMIENTO Y SUSTITUCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Los consejeros son nombrados por la Junta General o por el propio Consejo (*caso de cooptación, con el requisito de resultar ratificados por la Junta General más próxima*). Adicionalmente, el Reglamento del Consejo de Administración prevé un informe previo de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Las normas aplicables a la modificación de los Estatutos sociales se rigen por las normas legales de aplicación.

#### 17. PODERES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

No hay apoderamientos notariales, generales ni especiales, otorgados a favor de miembros del Consejo. No obstante, el Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades delegables del Consejo de Administración, si bien internamente existe el acuerdo de someter ciertas operaciones a la necesaria aprobación del Vicepresidente o del Consejo de Administración en pleno, según cuantías.

Su reseña que el Consejo de Administración, mediante el oportuno acuerdo válidamente adoptado por los accionistas en Junta General Ordinaria de 26 de junio de 2007, tiene conferidas las facultades de adquisición de acciones propias, hasta un máximo legal, a precio comprendido entre un cinco por ciento por encima o por debajo del valor de cotización del día anterior, y por plazo de hasta 18 meses desde el acuerdo de la Junta.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas, en su sesión celebrada el 6 de marzo de 2006, delegó en el Consejo de Administración la facultad de ampliar capital en los siguientes términos:



0J1074763

**CLASE 8.ª**  
SOCIOS Y ACCIONISTAS

“Se acuerda facultar, tan ampliamente como en derecho sea necesario, al Consejo de Administración, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años, contados desde la celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima de 18.612.142 euros, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin voto, con prima de emisión o sin ella, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado exclusivamente en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de la Estatutos Sociales relativo al capital social. Asimismo, la Junta General de Accionistas acuerda por unanimidad facultar al Consejo de Administración para excluir el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas”.

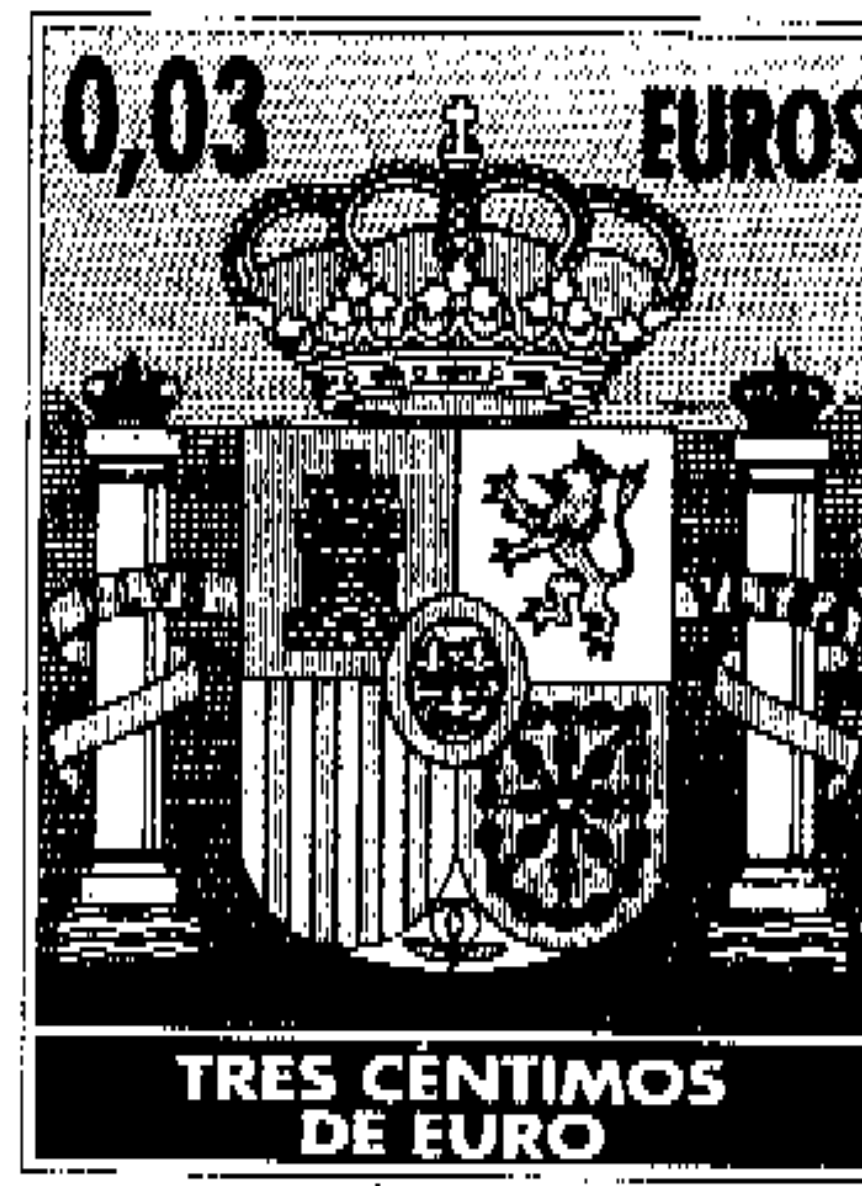
**18. ACUERDOS SIGNIFICATIVOS QUE PUDIERAN VERSE MODIFICADOS O FINALIZADOS EN CASO DE CAMBIO DE CONTROL**

No existen acuerdos significativos que pudieran verse modificados o finalizados en caso de cambio de control, excepto el crédito sindicado indicado en la Nota 17 de la Memoria, en cuyo contrato se contempla como causa de vencimiento anticipado, total o parcial, el cambio de control en Grupo Parquesol.

**19. ACUERDOS ENTRE EL GRUPO, LOS ADMINISTRADORES, DIRECTIVOS O EMPLEADOS QUE PREVEAN INDEMNIZACIONES AL TERMINARSE LA RELACIÓN CON EL GRUPO CON MOTIVO DE UNA OPA**

No existen acuerdos entre el Grupo y sus Administradores, directivos o empleados, que prevean indemnizaciones al terminarse la relación con el Grupo con motivo de una OPA.





0J1074764

CLASE 8.<sup>a</sup>

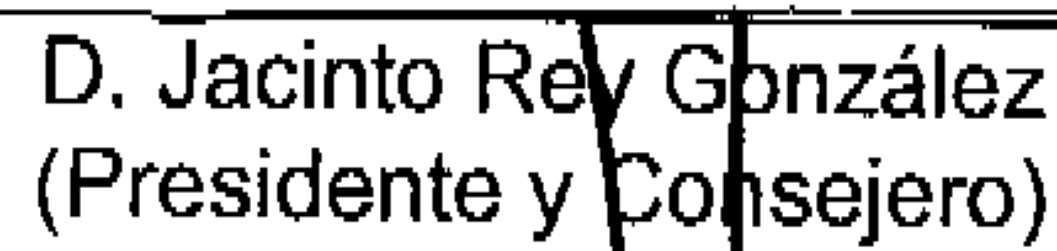
0,03 EUROS

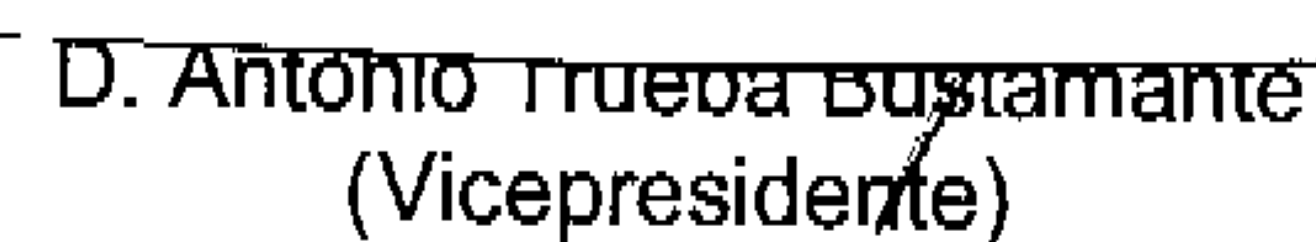
## FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

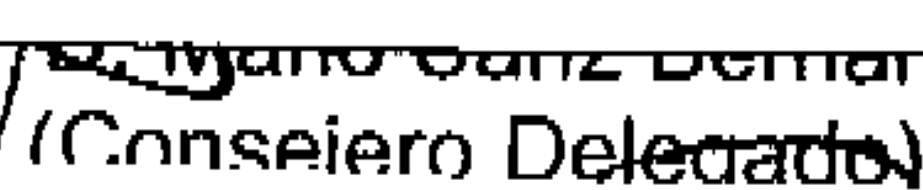
El Consejo de Administración de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., el 28 de febrero de 2008, formula los Cuentas Anuales consolidadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) (*integrados por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la Memoria de las cuentas anuales consolidadas*), así como el Informe de Gestión consolidado.

El balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se hallan extendidos en 4 folios en papel timbrado de la clase 8.<sup>a</sup>, serie OH, folios números 2235082 a 2235085, ambos inclusive, mientras que la memoria de las cuentas anuales consolidadas se halla extendida en 72 folios en papel timbrado de la clase 8.<sup>a</sup>, serie OJ, folios números 1074682 a 1074753, ambos inclusive, y el informe de gestión consolidado de halla extendido en 10 folios en papel timbrado de la clase 8.<sup>a</sup>, serie OJ, folios número 1074754 a 1074763, ambos inclusive, exclusivamente en su anverso, constando la firma de los Administradores en este folio.

28 de febrero de 2008

  
D. Jacinto Rey González  
(Presidente y Consejero)

  
D. Antonio Trueba Bustamante  
(Vicepresidente)

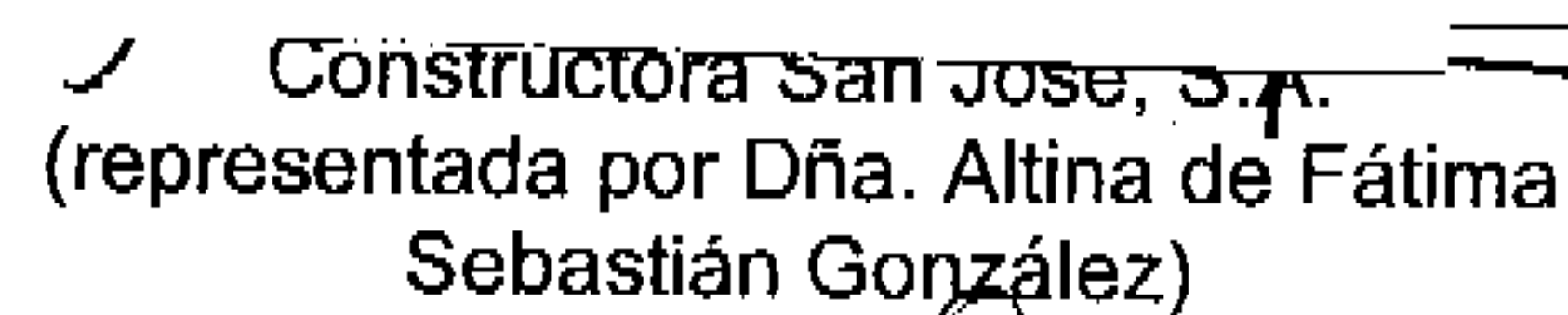
  
D. Francisco Hernández Manzano  
(Consejero Delegado)

  
D. Francisco Hernández Manzano

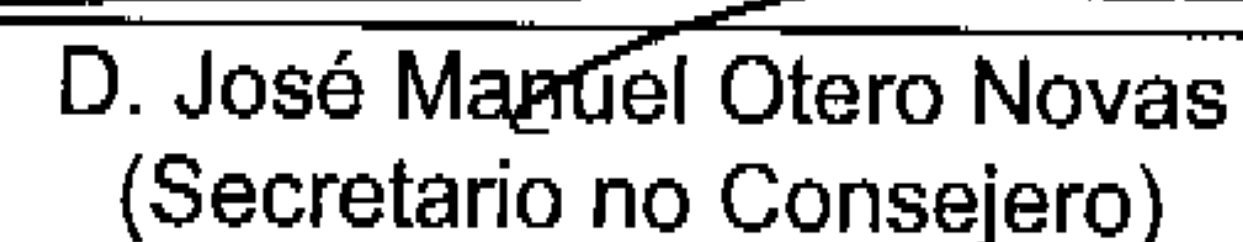
  
Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
(representada por D. Roberto Rey Perales)

  
D. Rafael Martín Sanz

  
Grupo Empresarial San José, S.A.  
(representado por D. León Brieva Beltrán)

  
Constructora San José, S.A.  
(representada por Dña. Altina de Fátima Sebastián González)

  
D. Camilo Fraguero Rodríguez

  
D. José Manuel Otero Novas  
(Secretario no Consejero)